



**DECRETO Nº 3.541,
De 17 de Janeiro de 2024.**

“Aprova loteamento de acesso controlado denominado Residencial Cassiano e dá outras providências.”

O Prefeito do Município de Perdizes, Estado de Minas Gerais, ANTÔNIO ROBERTO BERGAMASCO, no uso de suas atribuições legais especialmente aquelas contidas no artigo 92, inciso III da Lei Orgânica Municipal;

CONSIDERANDO, que nos termos do art. 30 da Constituição Federal, competência do Município promover, no que couber, o adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

CONSIDERANDO a Lei Complementar nº 013/2017, que estabelece normas para aprovação de projeto de loteamento, bem como a Lei Complementar nº 045/2023 que instituiu o zoneamento no Município de Perdizes/MG;

CONSIDERANDO, a apresentação do Projeto de Loteamento Urbano Residencial, objeto da matrícula nº 11.577 do CRI de Perdizes/MG de propriedade de RESIDENCIAL CASSIANO SPE LTDA, inscrita no CNPJ nº 43.588.803/0001-11, neste ato representado pela sócia proprietária Míriam Aparecida Alves, brasileira, solteira, professora, portadora da Carteira de Identidade RG nº M-3.119.595 SSP/MG e do CPF nº 482.222.596-87 e pelo sócio proprietário Bem Viver Loteamento Ltda, neste ato representada por José Raimundo Ribeiro de Resende, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº M-998.938 SSP/MG e do CPF nº 182.660.886-91, acompanhado de Memorial Descritivo contendo a delimitação da área loteada em 07 (sete) quadras, sendo quadra A com 04 lotes, quadra B com 11 lotes, quadra C com 12





lotes, quadra D com 43 lotes, quadra E com 36 lotes, quadra F com 24 lotes e quadra G com 03 lotes, totalizando 133 (cento e trinta e três) lotes, 02 áreas institucionais e 02 áreas verdes, protocolado sob o nº 748/2023, na modalidade de acesso controlado;

CONSIDERANDO que o Município de Perdizes já havia APROVADO anteriormente o projeto de loteamento da área objeto da matrícula nº 11.577 do CRI de Perdizes em nome da empresa BEM VIVER LOTEAMENTO LTDA em 02/12/2020, todavia referido projeto de loteamento não foi levado a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis;

CONSIDERANDO, que os projetos de infraestrutura anteriormente apresentados e já aprovados em 2020 permaneceram inalterados, sendo acrescentado no presente projeto de loteamento a implantação/construção de uma GUARITA para aprovação do Loteamento na modalidade de acesso controlado, sendo **vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados**, com o objetivo de identificação dos transeuntes que irão circular pelo loteamento, visando proporcionar maior segurança a todos, além de contribuir para a redução da criminalidade aos moradores do novo Bairro;

CONSIDERANDO, que será criada uma **associação** no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da publicação do presente decreto, para assumir toda a responsabilidade com a guarita, referente ao controle de acesso de pedestres e condutores de veículos, conforme compromisso assumido no requerimento protocolado sob o nº 1128 em 27/11/2023, em resposta ao protocolo 748/2023, que deverá ser arquivado juntamente com os projetos e memoriais do loteamento;

CONSIDERANDO, que conforme se observa no LAUDO TÉCNICO apresentado pelo Secretária de Obras e Serviços Públicos os projetos de infraestrutura do loteamento como levantamento topográfico; execução da rede coletora de esgoto sanitário; execução da rede de drenagem pluvial;





execução do sistema e rede de iluminação pública; execução da rede interna de abastecimento de água (ficando pendente a interligação à rede pública operada pela COPASA); execução da pavimentação asfáltica e meio fio com sarjeta já foram apresentados em conformidade com o ato de aprovação de 02/12/2020;

CONSIDERANDO, que pelos projetos apresentados as vias públicas obedecem às exigências legais apresentando vias de acesso com 09,00 metros de rolamento e 2,0 metros de passeio de cada lado, representadas pelas Ruas "RC1", "RC2", "RC3" e "RC4"(26,67%) e pelas Viela Sanitária "VS-01" e Viela Sanitária "VS-02" (0,30%);

CONSIDERANDO, a demarcação da área institucional em duas parcelas totalizando 5.596,89 metros quadrados (8,21%) e duas áreas verdes no total de 5.278,29 metros quadrados (7,75%);

CONSIDERANDO, que as áreas destinadas ao uso institucional, área verde, sistema viário (ruas e passeios/calçadas) passarão a integrar o patrimônio público municipal;

CONSIDERANDO, que deverão ser executadas as calçadas das áreas institucionais e das áreas verdes para o melhoramento da mobilidade urbana;

CONSIDERANDO, que a área será servida de infraestrutura básica de distribuição de água potável, captação de esgoto, águas pluviais, energia elétrica, pavimentação asfáltica e meio fio;

CONSIDERANDO, a apresentação de licença ambiental expedida pelo CODEMA – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente no processo administrativo 28/2020 e decisão colegiada renovada dia 11/12/2023, ficando condicionada ao plantio de árvores de espécies adequadas em arborização urbana de acordo com o projeto de arborização apresentado em anexo ao requerimento de aprovação do projeto do loteamento;





CONSIDERANDO, a exigência de arborização conforme orientações de espécimes arbóreas vedadas ao plantio estabelecidas nos artigos 152 e seguintes do Código de Posturas Municipal Lei nº 1.529/2005, para o canteiro central, rotatórias e árvores que deverão ser plantadas em frente a cada lote;

CONSIDERANDO, a apresentação dos Projetos Básicos Complementares de Rede de Esgoto com memorial de cálculo, Rede de Drenagem com memorial de cálculo, Projeto de Pavimentação e Traçado das Vias com memorial, Projeto de Faixa de Rolagem, Projeto de Áreas de Faixa de Domínio Público e do Projeto de Esgotamento Sanitário com memorial de cálculo;

CONSIDERANDO, que todos os lotes deverão ter uma **caixa de esgoto de concreto na calçada para manutenção da rede e que a tampa da caixa deverá ser assentada com argamassa**;

CONSIDERANDO, que e a empresa RESIDENCIAL CASSIANO SPE LTDA se comprometeu a comprovar a execução da pavimentação afáltica, a rede do esgoto sanitário, rede de drenagem, sargeta, e iluminação pública, **estando pendentes as rampas de acessibilidade, arborização, sinalização horizontal e vertical**;

CONSIDERANDO, que o recebimento do loteamento fica condicionado ao abastecimento de água potável pela COPASA em projeto aprovado em até 12 (doze) meses após a emissão do presente decreto de aprovação;

CONSIDERANDO, a apresentação de RRT – Registro de Responsabilidade Técnica de Projeto Urbanístico e Arquitetônico do Loteamento Urbano Residencial Cassiano, nº RRT 9629965;

CONSIDERANDO, a denominação do Loteamento Residencial Urbano: **RESIDENCIAL CASSIANO**;





CONSIDERANDO a aprovação do Projeto de Loteamento e do cronograma das obras pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos;

CONSIDERANDO o interesse público e a constitucionalidade das leis;

DECRETA:

Art. 1º - Nos termos dos arts. 2º e 3º da Lei Complementar Municipal nº 013/2017, editada nos moldes definidos na Constituição Brasileira, no Código Civil, e na Lei Complementar nº 045/2023, fica aprovado o loteamento denominado "**RESIDENCIAL CASSIANO**", de propriedade da empresa RESIDENCIAL CASSIANO SPE LTDA, localizado nos prolongamentos das Ruas Augusto Luis Coelho, Euclides Erothides da Silva, Ilézia Maria Gonçalves e na Rua Francisco Martins da Cunha, caracterizado como terreno urbano, com área de 83.653,00m², oriundo da Matrícula 11.577 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

Art. 2º - A área loteada é composta de 133(cento e trinta e três) lotes, distribuídos em 07 (sete) quadras, alimentados por ruas de acesso, com os seguintes índices de aproveitamento de área urbanizada:

- I - área habitacional: 38.879,83m², correspondente a 57,07%;
- II - área de circulação: 18.376,06m², correspondente a 26,97%;
- III - áreas verdes: 5.278,29m², correspondente a 7,75%;
- IV - área Institucional: 5.596,89m², correspondente a 8,22%;
- V - área de preservação permanente (APP): 15.524,01m²;

Parágrafo Único: São partes integrantes deste Decreto os memoriais descritivos, os projetos arquitetônicos do loteamento, o requerimento protocolado sob o nº 748 em 07/08/2023, o requerimento protocolado sob o nº 1128 em 27/11/2023, o Laudo Técnico emitido em 20/12/2023 pelo Secretário de Obras e Serviços Públicos e o ato constitutivo da associação que deverá ser criada para assumir a





responsabilidade pelo controle de acesso/guarita, os quais ficarão arquivados no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 3º - Por força do art. 22 da Lei Federal nº 6.766/79 e do art. 4º da Lei Complementar 013/2017, passam a integrar o patrimônio público as áreas das ruas e/ou avenidas, as áreas verdes e as áreas institucionais.

Art. 4º - O Loteamento ora aprovado será implantado em 1 (uma) etapa, de acordo com as obras a serem realizadas conforme previsto no Projeto apresentado pela Loteadora, no prazo máximo de até 02 (dois) anos.

Art. 5º - A empresa loteadora RESIDENCIAL CASSIANO SPE LTDA fica obrigada a executar todas as obras e serviços constantes dos projetos reapresentados e devidamente aprovados, **devendo ser cumpridas as exigências e condicionantes relacionadas no laudo técnico assinado em 20/12/2023 pelo Secretário Municipal de Obras e Serviços Públicos, cuja cópia faz parte integrante desta aprovação devendo constar nas margens das matrículas dos imóveis.**

§1º Para garantia da execução das obras de infraestrutura por conta da loteadora, ficam **caucionados** em favor do Município **54 (cinquenta e quatro) lotes**, conforme descrição abaixo:

I - Quadra B - Lotes 5, 7, 8, 10 e 13. Sendo (05) cinco lotes da quadra B;

II - Quadra C - Lotes 18, 23, 24 e 27. Sendo (04) quatro lotes da quadra C;

III - Quadra D - Lotes 29, 31, 33, 37, 38, 41, 42, 45, 46, 49, 50, 53, 54, 57, 59, 62 e 64. Sendo (17) dezessete lotes da quadra D;





IV - Quadra E - Lotes 72, 73, 74, 75, 76, 77, 79, 84, 87, 94, 97, 98, 101, 103 e 106. Sendo (15) quinze lotes da quadra E;

V - Quadra F - Lotes 107, 108, 109, 112, 113, 116, 120, 123, 124, 127 e 130. Sendo (11) onze lotes da quadra F;

VI - Quadra G - Lotes 132 e 133. Sendo (02) dois lotes da quadra G;

§2º A loteadora se obriga executar as calçadas das áreas institucionais e das áreas verdes e instalar um portão de no mínimo 04 (quatro) metros na Viela Sanitária "VS-01".

§3ºA caução deverá ser **averbada às margens das respectivas matrículas**, constituindo condição essencial à validade do presente decretoe na hipótese de não conclusão das obras os lotes reverterão sem ônus em favor do Município de Perdizes/MG, que ficará responsável pela execução das obras.

§4ºDeverá ser **averbada às margens das matrículas dos lotes** a cobrança por parte de associação,de taxa de manutenção e conservação da guarita, nos termos da decisão do Supremo Tribunal Federal no RE nº 695.911, com excessão dos lotes com testada para as Ruas já existentes Augusto Luis Coelho e Francisco Martins da Cunha, quais sejam:

I - Quadra A: lotes 01, 02, 03 e 04;

II - Quadra B: lotes 05,06,07 e 08;

III - Quadra F: lotes 107, 108 e 109.

Art. 6º - Deverá o proprietário, transferir para o Município no ato do registro do Loteamento, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, sem qualquer ônus para este, a área institucional





“AI-01” correspondente a 2.630,93m², a área institucional “AI-02” correspondente a 2.965,96m², a área verde “AV-01” correspondente a 3.487,73m², a área verde “AV-02” correspondente a 1.790,56m², como também a área destinada às vias públicas de circulação, correspondente a 18.172,05m², que deverão ser afetadas como leito de via pública.

Art. 7º - A Loteadora fica obrigada a registrar no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de cento e oitenta dias, a contar da data de publicação deste Decreto, os projetos de arruamento e loteamento, bem como o memorial descritivo, nos termos da legislação federal e municipal, sob pena de caducidade.

Art. 8º - Após a inscrição no Registro de Imóveis nos termos do artigo anterior, a Loteadora obriga-se a encaminhar aos órgãos competentes da Prefeitura Municipal cópia autenticada da Certidão de Registro de Imóveis, sem o qual não serão expedidos os Alvarás para as construções das edificações nos lotes.

Art. 9º - A Secretária Municipal de Obras e Serviços Públicos expedirá o competente Alvará de Loteamento, bem como Alvará de Licença para Execução de Obras e Serviços de Infraestrutura urbana, mediante o recolhimento das respectivas taxa, acaso devidas.

Art. 10 - Os lotes propostos como garantia à execução das obras referidas no art. 5º, deverão ter as certidões de averbação da caução entregues ao Poder Público Municipal no prazo de trinta dias, a contar da data de publicação deste Decreto.

Art. 11 - Após a comprovação da execução das obras de infraestrutura, haverá a possibilidade de liberação proporcional dos lotes caucionados, após apresentação de requerimento e vistoria técnica do órgão municipal responsável para comprovar a execução das obras, nos seguintes termos:





I - liberação de 8% (oito por cento) dos lotes caucionados após levantamento topográfico;

II - liberação de 10% (dez por cento) dos lotes caucionados após execução da rede coletora de esgoto sanitário;

III - liberação de 10% (dez por cento) dos lotes caucionados após execução da rede de drenagem pluvial;

IV - liberação de 15% (quinze por cento) dos lotes caucionados após execução do sistema e rede de iluminação pública;

V - liberação de 15% (quinze por cento) dos lotes caucionados após execução da rede de abastecimento de água e interligação à rede pública operada pela COPASA;

VI - liberação de 42% (quarenta e dois por cento) dos lotes caucionados após execução da pavimentação asfáltica, meio fio com sarjeta e da guarita para controle de acesso;

Art. 12 - Os prazos estabelecidos pelo Município e prometidos pela Loteadora na resposta ao protocolo nº 748/2023, através do requerimento protocolado em 27/11/2023, protocolo nº 1128, com respeito às obras de urbanização começam a fluir e contar da data de publicação do presente Decreto.

Art. 13- As obrigações decorrentes da Lei Complementar Municipal nº 013/17, além das já fixadas, que a proprietária do loteamento RESIDENCIAL CASSIANO propõe-se a cumprir, serão executadas na forma da referida Lei, deste Decreto e mediante supervisão e fiscalização da Prefeitura Municipal.

Art. 14 - O Loteamento só será recebido pelo Prefeitura Municipal de Perdizes após execução da sinalização viária horizontal e vertical, execução das calçadas das áreas institucionais e das áreas verdes,





construção de caixa de esgoto de concreto na calçada para manutenção da rede e que a tampa da caixa deverá ser assentada com argamassa e construção de rampas de acessibilidade.

Art. 15 - O metro quadrado de cada lote está avaliado em R\$33,23 (trinta e três reais e vinte e três centavos).

Art. 16 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Perdizes/MG, 17 de Janeiro de 2024.

ANTÔNIO ROBERTO BERGAMASCO
Prefeito Municipal

