



PREFEITURA MUNICIPAL DE CLARAVAL - MG.

PRAÇA DIVINO ESPIRITO SANTO – 533 – CENTRO
CEP 37.997-000 – CLARAVAL-MG - PABX : (034) 3353-5200
e-mail: juridico@claraval.mg.gov.br

DECRETO N° 28, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2024.

*Decreto de Aprovação nº 28 de 28 de novembro de 2024
a Regularização do Condomínio de Chácaras denominado
“BOA ESPERANÇA” e dá outras providências.*

Luiz Gonzaga Cintra, Prefeito Municipal de Claraval, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, nos termos legais da Lei Complementar Nº 006/2018 do Município; Lei Federal 6.766/79 e demais dispositivos pertinentes, resolve:

CONSIDERANDO que o projeto de loteamento se acha devidamente instruído com a planta geral; memoriais descritivos dos lotes e demais espaços que compõem o empreendimento, devidamente assinados por profissional inscrito no CREA/MG; ART recolhido; e mais os seguintes documentos:

I – certidão negativa de débito (CND) expedido pela Fazenda Municipal;

II – parecer de impacto ambiental emitido pelo CODEMA do Município;

III – certidão de propriedade do imóvel, matrícula 14.431 expedida em 20/10/2023 pelo CRI da Comarca de Ibiraci, MG;

IV – plantas: urbanística; de localização; de rede coletora de esgotos; de rede de distribuição de água potável; sistema de drenagem de águas pluviais; rede de distribuição de energia elétrica;

CONSIDERANDO a aprovação do projeto de loteamento pelo Departamento de Engenharia da Prefeitura, mediante análise do processo e constatação de cumprimento das exigências urbanísticas e técnicas e sua adequação à legislação vigente;

CONSIDERANDO, finalmente que há interesse público na medida, pois a implantação do projeto ensejará crescimento e o desenvolvimento urbanístico da cidade,

D E C R E T A

Artigo 1º - Fica aprovado o Projeto de Regularização do Condomínio de Chácaras Rural para fins residenciais de uma área situada na Estrada Claraval a Comunidade Agudo - Grupiara, com acesso pela Estrada Municipal “Prefeito Agostinho Carlos da Silva”, no Município de Claraval, MG, com a denominação de *Condomínio de Chácaras “BOA ESPERANÇA”*, com área de 4.95.86 há, equivalente a 49.586,00 m², de propriedade de JOSÉ REINALDO DE GOUVEIA, registrado sob nº 14.190.064-7-SSP/SP e CPF nº 458.167.946-04 conforme matrícula nº 14.431, no CRI da Comarca de Ibiraci, estado de Minas Gerais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CLARAVAL - MG.

PRAÇA DIVINO ESPIRITO SANTO – 533 – CENTRO
CEP 37.997-000 – CLARAVAL-MG - PABX : (034) 3353-5200
e-mail: jurídico@claraval.mg.gov.br

Artigo 2º - O empreendimento é composto de 18 (Dez) lotes, contidos em 1(uma) quadra, servidas por 1(uma) rua, com as seguintes dimensões e respectivos percentuais de aproveitamento:

- I – Área habitacional: 45.793,49 m², correspondente a 92,35 %;
- II – Área do sistema viário: 1.811,17 m², correspondente a 3,65%;
- III – Área doação 01: 1.419,08 m², correspondente a 2,87%.
- IV – Área doação 02: 367,48 m², correspondente a 0,75%.
- V – Áreas verdes: 194,83 m², correspondente a 0,39%;

Parágrafo Primeiro – São partes integrantes e complementares deste Decreto os Projetos e Memoriais Descritivos do *Condomínio de Chácaras*, bem como os demais documentos que o instruem.

Parágrafo Segundo – Fica estabelecido que o cômputo das áreas verdes não poderá ser minorado, e que seu total não pode ser parte integrante de outras áreas legalmente protegidas (APP ou Reserva Legal) de qualquer propriedade.

Parágrafo Terceiro – Para todos os fins, e caso futuramente a área do presente condomínio de chácaras passe a integrar a área urbana ou de expansão urbana do Município de Claraval, resta desde já estabelecido que o regramento a ser aplicado sobre as áreas legalmente protegidas será aquele direcionado às APPs e Reservas Legais de propriedades rurais.

Parágrafo Quarto – Para casos de composição ou intervenção em área de preservação permanente, resta desde já ajustado que o cômputo da APP seguirá a métrica do total da área do condomínio de chácaras, e não somente da matrícula individual do interessado.

Parágrafo Quinto – Qualquer intervenção na área verde ou nas áreas legalmente protegidas deverá ser precedida de autorização dos entes ambientais competentes e, quando o caso, de averbação na matrícula correspondente ao local da intervenção.

Artigo 3º - Por força do artigo 22 da Lei 6.766/79, passam a integrar o patrimônio do Município as áreas públicas, como definidas no projeto, área institucional; áreas verdes.

Artigo 4º - O *Condomínio de Chácaras* ora aprovado será implantado em uma única etapa, de acordo com as obras a serem realizadas, nos termos do projeto.

Artigo 5º - Ficam instituídos os seguintes equipamentos públicos obrigatórios, em toda a área comprometida pelo plano de urbanização ora aprovada:

- I – locação e demarcação das quadras, lotes e áreas públicas;
- II – alinhamento e nivelamento de todas as unidades parceladas, com colocação dos respectivos marcos;
- III – locação e regularização da via pública;
- IV – terraplenagem, drenagem e obras ou serviços complementares onde for necessário;
- V – execução do sistema de esgotamento sanitário individual – tratamento por biodigestor, conforme projeto apresentado;
- VI – execução do sistema de distribuição de água potável;
- VII – rede de distribuição de energia elétrica pública, domiciliar e iluminação pública;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CLARAVAL - MG.

PRAÇA DIVINO ESPIRITO SANTO – 533 – CENTRO
CEP 37.997-000 – CLARAVAL-MG - PABX : (034) 3353-5200
e-mail: jurídico@claraval.mg.gov.br

- VIII – drenagem superficial;
- IX – pavimentação das vias públicas;
- X – arborização.

Parágrafo Primeiro – Ficam estabelecidos que os serviços de manutenção das áreas internas:

- áreas verdes, e APP;
 - Ruamento do condomínio,
 - Rede elétrica,
 - Rede de abastecimento de água,
 - e esgoto, consistente na instalação e manutenção de biodigestores por lote.
- Serão de **única e exclusiva responsabilidade do condomínio**.

Parágrafo Segundo – Ficam estabelecidos os prazos especificados adiante para execução das obras e serviços e recebimento pela Prefeitura de Claraval dos melhoramentos referidos neste artigo, na conformidade da legislação vigente, contados a partir da publicação deste decreto:

I – Em 180 dias serão executados:

- Locação e abertura das vias públicas;
- Demarcação das quadras, lotes e áreas públicas;
- Colocação dos marcos; alinhamento e nivelamento.

II – Em 365 dias serão executados:

- Sistema de abastecimento de água potável; Rede de galerias pluviais; Rede de energia elétrica pública, domiciliar e iluminação pública, aprovada pela CEMIG;
- Pavimentação das vias públicas; Arborização.

Artigo 6º - Cabe aos Condôminos, proprietários dos lotes do Condomínio Boa Esperança, depositar os resíduos **orgânicos** sólidos na Av. Prefeito Agostinho Carlos da Silva, de frente a entrada do bairro Residencial Miraflores I, onde a Prefeitura Municipal de Claraval fará a coleta do resíduo orgânico sólido, duas vezes na semana, sendo impreterivelmente necessário o descarte as segundas e sextas-feiras de cada semana, no período da manhã.

Artigo 7º - A Prefeitura Municipal de Claraval, através do departamento competente, expedirá Alvará de Loteamento, bem como Alvará de Licença para execução de obras e serviços de infraestrutura.

Artigo 8º - O loteador fica obrigado a registrar o Condomínio no Cartório de Registro de Imóveis de Ibiraci, MG, no prazo de 180 dias a contar da publicação deste decreto, instruído com os projetos de arruamento e loteamento, bem como os memoriais descriptivos, nos termos da Lei Complementar 006/2018 do município de Claraval, sob pena de caducidade.

Artigo 9º - O loteador fica obrigado a realizar a transmissão do imóvel aprovado em permuta com a Prefeitura Municipal de Claraval – MG, no prazo de 60 dias a contar da publicação deste decreto. O Decreto ainda estabelece a obrigação do loteador em transmitir e registrar no Cartório de Registro de Imóveis de Ibiraci – MG o imóvel no



PREFEITURA MUNICIPAL DE CLARAVAL - MG.

PRAÇA DIVINO ESPÍRITO SANTO – 533 – CENTRO
CEP 37.997-000 – CLARAVAL-MG - PABX : (034) 3353-5200
e-mail: jurídico@claraval.mg.gov.br

nome da Prefeitura Municipal de Claraval – MG. A não realização do mesmo acarretará a revogação deste Decreto.

Artigo 10º - Após a inscrição no CRI nos termos do artigo 8º, o loteador obriga-se a encaminhar à Prefeitura Municipal de Claraval cópia autenticada da Certidão de Registro de Imóveis, sem o que não serão expedidos os alvarás para edificação.

Artigo 11º - Cabe ao Loteador, transferir ao município, o computo de área verde como forma de atingir o coeficiente mínimo. A destinação de mudas serão em áreas de reflorestamento, indicadas pelo setor de Meio Ambiente durante o prazo de execução das obras de benfeitorias do Loteamento. O computo de mudas será por meio de pedido protocolado nesta municipalidade e validados com relatório fotográfico e relatório de situação anexados junto ao setor de Meio Ambiente.

Artigo 12º - Passará a valer para o presente Loteamento denominado “Boa Esperança”, a aplicação de Valor Venal distinto do que é aplicado no município em sua zona urbana. Fica instituído o valor de R\$ 12,91 / m² para os lotes integrantes do loteamento, sendo assim:

Quadra 1:

Lote 1: Metragem de 4.128,38 m², inscrição cadastral: 01.01.001.5110.001. Valor Venal do imóvel: R\$ 53.297,39.

Lote 2: Metragem de 1.762,82 m², inscrição cadastral: 01.01.001.5112.001. Valor Venal do imóvel: R\$ 22.758,01.

Lote 3: Metragem de 2.227,55 m², inscrição cadastral: 01.01.001.5113.001. Valor Venal do imóvel: R\$ 28.757,67.

Lote 4: Metragem de 8.093,29 m², inscrição cadastral: 01.01.001.5114.001. Valor Venal do imóvel: R\$ 104.484,40.

Lote 5: Metragem de 1.180,49 m², inscrição cadastral: 01.01.001.5115.001. Valor Venal do imóvel: R\$ 15.240,12.

Lote 6: Metragem de 1.326,44 m², inscrição cadastral: 01.01.001.5116.001. Valor Venal do imóvel: R\$ 17.124,34.

Lote 7: Metragem de 4.861,59 m², inscrição cadastral: 01.01.001.5117.001. Valor Venal do imóvel: R\$ 62.763,12.

Lote 8: Metragem de 2.115,41 m², inscrição cadastral: 01.01.001.5118.001. Valor Venal do imóvel: R\$ 27.309,94.

Lote 9: Metragem de 4.000,00 m², inscrição cadastral: 01.01.001.5119.001. Valor Venal do imóvel: R\$ 51.640,00.

Lote 10: Metragem de 1.495,71 m², inscrição cadastral: 01.01.001.5120.001. Valor Venal do imóvel: R\$ 19.309,62.

Lote 11: Metragem de 1.456,83 m², inscrição cadastral: 01.01.001.5121.001. Valor Venal do imóvel: R\$ 18.807,68.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CLARAVAL - MG.

PRAÇA DIVINO ESPÍRITO SANTO – 533 – CENTRO
CEP 37.997-000 – CLARAVAL-MG - PABX : (034) 3353-5200
e-mail: jurídico@claraval.mg.gov.br

Lote 12: Metragem de 1.970,12 m², inscrição cadastral: 01.01.001.5122.001. Valor Venal do imóvel: R\$ 25434,25.

Lote 13: Metragem de 2.088,92 m², inscrição cadastral: 01.01.001.5123.001. Valor Venal do imóvel: R\$ 26.967,96.

Lote 14: Metragem de 1.490,32 m², inscrição cadastral: 01.01.001.5124.001. Valor Venal do imóvel: R\$ 19.240,03.

Lote 15: Metragem de 1.200,00 m², inscrição cadastral: 01.01.001.5125.001. Valor Venal do imóvel: R\$ 15.492,00.

Lote 16: Metragem de 1.797,01 m², inscrição cadastral: 01.01.001.5126.001. Valor Venal do imóvel: R\$ 23.199,40.

Lote 17: Metragem de 2.681,68 m², inscrição cadastral: 01.01.001.5127.001. Valor Venal do imóvel: R\$ 34.620,49.

Lote 18: Metragem de 1.916,93 m², inscrição cadastral: 01.01.001.5128.001. Valor Venal do imóvel: R\$ 24.747,56.

Artigo 13º - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as demais disposições em contrário.

Claraval - MG, 29 de novembro de 2024.

Luiz Gonzagá Cintra
Prefeito Municipal