



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE
ESTADO DE MINAS GERAIS

DECRETO N° 1565, DE 26 DE AGOSTO DE 2024.

**Dispõe Sobre a Aprovação do LOTEAMENTO
BAIRRO BELO HORIZONTE II no Município de
São Sebastião do Oeste - MG e dá Outras
Providências".**

O Prefeito Municipal de São Sebastião do Oeste-MG, usando das atribuições legais de seu cargo, considerando o disposto na Lei Municipais nº 433 de 15 dezembro de 2005 e suas alterações e Lei Federal 6.766/79 e suas alterações.

CONSIDERANDO a apresentação de requerimento e os documentos necessários ao parcelamento do solo, situado na zona rural do Município de São Sebastião do Oeste - MG, com área total do empreendimento sendo 140.750,62 m²;

CONSIDERANDO a aprovação técnica dos projetos pela área de engenharia e considerando o atendimento de todas as exigências contidas na análise jurídica realizada pela Procuradoria e ainda a aprovação pelo CODEMA – Conselho Municipal de Defesa, Conservação e Desenvolvimento Ambiental;

DECRETA:

Art. 1°. Ficam aprovados os projetos de parcelamento e implantação do **LOTEAMENTO BAIRRO BELO HORIZONTE II**, localizado na Zona Urbana do Município de São Sebastião do Oeste-MG, com área total de 140.750,62 m²; sendo proprietários a Empresa **RESIDENCE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, CNPJ: 15.199.617/0001-55, com sede na Rua Presidente Kennedy nº 156, Bairro Nossa Senhora Aparecida em São Sebastião do Oeste – MG, correspondendo a 60% da área do empreendimento, Representada pelo Sr. Afrânio Henrique de Castro portador do CPF 089.586.266-23 e **LUCIANO DE MORAES TEIXEIRA**, CPF 648.747.966-72, residente na Rua Ribeiro Pena nº 55, Centro em São Sebastião do Oeste – MG, correspondendo a 40% da área do empreendimento.

Art. 2°. A aprovação do Parcelamento segue as normas estabelecidas pela Lei Municipal nº 433/2005, com as alterações, no que couber, bem como na lei Federal nº 6.766/79.

Art. 3°. Fica o proprietário obrigado a cumprir as obrigações e respectivos prazos, através do termo de compromisso e obrigações, parte integrante deste Decreto e processo de aprovação



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE
ESTADO DE MINAS GERAIS

do referido Loteamento, sujeitando-se, além das sanções previstas no referido Termo, às penas previstas na Legislação vigente, em razão do descumprimento.

Art. 5°. Compete ao proprietário, para o início da execução das obras de urbanização:

I - Registrar o Empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis;

II - Solicitar à Secretaria Municipal de Obras no setor de Engenharia a expedição do Alvará de Execução de Obras, conforme o termo de obrigação e doação;

III - Ao iniciar as obras de abastecimento de Água e Energia solicitar previamente as concessionárias de serviços públicos a aprovação dos respectivos projetos, e apresentação dos mesmos aprovados no Setor de Engenharia;

Art. 6°. Previamente ao início da execução das obras de infraestrutura, o proprietário deverá obter, complementarmente, as demais licenças junto aos órgãos técnicos competentes no âmbito municipal, estadual e federal, quando necessário.

Art. 7°. Compete à Prefeitura Municipal:

I - Realizar vistorias periódicas para fiscalizar a execução das obras de infraestrutura, conforme o termo apresentado pelos Empreendedores, de acordo com as normas técnicas definidas e prazo previsto no cronograma físico financeiro;

II - Rejeitar a execução das obras executadas em desacordo com as Normas Técnicas vigentes e especificações dos projetos aprovados;

III - expedir o Termo de Verificação e Recebimento parcial ou total de Obras de Infraestrutura após sua aceitação, liberando, em seguida, a respectiva garantia.

Art. 8°. Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

São Sebastião do Oeste, 26 de agosto de 2024.

Belarmino Luciano Leite

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

TERMO DE COMPROMISSO E OBRIGAÇÕES

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, em conformidade com a Lei Municipal nº 433 de 15 dezembro de 2005 e suas alterações e Lei Federal 6.766/79 e sua alteração 9.785/99, de um lado os proprietários Empresa **RESIDENCE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, CNPJ: 15.199.617/0001-55, com sede na Rua Presidente Kennedy nº 156, Bairro Nossa Senhora Aparecida em São Sebastião do Oeste – MG, correspondendo a 60% da área do empreendimento, Representada pelo Sr. Afrânio Henrique de Castro portador do CPF 089.586.266-23 e **LUCIANO DE MORAES TEIXEIRA**, CPF 648.747.966-72, residente na Rua Ribeiro Pena nº 55, Centro em São Sebastião do Oeste – MG, correspondendo a 40% da área do empreendimento. Proprietário do parcelamento do solo denominado **“LOTEAMENTO BAIRRO BELO HORIZONTE II”**, localizado na zona urbana do Município de São Sebastião do Oeste/MG, conforme Matrícula nº **36.470**, Livro 2-Registro Geral no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapeçerica, **GLEBA 04-A** perfazendo uma área total **140.750,62** (cento e quarenta mil, setecentos e cinquenta metros, e sessenta e dois centímetros quadrados), os empreendedores assumem as obrigações abaixo descritas, perante o Município de São Sebastião do Oeste, representado pelo Prefeito Municipal **BELARMINO LUCIANO LEITE**, Brasileiro, Casado, Agente Político, RG 12.001.313 SSP MG, CPF 040.065.528-40, residente na Rua Frei Leopoldo nº 504, Centro, em São Sebastião do Oeste – MG ao cumprimento do presente TERMO DE COMPROMISSO E OBRIGAÇÕES.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR

- 1) Executar a própria custa, no prazo máximo de 4 (quatro) anos, conforme cronograma físico apresentado, todas as obras de infraestrutura, para implantação do citado parcelamento, a saber:
 - 1-1) Locação das Obras, conforme projeto e especificações apresentadas e aprovadas pela Prefeitura;
 - 1-2) Terraplanagem necessária à abertura das vias, inclusive com a demarcação das Unidades, Quadras e Logradouros, com a colocação de marcos de concreto ou outro meio que identifique as quadras e lotes, conforme projeto e especificações apresentadas e aprovadas pela Prefeitura;
 - 1-3) Executar a rede de água potável, inclusive com a instalação do reservatório de água e emissão de “Licença de Instalação” caso necessárias, atendendo satisfatoriamente todos os Lotes do empreendimento, conforme projeto aprovado pela concessionária de abastecimento de água COPASA;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

- 1-4) Executar o sistema de esgotamento sanitário, atendendo todos os Lotes do empreendimento e Estação Elevatória de Esgoto, conforme projeto e especificações apresentadas e aprovadas pela Prefeitura;
- 1-5) Drenagem pluvial do parcelamento, conforme projeto e especificações apresentadas e aprovadas pela Prefeitura;
- 1-6) Pavimentação e implantação de meio-fio de concreto $fck \geq 13,5$ Mpa e sarjeta de todas as vias, conforme projeto e especificações apresentadas e aprovadas pela Prefeitura;
- 1-7) Rede de Eletrificação Urbana, atendendo satisfatoriamente todos os Lotes do empreendimento, conforme projeto aprovado pela concessionária de Fornecimento de Energia Elétrica CEMIG;
- 1-8) Executar a arborização das vias, conforme projeto e especificações apresentadas, aprovado pela Prefeitura Municipal e licenciado pelo CODEMA – Conselho de Defesa ao Meio Ambiente, bem como cumprir qualquer condicionante incluso na “Licença de Instalação”.
- 1-9) Executar o Projeto de Sinalização (Vertical, Horizontal e placas de logradouro), conforme projeto e especificações apresentadas e aprovadas pela Prefeitura;
- 2) Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura, durante a execução das obras e serviços.
- 3) Constar em todos os documentos de compra e venda a condição de que os lotes só poderão receber as construções, após efetivamente concluídas as obras de infraestrutura básicas previsto nos itens 1-1 ao 1-7 deste termo de compromisso;
- 4) Cumprir estritamente as determinações do Código Tributário Municipal.
- 5) Iniciar a venda das Unidades somente após o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapeçerica.
- 6) Iniciar as Obras somente após o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapeçerica e apresentação do cópia da Certidão de Registro do mesmo ao Município;
- 7) Entregar a Fiscalização da Prefeitura as Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) de Execução das Obras pelo menos 15 (quinze) dias antes do início das mesmas, sob pena de paralisação de todas as obras.
- 8) Cumprir outras exigências específicas que venham ser feitas pela Prefeitura Municipal, com fundamento na Lei Municipal 433/2005, e suas alterações e em outras pertinentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE

ESTADO DE MINAS GERAIS

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

O empreendedor se obriga a executar as suas custas, as obras e serviços mencionados na cláusula anterior em conformidade com a Lei 433/2005, Lei federal 6766/79 e alterações impostas pela 9785/99, no prazo de 4 anos, de acordo com cronograma de execução que segue em anexo, como parte integrante do presente Termo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS ÁREAS INTITUCIONAIS

O Empreendedor se obriga destinar ao município as Área institucional 01, 02 e 03 medindo respectivamente 5.293,96 m², 4.144,54 e 3.641,50 m², totalizando uma área de 13.080,00 m², bem como Praça 01 e 02 medindo respectivamente 589,74 m² e 725,64 m², totalizando uma área de 1.315,38 m².

CLÁUSULA QUARTA – DA CAUÇÃO

Em garantia a execução das obras de infraestruturas do parcelamento e de conformidade com o disposto na Lei Municipal n° 433/2005 e suas alterações, no ato da assinatura deste Termo de Compromisso, o proprietário citado acima, apresenta como garantia real de execução das obras e serviços previstos na Cláusula Primeira, deste instrumento um Imóvel rural, situado no lugar denominado “FAZENDA DOS CÓRREGOS”, localizado dentro do perímetro urbano de São Sebastião do Oeste-MG, fazendo divisa a área a ser loteada. Constituído da GLEBA 02-A, matrícula 39.298 Livro 2-RG do C.R.I. da comarca de Itapeçerica-MG, com área de 21,8106 ha ou **218.106,00 m² (duzentos e dezoito mil, cento e seis metros quadrados)** de terras.

A liberação da caução se dará integralmente após a execução de toda a infraestrutura básica do empreendimento atestado através de instrumentos específicos, assinados pelo setor de Engenharia deste Município.

PARAGRAFO ÚNICO

O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEÇERICA fica desde já, autorizado a gravá-lo com Cláusula de Inalienabilidade, até comprovação da execução das obras caucionadas, através de documento de liberação, a ser expedido pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Oeste – MG.

CLÁUSULA QUINTA – DA EXECUÇÃO DA CAUÇÃO

Caso o empreendedor não execute as obras e serviços previstos neste termo no prazo que consta o cronograma de execução, a que se refere à Cláusula Segunda, o Município promoverá a execução da caução, requerendo a adjudicação compulsória do imóvel caucionado como o objetivo de custear as obras, aplicando ainda, as penalidades legais da Lei 6766/79 e alterações



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE
ESTADO DE MINAS GERAIS

impostas pela Lei 9785/99, correndo por conta do empreendedor todas as despesas processuais, assim como aquelas dos honorários advocatícios.

CLÁUSULA SEXTA – DA ELEIÇÃO DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Itapeçerica /MG para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste Termo de Compromisso, por mais privilegiado que outro possa ser.

E por estarem assim ajustados e acordados, aceitam e assinam este Termo de Compromisso, em três vias de igual forma e teor e forma na presença de duas testemunhas.

São Sebastião do Oeste, 07 de agosto de 2024.

PROPRIETÁRIO

RESIDENCE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
CNPJ: 15.199.617/0001-55
Afrânio Henrique de Castro
CPF 089.586.266-23

LUCIANO DE MORAES TEIXEIRA
CPF 648.747.966-72

PREFEITO MUNICIPAL
BELARMINO LUCIANO LEITE

TESTEMUNHA

CPF nº

TESTEMUNHA

CPF nº



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE
ESTADO DE MINAS GERAIS

TERMO DE COMPROMISSO - ANEXO I

CÁLCULO DA GARANTIA DA IMPLANTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO BAIRRO BEO HORIZONTE II, MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE/MG.

1) Área total do parcelamento	140.750,62 m²
2) Área total dos Lotes	84.421,55 m²
3) Avaliação da Infraestrutura	R\$ 3.049.727,52
4) Avaliação do Imóvel Rural Matrícula nº 39.298 dado em garantia	R\$ 3.197.433,96

Assinaturas:

PROPRIETÁRIO

RESIDENCE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

CNPJ: 15.199.617/0001-55

Afrânio Henrique de Castro

CPF 089.586.266-23

LUCIANO DE MORAES TEIXEIRA

CPF 648.747.966-72

PREFEITO MUNICIPAL

BELARMINO LUCIANO LEITE