



PREFEITURA MUNICIPAL DE CLARAVAL - MG.

PRAÇA DIVINO ESPÍRITO SANTO – 533 – CENTRO
CEP 37.997-000 – CLARAVAL-MG - PABX : (034) 3353-5200
e-mail: juridico@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 Claraal, 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,

DECRETA

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 Claraal a Comunidade Andrades, com acesso pela Rodovia Manuel Gomes Cintra, no Município de Claraal, MG, com a denominação de *Condomínio de Chácaras "BEIRA RIO"*, com área de 17.71,54 ha, equivalente a 177.154,00 m², 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 ESPIRITO SANTO – 533 – CENTRO
CEP 37.997-000 – CLARAVAL-MG - PABX : (034) 3353-5200
e-mail: juridico@claraval.mg.gov.br

- I – Área habitacional: 126.106,62 m², correspondente a 71%;
- II – Área do sistema viário: 15.176,20 m², correspondente a 9%;
- III – Áreas institucionais: 18.200,28 m², correspondente a 10%.
- IV – Áreas verdes: 12.587,32 m², correspondente a 7%;
- V – Área de Preservação Permanente – APP – 5.083,58 m², 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 Claraal, 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 ESPÍRITO SANTO – 533 – CENTRO
CEP 37.997-000 – CLARAVAL-MG - PABX : (034) 3353-5200
e-mail: juridico@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, Velas: 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: juridico@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 / m² para os lotes integrantes do loteamento, sendo assim:

Quadra A:

- Lote 1: Metragem de **2067,74 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5025.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.982,23**.
- Lote 2: Metragem de **2000,06 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5026.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.000,87**.
- Lote 3: Metragem de **2020,40 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5027.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.295,80**.
- Lote 4: Metragem de **2019,97 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5028.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.289,56**.
- Lote 5: Metragem de **3827,34 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5029.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 55.496,43**.
- Lote 6: Metragem de **2019,54 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5030.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.283,33**.
- Lote 7: Metragem de **2000,00 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5031.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.000,00**.
- Lote 8: Metragem de **2000,00 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5032.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.000,00**.
- Lote 9: Metragem de **2049,33 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5033.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.715,28**.
- Lote 10: Metragem de **2101,70 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5034.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 30.474,65**.
- Lote 11: Metragem de **2000,00 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5035.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.000,00**.
- Lote 12: Metragem de **2000,00 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5036.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.000,00**.
- Lote 13: Metragem de **2000,00 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5037.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.000,00**.
- Lote 14: Metragem de **2000,00 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5038.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.000,00**.
- Lote 15: Metragem de **2003,16 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5039.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.045,82**.



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

Lote 16: Metragem de **2000,00 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5040.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29,000,00.**

Lote 17: Metragem de **2083,62 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5041.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 30,212,49.**

Lote 18: Metragem de **2064,67 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5042.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29,937,71.**

Lote 19: Metragem de **2149,45 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5043.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 31,167,02.**

Quadra B:

Lote 1: Metragem de **2000,58 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5044.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.008,41.**

Lote 2: Metragem de **2002,91 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5045.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.042,19.**

Lote 3: Metragem de **2001,70 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5046.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.024,65.**

Lote 4: Metragem de **2001,22 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5047.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.017,69.**

Lote 5: Metragem de **2000,90 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5048.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.013,05.**

Lote 6: Metragem de **2002,70 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5049.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.039,15.**

Lote 7: Metragem de **2000,19 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5050.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.002,75.**

Lote 8: Metragem de **2000,85 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5051.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.012,32.**

Lote 9: Metragem de **2001,95 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5052.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.028,27.**

Lote 10: Metragem de **2001,45 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5053.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.021,02.**

Lote 11: Metragem de **2006,52 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5054.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.094,54.**

Lote 12: Metragem de **2012,69 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5055.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.184,00.**

Lote 13: Metragem de **2004,17 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5056.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.060,46.**

Lote 14: Metragem de **2009,26 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5057.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.134,27.**

Lote 15: Metragem de **2017,31 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5058.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.250,99.**

Lote 16: Metragem de **2007,32 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5059.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.106,14.**

Lote 17: Metragem de **2000,64 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5060.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.009,28.**

Lote 18: Metragem de **2001,70 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5061.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.024,65.**



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

Lote 19: Metragem de **2001,06 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5062.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.015,37.**

Lote 20: Metragem de **2001,20 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5063.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.017,40.**

Lote 21: Metragem de **2001,19 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5064.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.017,25.**

Lote 22: Metragem de **2001,56 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5065.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.022,62.**

Lote 23: Metragem de **2003,32 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5066.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.048,14.**

Quadra C:

Lote 1: Metragem de **21.523,78 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5067.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 312.094,81.**

Quadra D:

Lote 1: Metragem de **2004,18 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5068.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.060,61.**

Lote 2: Metragem de **2003,11 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5069.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.045,09.**

Lote 3: Metragem de **2020,00 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5070.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.290,00.**

Lote 4: Metragem de **2039,99 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5071.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.579,85.**

Lote 5: Metragem de **2043,87 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5072.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.636,11.**

Lote 6: Metragem de **2009,18 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5073.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.133,11.**

Lote 7: Metragem de **2006,28 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5074.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.091,06.**

Lote 8: Metragem de **2000,00 m²**, inscrição cadastral: 01.01.001.5075.001. Valor Venal do imóvel: **R\$ 29.000,00.**

Lote 9: Metragem de **2003,29 m²**, 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 Nº 07, de 08 de março de 2024.

Claraval - MG, 29 de novembro de 2024.


Luiz Gonzaga Cintra
Prefeito Municipal