



DECRETO Nº 74/ 2024
DE 15 DE ABRIL DE 2024

APROVA O PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
DENOMINADO “LOTEAMENTO VILLA PARIS”, BAIRRO
TERESÓPOLIS NESTE MUNICÍPIO

AO PREFEITO MUNICIPAL DE JOÃO MONLEVADE, no uso de suas atribuições legais e tendo em vista o disposto nas Leis Federais Nº 6.766/79 e 9.785/99, na Lei Orgânica do Município, em seu artigo 52, inciso VI, bem como em conformidade com as Leis Municipais Nº 1686/06 (Lei Revisora do Plano Diretor) e Nº 2151/2015, juntamente com o que determina a Lei Municipal Nº 1357/96 que “Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de João Monlevade”, bem como considerando o contido no Processo Administrativo Nº 7917/2022 de 02/09/2022, de interesse do requerente WLM INCORPORAÇÕES IMOBILIARIA LTDA, CNPJ: 28.195.488/0001-79.

DECRETA:

Art. 1º – Fica aprovado o Parcelamento do solo urbano denominado “Loteamento Villa Paris”, Bairro Teresópolis situado em Zona de Expansão Urbana 1 (ZEU-1), neste Município, com área total de 61.267,84 m², conforme Registro Matrícula Nº 27.916 do Cartório de Registro de Imóveis de João Monlevade/MG, Livro Nº 2 de 21/07/2023, de propriedade da WLM INCORPORAÇÕES IMOBILIARIA LTDA, representado por Lucien Marques Cosme, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF nº 679.539.646-00 da SSP MG, em conformidade com a planta geométrica, memorial descritivo, listagem de quadros, lotes, áreas e demais atos contidos no Processo Administrativo Nº 7917-2022, acima mencionados, devidamente aprovados pelos órgãos técnicos competentes.

Art. 2º – O Parcelamento será composto com as seguintes características:

Descrição dos limites e confrontações: o imóvel tem os limites e confrontações conforme descrito na Matrícula Nº 27.916, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis de João Monlevade, com área total de 61.267,84 m².

Discriminação das Áreas do Parcelamento:

Item	Especificação	Área (m ²)	%
1	Área de Lotes (97 unidades)	37.499,40	61,21%
2	Área de Domínio Público	23.768,44	38,79%
2.1	Sistema Viário	14.543,95	23,74%
2.2	Implantação de Serviços de uso coletivo	3.415,25	5,57%
2.3	Espaço Livre de Uso Público	5.809,24	9,48%
2.4	Passagem de Rede	0,00	0,00%
2.4.1	Área Total do Empreendimento	61.267,84	100%
3	Área de Preservação Permanente	0,00	-----
Área total do Loteamento		61.267,84	-----
Área Total		61.267,84	Matrícula Nº24.913 CRIJM

Responsável Técnico: Wesley Merville Silva – CREA – MG 277.466/D

Número de Lotes: 97 unidades - Número de Quadras: 08 unidades

Área das Quadras – Número de Lotes		
Quadras	Nº Lotes	Áreas (m ²)
A	30	11.539,23
B	14	5.297,87
C	16	6.130,57
D	16	6.044,65
E	06	2.485,56
F	02	801,30
G	08	3.132,07
H	05	2.068,15
Total	97	37.499,40

Sistema viário composto por 05 (cinco) vias de circulação e acesso.

Art. 3º – O Empreendedor/Loteador deverá atender integralmente os requisitos urbanísticos estabelecidos no art. 5º da Lei Municipal Nº 1357/96.

Art. 4º – A execução de todos os serviços e obras de urbanização e infraestrutura do loteamento, conforme previsto no Art. 6º da Lei Municipal Nº 1357/96, ficarão integralmente a cargo do Empreendedor/Loteador, contemplando toda responsabilidade técnica e financeira, sem nenhum ônus para o Município a não ser o apoio técnico e acompanhamento de fiscalização necessário no período de implantação conforme previsão legal.



Art. 5º – O Empreendedor/Loteador deverá implantar no prazo de 18 (dezoito) meses, a contar da data de aprovação do Loteamento, conforme cronograma físico-financeiro apresentado os seguintes serviços e obras:

I – Abertura das vias de circulação, inclusive vias de acesso ao Loteamento e demais obras de terraplenagem decorrentes do projeto aprovado;

II - Demarcação de lotes, quadras e logradouros públicos com colocação de marcos de concreto;

III – Implantação do sistema de esgotamento sanitário e pluvial;

IV – Implantação do sistema de abastecimento de água, incluindo adução, bombeamento e reservação, conforme projetos aprovados pelo DAE;

V – Pavimentação das vias de circulação e assentamento de meios fios;

VI – Contenção de taludes resultantes de movimentos de terra, em corte ou aterro;

VII – Rede de energia elétrica e iluminação pública, conforme normas, orientação e fiscalização da concessionária local de energia elétrica (CEMIG).

Art. 6º – A implantação dos serviços e obras de urbanização e infraestrutura que trata o artigo anterior será acompanhada e fiscalizada pelas Secretarias Municipais de Obras, Serviços Urbanos e Meio Ambiente e Departamento Municipal de Água e Esgoto – DAE, a quem compete sua aprovação, exceto a Rede de energia elétrica e iluminação pública que deverá ser executada conforme normas, orientações, aprovação e fiscalização da Concessionária local de energia elétrica (CEMIG).

Art. 7º – A implantação do Loteamento é de total responsabilidade e obrigação do Responsável Técnico (R.T.), juntamente com o proprietário do mesmo.

Parágrafo único – Durante a implantação do Loteamento o terreno ficará sujeito à incidência de IPTU, na condição de gleba, nos termos do Código Tributário Municipal.

Art. 8º – O Empreendedor/Proprietário fica obrigado a comunicar oficialmente às Concessionárias locais de água, esgoto e energia, o início de qualquer obra de infraestrutura do referido parcelamento/ loteamento.

Art. 9º – Fazem parte integrante deste Decreto a planta geométrica do Loteamento e os projetos técnicos complementares devidamente aprovados pelos órgãos técnicos competentes, Memorial Descritivo, Termo de Compromisso de Urbanização do Loteamento, cronograma



físico financeiro da execução das obras e serviços a serem realizados, a relação de lotes a serem caucionados junto ao Município, indicação das áreas institucionais de Domínio Público, Licença Ambiental Municipal (Licença de Instalação nº 001/2024 de 05/01/2024) e Termo de Compromisso de condicionantes ambientais de 05/01/2024.

Art. 10º – Como garantia caucionária pela execução das obras e serviços de urbanização e infraestrutura previstos no art. 4º deste Decreto e relacionados no Termo de Compromisso de Urbanização anexo firmado em 14/03/2024, perfazendo-se o valor total de R\$ 608.402,71 (Seiscentos e oito mil, quatrocentos e dois reais e setenta e um centavos), conforme cronograma físico-financeiro apresentado, tendo como Responsável Técnico, Wesley Merville Silva, Engenheiro Civil – CREA/MG 277.466/D, ficam caucionados ao Município o total de 04 lotes do empreendimento com a seguinte identificação:

Lotes	Quadra	Área (m²)	Valor (R\$)
05 a 08	G	1676,51	608.402,71
Valor Total			608.402,71

Avaliação Total = R\$ 608.402,71 (Seiscentos e oito mil, quatrocentos e dois reais e setenta e um centavos), conforme Laudo de Avaliação (Anexo) e Escritura Pública de caução a ser lavrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de João Monlevade.

Art. 11º – De acordo com a Licença Ambiental Municipal de Instalação Nº 001/2024 de 05/01/2024 e Termo de Compromisso de condicionantes ambientais de 05/01/2024, o proprietário fica obrigado a cumprir integralmente todas condicionantes elencadas dentro dos prazos previstos com aprovação final da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Art. 12º – Após a publicação deste Decreto, o Empreendedor/proprietário terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para o registro em Cartório do Loteamento ora aprovado, sob pena de caducidade da aprovação, nos termos do art. 18 da Lei Federal Nº 6766/79 com as devidas averbações às margens das matrículas de todas as áreas públicas, bem como dos lotes, áreas/lotes caucionados para garantia da execução do empreendimento, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de João Monlevade.

Parágrafo único – Fica o Empreendedor obrigado a fazer o registro das áreas institucionais de Domínio Público previstos no Loteamento em nome do Município de João Monlevade.



Art. 13º – As despesas decorrentes com escrituras públicas, respectivos registros e averbações referentes às áreas institucionais destinadas e caucionadas ao Município, correrão por conta do Empreendedor/Loteador.

Art. 14º – O Loteador para dar início à execução das obras de infraestrutura e urbanização do Loteamento deverá requerer previamente junto à Secretaria Municipal de Obras, acompanhado da ART de execução o respectivo ALVARÁ DE LICENÇA para construção e implantação do Loteamento, estando sujeito às penalidades cabíveis, pela ausência do mesmo.

Parágrafo único – O Alvará de Licença só poderá ser emitido pela S.M.O., após publicação deste Decreto.

Art. 15º – Ficam oficializadas as vias e logradouros públicos do Loteamento, os quais passam a integrar o domínio público do Município, com as seguintes áreas globais:

Especificação	Área (m²)	%
Sistema Viário	14.543,95	23,74

Parágrafo único – O sistema viário será composto por 05 (cinco) vias de circulação e/ou acesso, devidamente identificadas por placas específicas pelo loteador, e nos termos da Lei Municipal nº 2385/2021 de 04/05/2021, receberão como sugestão, a seguinte denominação:

- 1 – Rua Notre - Dame
- 2 – Rua Louvre
- 3 – Rua Rio Sena
- 4 – Rua Arco do Triunfo
- 5 – Rua Torre Eiffel

Art. 16º – Fica estabelecido que nas quadras A, B, C, D, E, F e G, as edificações deverão ser estritamente unifamiliares e/ou casas geminadas, limitando a ocupação em três famílias, não sendo autorizado nessas quadras a implantação de unidades multifamiliares.

Art. 17º – Fica o proprietário pelo Loteamento, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, para que apresente ao Município a escritura pública e legal do Cartório de Registro de Imóveis de João Monlevade, dos Lotes caucionados ou garantia hipotecária sobre quaisquer bens imóveis de sua propriedade ou de terceiros, livres e desembaraçados, ou fiança bancária, devendo a avaliação destes atingir o valor correspondente à execução das obras exigidas, sob pena de revogação do presente Decreto.



Art. 18º – O proprietário do Loteamento deverá comunicar ao Município, através da Secretaria Municipal de Fazenda, Divisão de Administração de Tributos Imobiliários – ATI, para fins de atualização dos dados cadastrais, todos os lotes transacionados no empreendimento, com identificação do lote, quadra, nome e endereço do comprador ou compromissário até 60 dias, após a emissão do Termo de Recebimento da obra de infraestrutura do loteamento.

Art. 19º – Para obtenção do Termo de Verificação de Execução de Obras o proprietário/empreendedor deverá apresentar os seguintes documentos:

I – Contrato padrão de compra e venda registrado pelo Cartório de Registro de Imóveis de João Monlevade.

II – Projeto de rede de distribuição de água potável e esgoto sanitário aprovado pelo DAE – Departamento de Água e Esgoto, bem como o atestado de vistoria comprovando que o sistema está em condições de ser operacionalizado.

III – Projeto de rede de energia elétrica aprovado pela concessionária local – CEMIG, bem como o atestado de vistoria comprovando que o sistema está em condições de ser operacionalizado.

IV – Deverão estar concluídos todas as obras e serviços mencionados no Art. 5º deste Decreto, bem como o atestado de vistoria emitido pela Secretaria Municipal de Obras comprovando a execução e recebimento dos mesmos.

V – Cumprimento de todas as condicionantes ambientais, assumidas no Termo de Compromisso de 05/01/2024, bem como atestado de vistoria emitido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente comprovando o atendimento das mesmas.

Art. 20º – As obras de edificação no referido Loteamento só serão aprovadas e autorizadas mediante:

§ 1º – Após a execução, interligação e operação das redes de água potável e esgoto sanitário à rede pública do DAE.

§ 2º – Apresentação de projetos arquitetônico de construção, assinado por Responsável Técnico, devidamente habilitado, o qual será submetido à aprovação dos órgãos técnicos competentes.

§ 3º – Após obtenção do Termo de verificação de execução de obras, emitido pela Secretaria Municipal de Obras, nos termos do art. 18 deste Decreto.



JOÃO MONLEVADE

PREFEITURA MUNICIPAL

Administração 2021-2024

Art. 21° – Após a emissão do Termo de Verificação de Execução de Obras de Infraestrutura, será editado pelo município, o Decreto de aprovação da execução do Loteamento, ficando a partir desta data a incidência de IPTU sobre os lotes aprovados, que receberão designação cadastral específica para cada unidade, conforme Planta de Valores Imobiliários Municipal, nos termos do Código Tributário Municipal vigente.

Art. 22° – Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação na Imprensa Oficial do Município.

Art. 23° – Revogam-se as disposições em contrário.

João Monlevade, 15 de abril de 2024.

Laércio José Ribeiro
Prefeito Municipal

Registrado e publicado nesta Assessoria de Governo, ao décimo quinto dia de abril de dois mil e vinte e quatro.

Republicado ao terceiro dia do mês de outubro de dois mil e vinte e quatro para fazer constar a data de 15 de abril de 2024, consignada no Decreto.

Cristiano Vasconcelos Araújo
Assessor de Governo