



**DECRETO Nº 0258/2025, DE 06/06/2025.**

Dispõe sobre aprovação do Loteamento denominado "LOTEAMENTO VILLAGE RAJA", no perímetro urbano de Capelinha, e dá outras providências.

**JONAS BARREIROS DOS SANTOS**, Prefeito Municipal de Capelinha, Estado de Minas Gerais, no uso legal de suas atribuições, nos termos da Lei Orgânica Municipal, da Lei Municipal nº 1.746/2012, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no município de Capelinha, nos termos do Decreto Municipal nº 05/2015, que orienta sobre as providências necessárias à implantação de loteamento urbano e,

Considerando Relatório de Análise Técnica do Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal de Capelinha referente ao loteamento denominado "VILLAGE RAJA",

**DECRETA:**

**Art. 1º** – Fica aprovado o projeto de loteamento denominado "LOTEAMENTO VILLAGE RAJA", de propriedade de VILLAGE RAJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., CNPJ 58.412.426/0001-32, com área total de 499.001,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e noventa e nove mil e um metro quadrado), situado na Rua São João, s/nº, Village Raja, matrícula nº 19677, constituído por 30 quadras, num total de 1.001 (mil e um) lotes, com finalidade predominantemente residencial, sendo tudo discriminados no memorial descritivo anexo, bem como nos projetos que passam a ser parte integrante deste Decreto.

**Art. 2º** - As obras de execução de infraestrutura básica, constituídas por abertura de ruas, eletrificação, drenagens pluviais, rede de captação e distribuição de água potável, redes de captação de esgotamento sanitário, pavimentação asfáltica, meio-fio, sarjetas e paisagismo, o plantio de árvores ao longo das vias públicas, que devem ser posicionadas de acordo com a legislação municipal, sendo que tudo deverá estar concluído no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da entrada em vigência deste Decreto.

§ 1º – As obras de infraestrutura serão recebidas pelo Poder Público Municipal mediante apresentação dos documentos exigidos pela Lei 1.746/2012 e, ainda, acompanhadas das Anotações de Responsabilidade Técnica de toda a execução.

§ 2º – O **recebimento** da infraestrutura de redes de distribuição de água e coleta de esgoto ficará condicionado à apresentação dos projetos com aprovação da COPASA.



§ 3º - O **recebimento** da infraestrutura de redes de energia elétrica ficará condicionado à apresentação dos projetos com aprovação da CEMIG.

§ 4º - É de responsabilidade do Responsável Técnico pelo empreendimento a retidão das informações contidas nos memoriais descritivos dos lotes.

§ 5º - É de responsabilidade do empreendedor e do Responsável Técnico pelo empreendimento os cálculos das redes e a destinação final adequada da drenagem do loteamento, nos quesitos técnicos e ambientais, devendo o mesmo realizar os estudos necessários e implantações satisfatórias. A emissão de alvará para implantação da rede fica condicionado à apresentação de autorização de passagem em imóveis de terceiros, acompanhada de certidão cartorial que comprove a propriedade.

§ 6º - A loteadora responderá pela solidez e segurança das obras de infraestrutura do empreendimento, durante 5 (cinco) anos, contados a partir da data de emissão do Termo de Recebimento a ser emitido pelo Poder Público Municipal.

**Art. 3º** - Fica o responsável pelo loteamento proibido de dar destino final às águas pluviais e de esgotamento sanitário na direção e ao longo de encostas, reservas naturais e nascentes existentes nas proximidades do empreendimento, sendo sua obrigação conduzir a rede de esgoto sanitário até o encontro com as redes públicas existentes e as redes pluviais em conformidade com projetos aprovados pelo Município.

**Art. 4º** - O responsável pelo empreendimento "LOTEAMENTO VILLAGE RAJA", a empresa VILLAGE RAJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., garantirá a execução das obras de infraestrutura básica do loteamento mediante caucionamento de lotes a serem comercializados, sendo eles:

a) QUADRA 15 = LOTES 01 AO 16.

b) QUADRA 13 = LOTES 16 AO 28 e LOTES 30, 32, 34.

c) QUADRA 22 = LOTES 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41.

d) QUADRA 14 = LOTE 17.

e) QUADRA 16 = LOTES 02 AO 20

Parágrafo único - O projeto obedecerá às seguintes etapas:

I - DRENAGEM PLUVIAL - QUADRA 15 = LOTES 01 AO 16.

II - PAVIMENTAÇÃO, GUIAS MEIO-FIO E DRENAGEM SUPERFICIAL - QUADRA 16 = LOTES 02 AO 20.



III - EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE ENERGIA ELÉTRICA (CEMIG) - QUADRA 22 = LOTES 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41

IV - REDE DE ABASTECIMENTO, DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA E REDE DE ESGOTO (COPASA) - QUADRA 13 = LOTES 16 AO 28 e LOTES 30, 32, 37

V - ARBORIZAÇÃO - QUADRA 14 = LOTE 17.

**Art. 5º** - O "LOTEAMENTO VILLAGE RAJA" obedecerá a todas as disposições deste Decreto, os dispositivos da Lei Federal 6.766/79, bem como o disposto na Lei Municipal nº 1.746/2012 e suas posteriores alterações.

**Art. 6º** - A certidão expedida pelo Oficial do Registro de Imóveis ao Município de Capelinha, dando ao Poder Executivo ciência do registro do loteamento, autoriza a avaliação e cadastramento dos lotes no serviço público de tributação municipal para fins de cobrança do IPTU, cujo pagamento é de responsabilidade do empreendedor.

**Parágrafo único** - No último dia útil de cada mês, empresa loteadora encaminhará ao serviço público de tributação municipal a relação nominal dos adquirentes de lotes, acompanhada dos respectivos contratos de compra e venda, para fins de alteração do cadastro municipal.

**Art. 7º** - A loteadora somente poderá terceirizar a implantação dos serviços de redes de água, esgoto e eletrificação mediante celebração de contratos com concessionárias do Poder Público e qualquer outra fase com empresa de reconhecida idoneidade financeira, apresentando ao Executivo Municipal os respectivos contratos que firmar, no prazo de 30 (trinta) dias contados da celebração.

**Parágrafo único** - Para assegurar que as obras de infraestrutura básica tenham a qualidade necessária, o Município de Capelinha, através de sua Secretaria Municipal de Obras, fará o acompanhamento e a fiscalização de todas as etapas, podendo inclusive questionar e suspender as obras, caso não estejam sendo executadas em conformidade com o padrão de qualidade mínima, ficando também assegurado ao Poder Legislativo o direito de proceder ao acompanhamento e fiscalização em todas as etapas de implantação do loteamento e suas benfeitorias.

**Art. 8º** - Visando à construção de equipamentos e bens públicos, a proprietária do "LOTEAMENTO VILLAGE RAJA" deverá garantir, a título de "ÁREA INSTITUCIONAL" a reserva de uma área total de 17.818,83 m<sup>2</sup> (dezesete mil e oitocentos e dezoito metros e oitenta e três decímetros quadrados), **ÁREA VERDE** reserva de 6.366,76m<sup>2</sup> (seis mil e trezentos e sessenta e seis metros e setenta e seis decímetros quadrados), tudo devidamente descrito no Memorial descritivo que acompanha este Decreto.



Parágrafo único - O responsável pelo empreendimento fica obrigado a transferir para o patrimônio público do Município de Capelinha os terrenos destinados às áreas verde e institucional, objetivando, respectivamente, a preservação ambiental e a construção de equipamentos públicos.

**Art. 9º** - Será de responsabilidade do proprietário o plantio de árvores de acordo com o disposto na Lei 1.746/12, art. 15, inciso II e art. 16, inciso II.

**Art. 10** – Fica condicionado o recebimento final do loteamento a implantação pelo empreendedor dos dispositivos de trânsito que venham a ser indicados pela Comissão de Trânsito Municipal, nos termos da Lei Municipal nº 2.048/2017.

**Art. 11** - De acordo com o mapa anexo, a área total das vias públicas é de 133.796,05 m<sup>2</sup> e terão as seguintes denominações:

Avenida Confins  
Avenida Santos Dumont  
Avenida Navegantes  
Rua Congonhas  
Rua Cruzeiro do Sul  
Rua Jacarepaguá  
Rua Afonso Pena  
Rua Pampulha  
Rua Gurarapes  
Rua Campo Marte  
Rua Galeão Trecho 01  
Rua Galeão Trecho 02  
Rua Galeão Trecho 03  
Rua Cascavel Trecho 01  
Rua Cascavel Trecho 02  
Rua Cascavel Trecho 03  
Rua Cascavel Trecho 04  
Rua Cascavel Trecho 05  
Rua Cascavel Trecho 06  
Rua Cascavel Trecho 07  
Avenida Guarulhos Trecho 01  
Avenida Guarulhos Trecho 02  
Avenida Guarulhos Trecho 03  
Avenida Guarulhos Trecho 04  
Avenida Guarulhos Trecho 05  
Avenida Guarulhos Trecho 06  
Avenida Guarulhos Trecho 07  
Rua Viracopos Trecho 01  
Rua Viracopos Trecho 02  
Rua Viracopos Trecho 03  
Rua Viracopos Trecho 04  
Rua Camuru  
Rua São João



§ 1º – O responsável pelo “LOTEAMENTO VILLAGE RAJA”, deverá executar obras de pavimentação, drenagem, iluminação e demais infraestruturas necessárias no empreendimento.

§ 2º – É de responsabilidade do proprietário do loteamento a confecção e afixação de placas com as respectivas denominações em pontos estratégicos, especialmente nas esquinas e cruzamentos das ruas e avenidas mencionadas no *caput* deste artigo.

§ 3º – O proprietário deverá apresentar Anotação de Responsabilidade Técnica – ART para execução de cada obra do loteamento, tudo de acordo com os projetos apresentados, sem os quais não serão deferidas as licenças para se iniciar a implantação do empreendimento.

**Art. 12** - A partir da data de vigência deste Decreto, o proprietário do loteamento denominado “LOTEAMENTO VILLAGE RAJA” terá prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrá-lo no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Capelinha.

Parágrafo único – Após o registro em cartório, deverá ser entregue junto ao setor técnico do Município de Capelinha, a certidão cartorial onde conste o registro na íntegra de todas as ruas do empreendimento.

**Art. 13** – O responsável pelo empreendimento deverá indicar e realizar medidas preventivas nas áreas do empreendimento que apresentam riscos de deslizamento de massa e/ou recalque de solo, tudo baseado nas legislações pertinentes e com orientação da Coordenadoria de Defesa Civil do Município de Capelinha.

**Parágrafo único** – A responsável pelo loteamento “LOTEAMENTO VILLAGE RAJA” deverá orientar aqueles que adquirirem lotes junto ao empreendimento quanto às medidas pertinentes à segurança da edificação e de seu entorno.

**Art. 14** – A empreendedora deverá informar e registrar em documento próprio que os adquirentes de lotes junto ao loteamento “LOTEAMENTO VILLAGE RAJA” deverão fazer constar em suas calçadas rampas de acessibilidade, com construção obrigatória das mesmas.

**Art. 15** – Os serviços relativos à rede de drenagem ficarão condicionados à entrega de documento de autorização do órgão ambiental para intervenção em área de APP, sendo que a empreendedora tem o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para a entrega de todo o serviço de drenagem.

**Art. 16** – A entrega da etapa de terraplanagem ficará condicionada à apresentação de Relatório de Sondagem com amostras satisfatórias do empreendimento, especialmente nos locais onde houver aterro ou maior movimentação de terra, tudo devidamente acompanhado de laudo e ART de



**PREFEITURA DE  
CAPELINHA**

**PREFEITURA DE CAPELINHA**

CNPJ: 19.229.921/0001-59

profissional habilitado, indicando segurança construtiva (se dentro das quadras lotáveis) e parâmetros específicos de fundação, se houver, bem como condições adequadas de compactação viária.

Art. 17 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Capelinha (MG), 06 de junho de 2025.

  
**JONAS BARREIROS DOS SANTOS**  
Prefeito Municipal