DECRETO Nº 291 DE 16 DE NOVEMBRO DE 2026

Dispõe **sobre aprovação do Loteamento denominado "LOTEAMENTO RESIDENCIAL VILLA REAL"**, 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 "RESIDENCIAL VILLA REAL".

CONSIDERANDO os princípios da legalidade, da publicidade, da eficiência, da segurança jurídica e da proteção da confiança, que orientam a atuação da Administração Pública;

DECRETA:

Art. 1º – Fica aprovado o projeto de loteamento denominado "LOTEAMENTO RESIDENCIAL VILLA REAL", de propriedade de RESIDENCIAL VILLA REAL LTDA., CNPJ 64.368.346/0001-20, com área total de 99.968,00 m2 (noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito metros quadrados), situado na Avenida Flamínio Ferreira, nº s/nº, município de Capelinha, MG, CEP: 39.682-050, matrícula nº 22.029, constituído por 12 (doze) quadras, num total de 372 (trezentos e setenta e dois) lotes, com área total de 99.968,00 m2 (noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito metros quadrados), 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 RESIDENCIAL VILLA REAL", a empresa RESIDENCIAL VILLA REAL LTDA., garantirá a execução das obras de infraestrutura básica do loteamento mediante caucionamento de lotes a serem comercializados, sendo eles:

a) QUADRA 7 = LOTES 01 a 17 (2.733,32 m²)

b) QUADRA 8 = LOTES 01 a 13 (2.540,00 m²)

c) QUADRA 9 = LOTES 01 a 46 (7.391,32 m²)

Parágrafo único – O projeto obedecerá às seguintes etapas:

I – REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA – QUADRA 7 – LOTES 01 A 09 (1.453,32 m²), totalizando área de 1.453,32 m²;

II – REDE DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO – QUADRA 7 – LOTES 10 A 17 (1.280,00 m²) E QUADRA 8 – LOTES 01 E 02 (400,00 m²), totalizando área de 1.680,00 m²;

III – DRENAGEM PLUVIAL – QUADRA 8 – LOTES 03 A 13 (2.140,00 m²) E

QUADRA 9 – LOTE 01 (160,00 m²), totalizando área de 2.300,00 m²;

IV – REDE DE ENERGIA ELÉTRICA – QUADRA 9 – LOTES 02 A 16 (2.400,00 m²), totalizando área de 2.400,00 m²;

V – PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA – QUADRA 9 – LOTES 17 A 34 (2.911,32 m²), totalizando área de 2.911,32 m²;

VI – ABERTURA DE VIAS E TERRAPLANAGEM – QUADRA 9 – LOTES 35 A 44 (1.600,00 m²), totalizando área de 1.600,00 m²;

VII – DEMARCAÇÃO DE QUADRAS, LOTES E VIAS – QUADRA 9 – LOTE 45 (160,00 m²), totalizando área de 160,00 m²;

VIII – ARBORIZAÇÃO – QUADRA 9 – LOTE 46 (160,00 m²), totalizando área de 160,00 m².

Art. 5º – O "LOTEAMENTO RESIDENCIAL VILLA REAL" 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 RESIDENCIAL VILLA REAL" deverá garantir, a título de "ÁREA INSTITUCIONAL" a reserva de uma área total de 4.229,91 m² (quatro mil, duzentos e vinte e nove metros e noventa e um centímetros quadrados), ÁREA VERDE reserva de 2.036,08m² (dois mil e trinta e seis metros e oito 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 25.050,55 m² e terão as seguintes denominações:

Rua Pedro Pereira Biet
Rua Vale Real
Rua Parque das Colinas
Rua Monte Sereno
Rua Horizonte Real
Rua Vale Dourado
Rua Colina
Rua Reserva do Sol

§ 1º – O responsável pelo "LOTEAMENTO RESIDENCIAL VILLA REAL", 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 RESIDENCIAL VILLA REAL" 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 RESIDENCIAL VILLA REAL" 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 RESIDENCIAL VILLA REAL" 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 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. 17º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Capelinha (MG), 16 de novembro de 2026.

JONAS BARREIROS DOS SANTOS:32187912604

Assinado de forma digital por JONAS BARREIROS DOS SANTOS:32187912604
Dados: 2026.11.16 15:56:31 -03'00'

JONAS BARREIROS DOS SANTOS
Prefeito de Capelinha (MG)