



## 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](mailto:jurídico@claraval.mg.gov.br)

### DECRETO Nº 29, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2024.

*Renova o Decreto de Aprovação nº 07, de 08 de Março de 2024 ao Loteamento de Chácaras denominado “BEIRA RIO” 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 7.159 expedida em 27/02/2023 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** - É RENOVADO a aprovação por este Decreto o Projeto de Implantação do Condomínio de Chácaras Rural para fins residenciais de uma área situada na Estrada Claraval a Comunidade Andrades, com acesso pela Rodovia Manuel Gomes Cintra, no Município de Claraval, MG, com a denominação de *Condomínio de Chácaras “BEIRA RIO”*, com área de 17.71,54 ha, equivalente a 177.154,00 m<sup>2</sup>, de propriedade de ÉDER TERTULIANO registrado sob nº 29.696.420-SSP/SP e CPF nº 199.612.578-80, conforme matrícula nº 7.159, no CRI da Comarca de Ibiraci, estado de Minas Gerais.

**Artigo 2º** - O empreendimento é composto de 52 (Cinquenta e Dois) lotes, contidos em 4(quatro) quadras, servidas por 1(uma) rua e 1 (uma) viela, com as seguintes dimensões e respectivos percentuais de aproveitamento:



## 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](mailto:jurídico@claraval.mg.gov.br)

- I – Área habitacional: 126.106,62 m<sup>2</sup>, correspondente a 71%;
- II – Área do sistema viário: 15.176,20 m<sup>2</sup>, correspondente a 9%;
- III – Áreas institucionais: 18.200,28 m<sup>2</sup>, correspondente a 10%.
- IV – Áreas verdes: 12.587,32 m<sup>2</sup>, correspondente a 7%;
- V – Área de Preservação Permanente – APP – 5.083,58 m<sup>2</sup>, correspondente a 3%;

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



## 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](mailto:jurídico@claraval.mg.gov.br)

**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**.

**Artigo 6º** - O loteador executará no Loteamento de Chácaras “Beira Rio”, os seguintes equipamentos urbanos, conforme preceitua os termos de caução, ETAPA ÚNICA.

**Parágrafo primeiro** – No que se refere a Etapa 1, o loteador executará, no prazo de 02 (dois) anos, as obras de água, esgoto, drenagem, energia elétrica, meio fio e asfalto, tudo de acordo com os projetos apresentados a esta Prefeitura para esta Etapa, sendo esta compreendida por parte das Quadras A, B, C e D. Ruas: 01, Vielas: 01.

I – A título de garantia da execução desta etapa da obra por parte do loteador, ficam caucionados a favor do Município de Claraval os seguintes lotes: **Quadra A** – Lotes 01, 03, 05, 20, 21, 23, 24 e 28; **Quadra B** – Lotes 03, 04, 06, 07, 15, 17, 19, totalizando uma somatória de 15 lotes.

**Parágrafo segundo** – No caso de inexecução da Etapa Única, será precedido o imediato cancelamento da autorização ora outorgado, sendo compreendidas as demais ETAPAS, perdendo o loteador os lotes caucionados a favor do Município.

**Artigo 7º** - Para fins de efeito deste Decreto, no ato do registro do loteamento, o Loteador deverá efetuar a averbação de caução dos lotes de terrenos mencionados no parágrafo primeiro do Artigo 6º deste Decreto, à margem da matrícula do loteamento.

**Parágrafo primeiro** – O Poder Público Municipal fica autorizado a anular a aprovação do loteamento caso os lotes não sejam caucionados no ato do registro do loteamento.

**Parágrafo segundo** – Os lotes de terreno caucionados mencionados no parágrafo primeiro do Artigo 6º deste Decreto, não poderão ser alienados enquanto não for liberado a caução.

**Artigo 8º** - Cabe aos Condôminos, proprietários dos lotes do Condomínio intitulado “Beira Rio”, depositar os resíduos **orgânicos** sólidos na Avenida Dom Carmelo Recchia, de frente a antiga máquina de beneficiar arroz, 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 9º** - 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.



## 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](mailto:jurídico@claraval.mg.gov.br)

**Artigo 10º** - 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 descritivos, nos termos da Lei Complementar 006/2018 do município de Claraval, sob pena de caducidade.

**Artigo 11º** - Após a inscrição no CRI nos termos do artigo 3º, 6º e 10º, o loteador obriga-se a encaminhar à Prefeitura Municipal de Claraval, no prazo de até 30 dias após o registro, cópia autenticada da Certidão de Registro de Imóveis, sem o que não serão expedidos os alvarás para edificação.

**Artigo 12º** - Passará a valer para o presente Loteamento denominado “Beira Rio”, a aplicação de Valor Venal distinto do que é aplicado no município em sua zona urbana. Fica instituído o valor de R\$ 14,50 / m<sup>2</sup> para os lotes integrantes do loteamento, sendo assim:

### Quadra A:

Lote 1: Metragem de **2067,74 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5025.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.982,23**.

Lote 2: Metragem de **2000,06 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5026.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.000,87**.

Lote 3: Metragem de **2020,40 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5027.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.295,80**.

Lote 4: Metragem de **2019,97 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5028.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.289,56**.

Lote 5: Metragem de **3827,34 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5029.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 55.496,43**.

Lote 6: Metragem de **2019,54 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5030.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.283,33**.

Lote 7: Metragem de **2000,00 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5031.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.000,00**.

Lote 8: Metragem de **2000,00 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5032.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.000,00**.

Lote 9: Metragem de **2049,33 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5033.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.715,28**.

Lote 10: Metragem de **2101,70 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5034.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 30.474,65**.

Lote 11: Metragem de **2000,00 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5035.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.000,00**.

Lote 12: Metragem de **2000,00 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5036.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.000,00**.

Lote 13: Metragem de **2000,00 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5037.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.000,00**.

Lote 14: Metragem de **2000,00 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5038.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.000,00**.

Lote 15: Metragem de **2003,16 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5039.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.045,82**.



## 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](mailto:jurídico@claraval.mg.gov.br)

Lote 16: Metragem de **2000,00 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5040.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29,000,00**.

Lote 17: Metragem de **2083,62 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5041.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 30,212,49**.

Lote 18: Metragem de **2064,67 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5042.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29,937,71**.

Lote 19: Metragem de **2149,45 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5043.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 31,167,02**.

### Quadra B:

Lote 1: Metragem de **2000,58 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5044.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.008,41**.

Lote 2: Metragem de **2002,91 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5045.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.042,19**.

Lote 3: Metragem de **2001,70 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5046.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.024,65**.

Lote 4: Metragem de **2001,22 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5047.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.017,69**.

Lote 5: Metragem de **2000,90 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5048.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.013,05**.

Lote 6: Metragem de **2002,70 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5049.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.039,15**.

Lote 7: Metragem de **2000,19 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5050.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.002,75**.

Lote 8: Metragem de **2000,85 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5051.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.012,32**.

Lote 9: Metragem de **2001,95 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5052.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.028,27**.

Lote 10: Metragem de **2001,45 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5053.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.021,02**.

Lote 11: Metragem de **2006,52 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5054.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.094,54**.

Lote 12: Metragem de **2012,69 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5055.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.184,00**.

Lote 13: Metragem de **2004,17 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5056.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.060,46**.

Lote 14: Metragem de **2009,26 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5057.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.134,27**.

Lote 15: Metragem de **2017,31 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5058.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.250,99**.

Lote 16: Metragem de **2007,32 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5059.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.106,14**.

Lote 17: Metragem de **2000,64 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5060.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.009,28**.

Lote 18: Metragem de **2001,70 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5061.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.024,65**.



## 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](mailto:jurídico@claraval.mg.gov.br)

Lote 19: Metragem de **2001,06 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5062.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.015,37**.

Lote 20: Metragem de **2001,20 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5063.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.017,40**.

Lote 21: Metragem de **2001,19 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5064.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.017,25**.

Lote 22: Metragem de **2001,56 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5065.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.022,62**.

Lote 23: Metragem de **2003,32 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5066.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.048,14**.

### Quadra C:

Lote 1: Metragem de **21.523,78 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5067.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 312.094,81**.

### Quadra D:

Lote 1: Metragem de **2004,18 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5068.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.060,61**.

Lote 2: Metragem de **2003,11 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5069.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.045,09**.

Lote 3: Metragem de **2020,00 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5070.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.290,00**.

Lote 4: Metragem de **2039,99 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5071.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.579,85**.

Lote 5: Metragem de **2043,87 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5072.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.636,11**.

Lote 6: Metragem de **2009,18 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5073.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.133,11**.

Lote 7: Metragem de **2006,28 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5074.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.091,06**.

Lote 8: Metragem de **2000,00 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5075.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.000,00**.

Lote 9: Metragem de **2003,29 m<sup>2</sup>**, inscrição cadastral: 01.01.001.5076.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.047,05**.

**Artigo 13º** - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando todas as disposições do Decreto Municipal N° 07, de 08 de março de 2024.

Claraval - MG, 29 de novembro de 2024,

*Luiz Gonzaga Cintra*  
Prefeito Municipal