



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM BONITA – M.G.

Av. São Paulo nº 83 – Centro – CEP 37.922-000 – CNPJ 16.788.309/0001-28

Tel/Fax: (37) 3435-1131 – e-mail: juridico@vargembonita.mg.gov.br

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 11 /2023

Sr. Presidente,

Srs. Vereadores,

Submeto à deliberação de V. Exas. o texto do projeto de lei que "**DISPÕE SOBRE APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL MIRANTE DA CANASTRA LOCALIZADO NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE VARGEM BONITA DE PROPRIEDADE DA EMPRESA DIAMANTE DA CANASTRA LTDA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**"

Este projeto foi apresentado ao Executivo Municipal para aprovação, sendo elaborado por profissionais habilitados.

Referida aprovação foi solicitado via requerimento, que segue juntamente com toda a documentação necessária, por proprietário de área limítrofe a área urbana da cidade de Vargem Bonita, que já foi transformada em área urbana, via processo legislativo.

No ensejo, renovo a V.EXa. e a seus ilustres pares as expressões do mais elevado apreço e especial consideração.

Vargem Bonita, 12 de maio de 2023.

SAMUEL ALVES DE Assinado de forma digital por
MATOS:06337399 SAMUEL ALVES DE
609 MATOS:06337399609
Dados: 2023.05.18 14:39:51
-03'00'

Samuel Alves de Matos.
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM BONITA – M.G.

Av. São Paulo nº 83 – Centro – CEP 37.922-000 – CNPJ 16.788.309/0001-28

Tel/Fax: (37) 3435-1131 – e-mail: juridico@vargembonita.mg.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 11, DE DE maio DE 2023

DISPÕE SOBRE APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL MIRANTE DA CANASTRA LOCALIZADO NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE VARGEM BONITA DE PROPRIEDADE DA EMPRESA DIAMANTE DA CANASTRA LTDA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito do Município:

Faço saber que a Câmara Municipal de Vargem Bonita/MG aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Fica aprovado o loteamento denominado Bairro Residencial Mirante da Canastra de propriedade da Empresa Diamante da Canastra Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 43.157.461/0001-85, localizado dentro do perímetro urbano deste Município de Vargem Bonita, da Comarca de São Roque de Minas – MG, , com área total de 394.611,00 m², conforme consta da matrícula nº 13442, livro 2 Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque de Minas, e das plantas e memoriais descritivos em anexo, que ficam fazendo parte integrante desta lei.

Parágrafo Único. O loteamento ora aprovado abrange uma área total de 394.611 m² (trezentos e noventa e quatro mil seiscientos e onze metros quadrados), assim distribuídos:

Quadro de áreas e perímetros:		
DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área a ser parcelada		
Área dos lotes (495)	124.552,69	58,10%
Área de preservação permanente (APP)	13.408,17	6,25%
Área verde	0,00	0,00%
Área institucional	27.289,69	12,73%
Área institucional s/ APP	11.511,43	5,37%
Área institucional c/ APP	15.778,26	7,36%
Sistema viário	49.129,36	22,92%
Área consolidada		
Área dos lotes (37)	20.059,47	72,54%
Área dos lotes s/ APP	16.678,33	60,31%
Área dos lotes c/ APP	3.381,14	12,23%
Área de preservação permanente (APP)	0,00	0,00%
Área verde	172,30	0,62%
Área institucional	0,00	0,00%
Sistema viário	7.421,72	26,84%
TOTAL ÁREA A SER PARCELADA	214.379,91	54,33%
TOTAL ÁREA CONSOLIDADA	27.653,49	7,01%
ÁREA REMANESCENTE	152.577,60	38,67%
ÁREA TOTAL DA GLEBA	394.611,00	100%



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM BONITA – M.G.

Av. São Paulo nº 83 – Centro – CEP 37.922-000 – CNPJ 16.788.309/0001-28

Tel/Fax: (37) 3435-1131 – e-mail: juridico@vargembonita.mg.gov.br

Art. 2º Conforme plantas e memoriais descritivos em anexo, caberá ao Município de Vargem Bonita, conforme a legislação em vigor 62,81 % sobre a área total do loteamento, conforme descrito abaixo:

DESCRIÇÃO	ÁREAS	PERCENTUAL
Áreas das Vias Públicas	56.551,08 m ²	49,76%
Áreas de equipamentos comunitários públicos	172,30 m ²	0,62 %
Área institucional	27.289,69 m ²	12,43
Total das áreas públicas	84.013,07	62,81%

Art. 3º O loteamento aprovado por esta lei, Bairro Residencial Mirante da Canastra é constituído de 532 (quinhentos e trinta e dois) lotes, 25(vinte e cinco) quadras, 03 (três) áreas institucionais, 01 (uma) áreas de equipamento comunitário público, 01 (uma) área de preservação permanente.

Art. 4º Os proprietários do loteamento se comprometem, mediante assinatura de “Termo de Compromisso” a executar às suas expensas, dentro do prazo de até 04 (quatro) anos, a contar desta data, as obras de infraestrutura do referido empreendimento, obedecido ao contido na Lei Federal nº 6.766/79.

§ único Ficam incorporadas ao Patrimônio Público Municipal, as áreas de vias públicas com todas as benfeitorias nelas edificadas, as áreas de equipamentos públicos e ou comunitárias, as áreas de praça, áreas de preservação permanente, área de emissário de esgoto, todas descritas no artigo 2º desta lei.

Art. 5º Para garantia da execução das obras de infraestrutura de que trata o artigo anterior, os loteadores dão em garantia à execução das obras de infraestrutura os lotes abaixo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM BONITA – M.G.

Av. São Paulo nº 83 – Centro – CEP 37.922-000 – CNPJ 16.788.309/0001-28

Tel/Fax: (37) 3435-1131 – e-mail: juridico@vargembonita.mg.gov.br

Quadra	Quant. Lote por Qd.	Valor Unit.	Valor Total
1	25	R\$ 25.000,00	R\$ 625.000,00
2	24	R\$ 20.000,00	R\$ 480.000,00
3	44	R\$ 20.000,00	R\$ 880.000,00
9	24	R\$ 30.000,00	R\$ 720.000,00
10	24	R\$ 30.000,00	R\$ 720.000,00
11	24	R\$ 30.000,00	R\$ 720.000,00
21	7	R\$ 40.000,00	R\$ 280.000,00
22	11	R\$ 40.000,00	R\$ 440.000,00
23	16	R\$ 40.000,00	R\$ 640.000,00
24	3	R\$ 40.000,00	R\$ 120.000,00
25	14	R\$ 20.000,00	R\$ 280.000,00
TOTAL			R\$ 5.905.000,00

§ 1ª - Os lotes dados em garantia somente serão liberados após o competente termo de vistoria e aceitação das obras de infraestrutura, a ser expedido pelo responsável técnico da Prefeitura Municipal, motivo pelo qual, tais lotes de terreno não poderão ser negociados antes da liberação.

§ 2º - Se os loteadores deixarem de cumprir as obrigações exigidas no caput deste artigo, poderá o Município, requerer a venda judicial dos lotes de terrenos dados em garantia e aplicar seu produto nas obras mencionadas no artigo 4º desta lei, devendo ainda se o produto da venda não for suficiente para execução das obras de água, luz, esgotamento sanitário, rede pluvial, demarcação dos lotes de terreno, colocação de piquetes de cimento e abertura e pavimentação das vias públicas, cobrar dos proprietários do loteamento o ressarcimento das despesas com execução das referidas obras.

Art. 6º Integram a presente lei os seguintes documentos:

- I - cópia do requerimento solicitando aprovação do loteamento;
- II - memorial descritivo do loteamento “Bairro Residencial DIAMANTE DA CANASTRA LTDA” por quadra e lotes;
- III - Projeto urbanístico do loteamento;
- IV - Certidão atualizada do imóvel;
- V - Cronograma de Execução
- VI - CND Municipal
- VII - Instrumento de garantia – Planilha orçamentária
- VIII - Projeto de pavimentação
- IX - Projeto geométrico
- X - Projeto de Drenagem Pluvial
- XI - Requerimento de viabilidade técnica encaminhado a CEMIG
- XII - Projeto de esgotamento sanitário
- XIII - Requerimento de viabilidade técnica encaminhado a COPASA
- XIV - Projeto de terraplanagem
- XV - ART’s (Anotação de Responsabilidade Técnica) do Engenheiro responsável



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM BONITA – M.G.

Av. São Paulo nº 83 – Centro – CEP 37.922-000 – CNPJ 16.788.309/0001-28

Tel/Fax: (37) 3435-1131 – e-mail: juridico@vargembonita.mg.gov.br

XVI – Termo de Compromisso

Art. 7º A empresa proprietária do empreendimento deverá providenciar junto aos órgãos ambientais competentes as licenças necessárias para este tipo de empreendimento.

Art. 8º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Vargem Bonita/MG, ___ de _____ de 2023.

SAMUEL ALVES DE
MATOS:0633739960

9

Assinado de forma digital por
SAMUEL ALVES DE
MATOS:06337399609
Dados: 2023.05.18 14:40:19 -03'00'

Samuel Alves de Matos
Prefeito Municipal

TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DAS OBRAS E SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURAS DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL MIRANTE DA CANASTRA

O MUNICÍPIO DE VARGEM BONITA, ESTADO DE MINAS GERAIS, com sede administrativa na cidade de Vargem Bonita, na Avenida São Paulo, 83, centro, Cep: 37.922-000, inscrito no CNPJ sob o nº 16.788.309/0001-28, neste ato representado pelo seu Prefeito Municipal, Dr. Samuel Alves de Matos, inscrito no CPF nº 063.373.996-09, doravante denominado **COMPROMITENTE** e de outro lado empresa **DIAMANTE DA CANASTRA LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 43.157.461/0001-85, com sede administrativa no Sítio Coração da Serra, zona rural, Cep: 37.922-000, Vargem Bonita/MG, neste representada por seu sócio administrador, Marco Antonio Viana Leite, brasileiro, administrador, inscrito no RG sob o nº MG-5.964.818 PC, CPF: 900.969.676-68, de ora em diante denominado **COMPROMISSÁRIO**, firmam o presente **TERMO DE COMPROMISSO**, relativo a execução das obras e serviços de infraestrutura e de caução, de conformidade o disposto na Lei Federal nº 6.766/79 e na legislação municipal, de comum acordo assinam o presente Termo de Acordo, formulado conforme as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETIVO DO PRESENTE TERMO

O presente instrumento tem por objetivo a aprovação dos novos projetos de infraestrutura anexos, projeto de loteamento “Residencial Mirante da Canastra”, bem como garantir a execução total do projeto através de caução fornecida pela **LOTEADORA**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS PRAZOS

O loteamento, objeto deste contrato, será realizado no período de 04(quatro) anos, em 04 (quatro) etapas, conforme **CRONOGRAMA FÍSICOPARA EXECUÇÃO DAS OBRAS DO LOTEAMENTO**.

§ 1º - Registro dos lotes junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Roque de Minas/MG no prazo 06 (seis) meses a partir da aprovação da presente lei, sendo que esse prazo poderá ser prorrogado a critério do município mediante requerimento devidamente fundamentado.

§1ª – Os Loteadores terão o prazo de 04 (quatro) anos, para finalização total da infraestrutura da obra, contados a partir da entrada em vigor da lei de aprovação. Caso uma etapa seja executada em prazo menor que o que o acima estabelecido, os Loteadores poderão somar o prazo não utilizado naquela etapa ao prazo estabelecido para a execução da próxima etapa, que terá seu prazo acrescido dos dias não utilizados na etapa anterior, sempre obedecendo ao limite de 36 meses para a execução total do loteamento.

§2º - Caso as obras necessitem ser paralisadas em decorrência de intempéries, fica ressalvado o direito a prorrogação dos prazos acima, pelo período em que houve necessidade de paralização das obras.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA EXECUÇÃO

§ 1º - Os **LOTEADORES** se comprometem a executar as obras de infraestrutura no loteamento Residencial Mirante da Canastra, sob matrícula nº13442, Livro 2-Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque de Minas MG, com área total loteada de 394.611,00 m², cuja infraestrutura corresponde à implantação das obras exigidas pela Legislação Federal nº 6.766, sem ônus

ao MUNICÍPIO.

§ 2º O Município ficará responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução das obras, de conformidade com a Cláusula Segunda do presente termo.

CLÁUSULA QUARTA – DA CAUÇÃO

A LOTEADOR(A) dará em caução, para garantir a execução integral do loteamento objeto do presente termo os lotes abaixo relacionados:

Quadra	Quant. Lote por Qd.	Valor Unit.	Valor Total
1	25	R\$ 25.000,00	R\$ 625.000,00
2	24	R\$ 20.000,00	R\$ 480.000,00
3	44	R\$ 20.000,00	R\$ 880.000,00
9	24	R\$ 30.000,00	R\$ 720.000,00
10	24	R\$ 30.000,00	R\$ 720.000,00
11	24	R\$ 30.000,00	R\$ 720.000,00
21	7	R\$ 40.000,00	R\$ 280.000,00
22	11	R\$ 40.000,00	R\$ 440.000,00
23	16	R\$ 40.000,00	R\$ 640.000,00
24	3	R\$ 40.000,00	R\$ 120.000,00
25	14	R\$ 20.000,00	R\$ 280.000,00
TOTAL			R\$ 5.905.000,00

§ 2º - Executadas as obras, o MUNICÍPIO deverá, verificar se a infraestrutura do loteamento se encontra devidamente implantada e, estando, liberará da caução dos bens gravados em garantia do presente, dando assim por cumprida as obrigações assumidas neste termo pela LOTEADORA.

§ 3º - Os lotes ora caucionados não poderão ser comercializados, antes da liberação da caução.

§ 4º - O MUNICÍPIO autorizará o descaucionamento proporcional dos lotes na medida em que as obras de infraestrutura do loteamento forem executadas pela LOTEADORA.

§ 5º - A LOTEADORA deverá formalizar no ato do registro do Loteamento a CAUÇÃO DOS BENS DADOS EM GARANTIA em favor do MUNICÍPIO, fazendo constar no respectivo registro.

CLÁUSULA QUINTA – DAS RESPONSABILIDADES

Caso a LOTEADORA, deixe de cumprir as obrigações assumidas no presente instrumento, o

Município fica autorizado a realizar a venda dos lotes caucionados e hipotecados, bem como aplicar o resultado da venda nas obras de infra-estrutura para concretização do loteamento objeto do presente termo, sem prejuízo das sanções previstas na Lei nº 6.766/79.

a) A LOTEADOR(A) se compromete a executar as obras, de acordo como cronograma físico/financeiro e planilha orçamentária anexo.

§ 1º - O loteamento será executado em conformidade com os cronogramas físico e financeiro apresentado pela LOTEADOR(A).

§ 2º - Executadas as obras, o MUNICÍPIO deverá, através de documento hábil, emitir o Termo de Verificação e Aceitação das Obras e por ato de Decreto do Prefeito Municipal reconhecerá que a infraestrutura do loteamento se encontra devidamente implantada e liberará da caução dos bens gravados em garantia do presente, dando assim por cumprida as obrigações assumidas neste termo pela LOTEADORA, nada mais tendo a realizar no respectivo loteamento.

§ 3º - Os lotes ora caucionados não poderão ser comercializados, antes da emissão do respectivo alvará de liberação da caução.

§ 4º - O MUNICÍPIO autorizará o descaucionamento proporcional dos lotes na medida em que as obras de infraestrutura do loteamento forem executadas pela LOTEADORA.

§ 5º - A LOTEADORA deverá formalizar no ato do registro do Loteamento a CAUÇÃO DOS BENS DADOS EM GARANTIA em favor do MUNICÍPIO, fazendo constar no respectivo registro a promessa de execução das obrigações, e no caso de inadimplência, os mesmos serão processados por meio de execução de caução.

CLAUSULA SEXTA – A LOTEADORA poderá dispor livremente dos lotes não caucionados, após o registro imobiliário do loteamento.

§ 1º - A LOTEADORA deverá facilitar a fiscalização permanente do MUNICÍPIO durante a execução dos serviços, ficando de responsabilidade do MUNICÍPIO, através do Setor correspondente tal fiscalização.

§ 2º - Em se comprometendo a venda por meio de contrato particular de compra e venda, a LOTEADORA deverá identificar o nome e a situação do loteamento no momento da venda, bem como delimitar e identificar, por meio de marcos, a parcela individualizada.

§ 3º - Em se comprometendo a venda por meio de contrato particular de compra e venda, a LOTEADOR(A) deverá juntar o regramento suplementar dos parâmetros urbanísticos adotados no loteamento.

§ 4º - Os LOTEADORES deverá, além das condições aqui contidas, observar as demais imposições legais contidas nas leis federal e municipal no que se refere aos procedimentos para comercialização das unidades autônomas.

CLÁUSULA SÉTIMA – Os LOTEADORES reconhecem como valor estimado das obras a executar o

montante de R\$ 5.896.076,43 (cinco milhões, oitocentos e noventa e seis mil e setenta e seis reais e quarenta e três centavos), conforme apresentado no cronograma financeiro, que poderá variar, conforme as exigências das concessionárias de água e luz em decorrência de mudanças para aprovação do projeto.

§1º: Todas as obras de implantação do loteamento serão concluídas no prazo de 04 (quatro) anos, contados da data do registro do loteamento e expedição do respectivo alvará de execução de obras.

§2º: Caso os valores dos lotes caucionados não forem suficiente para cobrir eventuais acréscimos em decorrência das exigências das empresas concessionárias de água e luz, os LOTEADORES se comprometem a caucionar tantos lotes quanto necessários para cobrir a diferença.

CLÁUSULA OITAVA – Os LOTEADORES obriga-se em executar todas as obras de infraestrutura no prazo estabelecido, sob pena de se assim não o fazer, se sujeitar, desde já à adjudicação dos bens dados em garantia e caucionados, em favor do MUNICÍPIO, além de multa cumulativa e não compensatória do valor de 2% do valor total das obras de infraestrutura, sem prejuízo das medidas de ações judiciais cabíveis.

§ 1º - Em caso de atraso na execução das obras de infraestrutura urbana, acima mencionada, aludidas no cronograma de obras a LOTEADOR(A) será notificada formalmente que dentro de 30 dias, seja regularizado o cumprimento do cronograma.

§ 2º - Ultrapassado o prazo fixado no parágrafo anterior, poderá o MUNICÍPIO aplicar multa cumulativa e não compensatória do valor de 2% do valor total das obras de infraestrutura e executar as obras do loteamento, adjudicar os bens dados em garantia e caucionados e comercializá-los para cobrir os custos com a implantação da infraestrutura, devendo o saldo remanescente, caso houver, ser ressarcido a LOTEADOR(A).

§ 3º - Não sendo suficiente o valor de comercialização dos Bens dados em garantia para cobrir os custos de infraestrutura, deverá a LOTEADOR(A) pagar a diferença, devendo o MUNICÍPIO ajuizar ação de regresso contra o(a) LOTEADOR(A).

CLAUSULA NONA - Executadas as obras constantes do cronograma físico aprovado pelo MUNICÍPIO, os bens dados em caução serão liberados mediante comunicado formal do MUNICÍPIO ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º - A constatação da conclusão das obras de infraestrutura urbana acima mencionada será feita mediante inspeção que o setor competente do MUNICÍPIO procederá, periodicamente, para, ao final, expedir certificado de conclusão das obras mencionadas.

§ 2º - Verificando que o(a) LOTEADOR(A) executou as obras de infraestrutura, o MUNICÍPIO expedirá certificado de conclusão dos trabalhos, ficando o(a) LOTEADOR(A) livre de qualquer solicitação futura no que se refere às referidas obras, exceto quanto solidez e segurança, incumbindo ao MUNICÍPIO promover manutenção das mesmas, mediante sua intervenção direta ou das concessionárias dos serviços públicos.

CLAUSULA DÉCIMA - Caso o MUNICÍPIO realize obras, poderá, ao invés de reverter para o seu patrimônio os bens caucionados, cobrar o valor proporcional referido na Cláusula Quarta, atualizado monetariamente segundo os índices de variação do IGPM (Índice geral de preço mercado) ou índice oficial em vigor na época.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Os LOTEADORES deverão promover o registro dos projetos do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de não o fazendo no prazo legal de 180 dias, ter revogada a aprovação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA — Passa a ser parte integrante deste Termo de Compromisso de Execução de Obras e Serviços Infraestruturas, os cronogramas financeiro e físico, o memorial descritivo do loteamento, a certidão de matrícula do imóvel e demais projetos do loteamento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Fica desde já designado o Foro da Comarca de São Roque de Minas/MG., para serem discutidas todas as dúvidas oriundas deste Instrumento, com renúncia aos demais.

E por estarem justos e combinados, datam e assinam o presente Termo de Acordo, em quatro vias de igual teor e forma, obrigando-se a LOTEADOR(A) fielmente a cumpri-lo.

Vargem Bonita/MG, 12 de maio 2023.

SAMUEL ALVES DE Assinado de forma digital por SAMUEL
MATOS:06337399609 ALVES DE MATOS:06337399609
Dados: 2023.05.18 15:01:48 -03'00'

Samuel Alves de Matos
Prefeito Municipal

MARCO ANTONIO VIANA Assinado de forma digital por
LEITE:90096967668 MARCO ANTONIO VIANA
LEITE:90096967668
Dados: 2023.05.18 15:20:32 -03'00'

DIAMANTE DA CANASTRA LTDA
CNPJ nº 43.157.461/0001-85

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: