



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE
Gabinete do Prefeito

Av. Prefeito Mário Rodrigues Pereira, nº 10, Centro, em Conselheiro Lafaiete-MG
CEP: 36400-026 - Tel. (31) 3764-9800 Ramal 1008
email: procuradoria.administrativa@conselheirolafaiete.mg.gov.br

DECRETO nº 1.272 de 05 de DEZEMBRO de 2024.

***APROVA PARCELAMENTO DO SOLO EM ÁREA URBANA NA
MODALIDADE DE LOTEAMENTO CONVENCIONAL ABERTO
DENOMINADO “JARDIM VISTA CELESTE” E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.***

O Prefeito de Conselheiro Lafaiete-MG, usando de suas atribuições, artigo 90, inciso VI, e 116, inciso I da Lei Orgânica do Município e Lei Complementar nº33/2011, bem como nos permissivos da Lei Federal nº6.766/79 e suas alterações, o art. 30, inciso VIII e art.182 da Constituição da República de 1988;

CONSIDERANDO o requerimento protocolizado sob o nº **720-22-CSL-PAR**, em **05/07/2022**, onde a empresa **HJL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, através do seu representante legal requer a aprovação de parcelamento do solo na modalidade de loteamento a ser denominado “**Jardim Vista Celeste**”, identificações, confrontações e demais informações de acordo com o registro imobiliário anexo ao procedimento, sendo o imóvel registrados no 1º Ofício da Comarca de Conselheiro Lafaiete-MG, matriculado sob o nº 20835, medindo uma área de 29.159,845 m²;

CONSIDERANDO que a proposta do parcelamento do solo na modalidade de “**loteamento convencional aberto**” da área medindo **29.159,84 m²** da seguinte forma: área em lotes medindo **20.317,08 m²**, área em ruas medindo **8.842,76 m²**, sendo que o loteamento é composto de 04(quatro) quadras identificadas como de nº01 a nº04, sendo a Quadra nº01, com 24 (vinte e quatro) lotes, Quadra nº02, com 10 (dez) lotes, Quadra nº03, com 14(catorze) lotes, Quadra nº04, com 15(quinze) lotes, totalizando 63 (sessenta e três) unidades de lotes, tudo nos termos dos memoriais descritivos, projetos e levantamentos topográficos elaborados



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE
Gabinete do Prefeito

Av. Prefeito Mário Rodrigues Pereira, nº 10, Centro, em Conselheiro Lafaiete-MG
CEP: 36400-026 - Tel. (31) 3764-9800 Ramal 1008
email: procuradoria.administrativa@conselheirolafaiete.mg.gov.br

por profissional de engenharia anexos nos autos do procedimento administrativo digital nº 720-22-CSL-PAR;

CONSIDERANDO que o procedimento administrativo digital foi submetido ao Setor de Topografia Municipal que manifestou sobre as vias conforme despacho no protocolo digital;

CONSIDERANDO que o procedimento administrativo digital foi subordinado ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, que pronunciou mediante a leitura e estudo declarando o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) aprovado;

CONSIDERANDO que o Departamento Municipal de Meio Ambiente manifestou favoravelmente ao empreendimento, segundo o exposto no procedimento digital;

CONSIDERANDO que foi apresentado o “Projeto de Arborização” de acordo com a legislação e após análise do projeto o mesmo foi aprovado pelo Departamento Municipal de Meio Ambiente nos termos do Parecer, anexo ao procedimento, datado de 29/11/2024;

CONSIDERANDO a necessidade de deliberação pelo Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente – CODEMA, que manifestou através do “Termo de Análise e Deliberação 16/2022, datado de 20/09/2022, anexo ao procedimento, que pronunciou acerca do empreendimento, nos termos expostos e deliberou favoravelmente, apresentando condicionantes e suas considerações para cumprimento devendo ser observado as determinações da legislação ambiental que trata do tema;



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE
Gabinete do Prefeito

Av. Prefeito Mário Rodrigues Pereira, nº 10, Centro, em Conselheiro Lafaiete-MG
CEP: 36400-026 - Tel. (31) 3764-9800 Ramal 1008
email: procuradoria.administrativa@conselheirolafaiete.mg.gov.br

CONSIDERANDO que a “Comissão de Avaliação de Bens Imóveis”, nomeada através da Portaria nº 233/2021 efetivou a avaliação dos lotes após vistoria “in loco” do empreendimento, conforme relatório de avaliação, anexo ao procedimento;

CONSIDERANDO que a “Comissão Trina” nomeada para escolha das áreas institucionais, através da Portaria nº 962/2023, após análise do empreendimento, em cumprimento a legislação acerca da doação das áreas de recreação e institucional, sendo que a aceitação é bilateral, indicaram as áreas no total de **3.047,56 m²**, correspondente ao percentual mínimo de 15% da área total em lotes do loteamento, ou seja, as áreas de recreação e institucional serão compostas pelos lotes números **09, 10, 11 e 13** da quadra nº 01, lotes números **02, 03, 04 e 10** da quadra nº 02 e lotes números **04 e 05** da quadra 04, nos termos do relatório da “Comissão Trina” anexo, datado de 17/04/2024;

CONSIDERANDO a necessidade de prestação de garantia da entrega das obras de infraestrutura, conforme Lei Federal nº 6.766/79, bem como do disposto na Lei Complementar nº33, de 27 de outubro de 2011 e alterações;

CONSIDERANDO que nos termos da Lei Complementar nº33/2011, alterado pela Lei Complementar nº 106/2018, o artigo 10 estabelece que no mínimo 30% (trinta por cento) do *custo das obras a serem executadas* e aceito pelo órgão técnico competente do Município *deverá* ser em *dinheiro* ou *fiança bancária*, o loteador optou pelo “Seguro Garantia”, apólice nº 056902024000207750007705000000, valor da garantia R\$ 395.897,46 (trezentos e noventa e cinco mil e oitocentos e noventa e sete reais e quarenta e seis centavos), apólice anexa ao procedimento digital;

CONSIDERANDO que nos termos da Lei Complementar nº33/2011, alterado pela Lei Complementar nº 106/2018, o artigo 10 estabelece que o restante, no caso o 70% (setenta por cento), referente ao custo das obras a serem executadas será garantido por caução



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE
Gabinete do Prefeito

Av. Prefeito Mário Rodrigues Pereira, nº 10, Centro, em Conselheiro Lafaiete-MG
CEP: 36400-026 - Tel. (31) 3764-9800 Ramal 1008
email: procuradoria.administrativa@conselheirolafaiete.mg.gov.br

em Lotes, as Comissões do Município instituídas pelas Portarias números 233/2021 e 962/2023 apresentaram relatório para caução de lotes, objetivando assegurar a obras de urbanização do empreendimento, sendo que de acordo com a apuração de valores pela comissão, foram indicados os **lotes de números 07 e 12, do 14 até o 24, da quadra nº 01**, totalizando 13 (treze) lotes, ainda os **lotes de números 01 e do 05 até o 09, da quadra nº 02**, totalizando 06 (seis), sendo um total geral de 19 (dezenove) lotes caucionados em garantia, em favor do Município;

CONSIDERANDO que a Secretaria Municipal de Planejamento é favorável ao pleito formulado, tendo considerado apto e aprovados tecnicamente os projetos, as plantas, os levantamentos topográficos e os memoriais descritivos, conforme deferimento cancelado em 22/11/2024 no procedimento digital;

CONSIDERANDO a necessidade de emissão de taxas conforme Lei Complementar nº 109/2018 que dispõe sobre as taxas decorrentes do exercício regular do poder de polícia e serviços públicos, aplicáveis ao procedimento e que foram apuradas pelo setor competente, ocorrendo o recolhimento das taxas conforme guia anexa;

CONSIDERANDO que o procedimento foi regularmente instruído atendendo a Lei Complementar nº 33/2011, com as devidas certidões e os documentos necessários ao feito, ou seja, projetos, memoriais e levantamentos topográficos, tudo pelo sistema digital – **Aprova** e devidamente analisados e aprovados pelo Setor Técnico competente, sendo possível o atendimento.

DECRETA:

Art.1º. Fica aprovado o procedimento administrativo de Loteamento Convencional Aberto denominado “**Jardim Vista Celeste**”, localizado em Conselheiro Lafaiete-MG, medindo uma área de 29.159,84 m², matriculado sob o nº 20835, perante o 1º



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE
Gabinete do Prefeito

Av. Prefeito Mário Rodrigues Pereira, nº 10, Centro, em Conselheiro Lafaiete-MG
CEP: 36400-026 - Tel. (31) 3764-9800 Ramal 1008
email: procuradoria.administrativa@conselheirolafaiete.mg.gov.br

Ofício da Comarca de Conselheiro Lafaiete-MG, de propriedade da empresa HJL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Parágrafo Único – O parcelamento do solo, na modalidade de loteamento aberto previsto tanto na Lei Complementar nº33/2011, quanto na Lei Federal nº 6.766/1979 está identificado da seguinte forma: A área em lotes medindo **20.317,08 m²**, área em ruas medindo **8.842,76 m²**, sendo que o loteamento é composto de 04(quatro) quadras identificadas como de nº01 a nº04, sendo a Quadra nº01, com 24 (vinte e quatro) lotes, Quadra nº02, com 10 (dez) lotes, Quadra nº03, com 14(catorze) lotes, Quadra nº04, com 15(quinze) lotes, totalizando 63 (sessenta e três) unidades de lotes, tudo nos termos dos memoriais descritivos, projetos e levantamentos topográficos do loteamento nos autos do procedimento administrativo digital nº 720-22-CSL-PAR e que foram aprovados pela Secretaria Municipal de Planejamento – SEPLAN na data de **22/11/2024**, os quais passam a fazer parte integrante do presente decreto.

Art.2º O empreendedor transferirá ao Município de Conselheiro Lafaiete-MG as áreas de recreação e as áreas institucionais medindo uma área total de **3.047,56 m²**, correspondente ao percentual mínimo de 15% da área total em lotes do loteamento, ou seja, as áreas de recreação e institucional serão compostas pelos lotes números **09, 10, 11 e 13** da quadra nº 01, lotes números **02, 03, 04 e 10** da quadra nº 02 e lotes números **04 e 05** da quadra 04, nos termos do relatório da “Comissão Trina”, datado de 18/04/2024 e que também é parte integrante do presente decreto.

Parágrafo Único. As áreas de recreação e institucionais de que trata o “*caput*” independem do alvará de vendas e passam a integrar ao domínio público com o registro do Loteamento Jardim Vista Celeste.

Art.3º. O alvará de vendas só será expedido após satisfação em termos formais da legislação aplicável, com consequente expediente liberatório da Secretaria Municipal de



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE
Gabinete do Prefeito

Av. Prefeito Mário Rodrigues Pereira, nº 10, Centro, em Conselheiro Lafaiete-MG
CEP: 36400-026 - Tel. (31) 3764-9800 Ramal 1008
email: procuradoria.administrativa@conselheirolafaiete.mg.gov.br

Planejamento, após a conclusão integral de toda a urbanização do empreendimento, incluído o projeto de arborização.

Parágrafo Único. O empreendedor do loteamento deverá arcar com todas as despesas e valores pecuniários decorrentes da execução das obras de urbanização, não cabendo nenhum ônus ao Município.

Art.4º. A contar da publicação da aprovação do presente loteamento, o empreendedor deverá observar os seguintes prazos para a conclusão das obras de infraestrutura do empreendimento mediante o cronograma exposto no “Memorial Descritivo” anexo ao procedimento digital:

I – Abertura de todas as vias públicas – **prazo de execução: em até 06 (seis) meses;**

II – Implantação do sistema de abastecimento de água potável e esgotamento sanitário nos termos da concessionária local – **prazo para execução: em até 12 (doze) meses.**

III – Implantação do sistema de captação de águas pluviais nos termos da aprovação municipal – **prazo para execução: em até 12 (doze) meses.**

IV – Pavimentação das vias com calçamento poliédrico e instalação de meio fios de concreto – **prazo para execução: em até 12 (doze) meses.**

V – Implantação do sistema de iluminação pública, nos termos da concessionária local – **prazo para execução: em até 12 (doze).**



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE
Gabinete do Prefeito

Av. Prefeito Mário Rodrigues Pereira, nº 10, Centro, em Conselheiro Lafaiete-MG
CEP: 36400-026 - Tel. (31) 3764-9800 Ramal 1008
email: procuradoria.administrativa@conselheirolafaiete.mg.gov.br

VI – Implantação do projeto de arborização – prazo para execução: conforme item 11 do projeto anexo ao procedimento;

Art.5º. Como garantia pela conclusão das obras de infraestrutura nos prazos fixados no artigo anterior, ficam caucionados os lotes descritos em favor do Município, foram indicados pelas comissões os **lotes de números 07 e 12, do 14 até o 24, da quadra nº 01**, totalizando 13 (treze) lotes, ainda os **lotes de números 01 e do 05 até 09, da quadra nº 02**, totalizando 06 (seis), sendo um total geral de 19 (dezenove) lotes caucionados em garantia, em favor do Município, além dos lotes caucionados a prestação de garantia realizar-se-á por “Seguro Garantia”, apólice nº 056902024000207750007705000000, valor da garantia R\$ 395.897,46 (trezentos e noventa e cinco mil e oitocentos e noventa e sete reais e quarenta e seis centavos), apólice anexa ao procedimento digital nos termos da Lei Complementar nº33, de 27 de outubro de 2011.

Parágrafo Único. A presente caução dos lotes, deverá ser objeto de registro de imóveis no 1º ofício, junto à matrícula do imóvel constando a individualização dos lotes mencionados no “*caput*” e só será liberada mediante decreto do executivo após a conclusão de todas as obras de infraestrutura atestada pela Secretaria Municipal de Planejamento - SEPLAN.

Art.6º. O presente loteamento terá como objetivo a comercialização de lotes para habitação residencial, comércio e serviços, enquadrados na **ZR3 - Zona Residencial nº03**.

Parágrafo Único. Ficam aprovados os projetos de arborização, os prazos e as dimensões médias das unidades do presente loteamento, bem como o memorial descritivo do empreendimento, inclusive quanto às larguras das ruas, passeios e pista de rolamento.



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE
Gabinete do Prefeito

Av. Prefeito Mário Rodrigues Pereira, nº 10, Centro, em Conselheiro Lafaiete-MG
CEP: 36400-026 - Tel. (31) 3764-9800 Ramal 1008
email: procuradoria.administrativa@conselheirilafaiete.mg.gov.br

Art.7º. Com a aprovação do parcelamento do solo urbano na forma de loteamento aberto, passam a integrar o domínio público, as vias, as áreas de recreação e as áreas institucionais.

Art.8º. É de total responsabilidade do empreendedor observar as condicionantes impostas pelos Órgãos de Meio Ambiente, bem como de eventuais aprovações de projetos de intervenção, ficando o responsável pelo descumprimento sujeito às multas pertinentes.

Art.9º. Decorridos os primeiros 12 (doze) meses do prazo fixado no art.4º, a Secretaria Municipal de Planejamento deverá fazer vistoria no empreendimento com o objetivo de acompanhar o cumprimento do presente em relação a urbanização do empreendimento e a aplicação dos dispositivos da Lei Complementar nº33/2011.

Art.10. A Secretaria Municipal da Fazenda deverá adotar as medidas necessárias para as anotações e correções do cadastro municipal referente ao IPTU.

Art.11. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Conselheiro Lafaiete, 05 de dezembro de 2024.

Mário Marcus Leão Dutra
Prefeito Municipal

Jorcelino de Oliveira
Procurador Geral