



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE

ESTADO DE MINAS GERAIS

DECRETO N° 1511, DE 16 DE JANEIRO DE 2024.

Dispõe Sobre a Aprovação do Condomínio Residencial Bem Viver no Município de São Sebastião do Oeste - MG e dá Outras Providências".

O Prefeito Municipal de São Sebastião do Oeste-MG, usando das atribuições legais de seu cargo, considerando o disposto na Lei Municipal na nº 615/2013, com as alterações através da Lei Municipal na nº 656/2015 e Lei Municipal nº 762/2020.

CONSIDERANDO a apresentação de requerimento e os documentos necessários ao parcelamento do solo, situado na zona rural do Município de São Sebastião do Oeste - MG, com área total do empreendimento sendo 53.959,00 m²;

CONSIDERANDO a aprovação técnica dos projetos pela área de engenharia e considerando o atendimento de todas as exigências contidas na análise jurídica realizada pela Procuradoria;

DECRETA:

Art. 1°. Ficam aprovados os projetos de parcelamento e implantação do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BEM VIVER**, localizado na Região de Teixeira no Município de São Sebastião do Oeste-MG, com área total de 53.959,00 m²; sendo proprietário o Senhor ADILSON JOSÉ MORAES E OUTROS, portador da C.I nº 6.670.947 SSP/MG, inscrito no CPF N° 930.187.626-49, cuja área é parte integrante da Zona Especial de Urbanização para Chacreamento - ZEUC, conforme Lei Municipal nº 824, de 30 de novembro de 2022.

Art. 2°. A aprovação do Condomínio segue as normas estabelecidas pela Lei Municipal nº 615/2013, com as alterações da Lei Municipal na Lei Municipal nº 656/2015 e pela Lei Municipal nº 762/2020 e, no que couber, nas leis Federais nº 4.591/64, 10.406/02 e 6.766/79, correspondendo cada Unidade autônoma com seus acessórios de propriedade exclusiva dos adquirentes e as vias, calçadas e outras áreas de uso comum ao condomínio, conforme consta da convenção de condomínio apresentada.

Art. 3°. O Parcelamento aprovado será destinado para fins de recreio, de uso pessoal mediante a instituição de condomínio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 4°. Fica o proprietário obrigado a cumprir as obrigações e respectivos prazos, através do termo de compromisso e obrigações, parte integrante do processo de aprovação do referido Condomínio, sujeitando-se, além das sanções previstas no referido Termo, às penas previstas na Legislação vigente, em razão do descumprimento.

Art. 5°. Compete ao proprietário, para o início da execução das obras de urbanização:

I - solicitar à Secretaria Municipal de Obras a expedição do Alvará de Execução de Obras, conforme o termo de obrigação e doação:

II - solicitar aos concessionários de serviços públicos a aprovação dos respectivos projetos.

Art. 6°. Previamente ao início da execução das obras de infraestrutura, o proprietário deverá obter, complementarmente, as demais licenças junto aos órgãos técnicos competentes no âmbito municipal, estadual e federal, quando necessário.

Art. 7°. Compete à Prefeitura Municipal:

I - realizar vistorias periódicas para fiscalizar a execução das obras de infraestrutura, conforme o termo apresentado pela Incorporadora, de acordo com as normas técnicas definidas e prazo previsto no cronograma físico financeiro;

II - rejeitar a execução das obras executadas em desacordo com as Normas Técnicas vigentes e especificações dos projetos aprovados;

III - expedir o Termo de Verificação e Recebimento de Obras de Infraestrutura após sua aceitação, liberando, em seguida, a respectiva garantia.

Art. 8°. Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

São Sebastião do Oeste, 16 de janeiro de 2024.

Belarmino Luciano Leite
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE

ESTADO DE MINAS GERAIS

TERMO DE COMPROMISSO E OBRIGAÇÕES

Pelo presente instrumento, em conformidade com a Lei Municipal n° 615, de 09 de maio de 2013 e suas alterações, o Empreendedor **ADILSON JOSÉ MORAES E OUTROS**, brasileiro, casado, Comerciante, portador da C.I n° MG - 6.670.947 SSP/MG inscrito no CPF n° 930.187.626-49, residente e domiciliado na Rua Capitólio, nº 94, Bairro Planalto, na Cidade de Divinópolis –MG, proprietário do parcelamento do solo denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BEM VIVER”, localizado na Região de Teixeiras no Município de São Sebastião do Oeste/MG, conforme Matrícula nº **25.992**, Livro 2-Registro Geral no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapeverica, **GLEBA D-02** perfazendo uma área total de 5.39.59ha ou seja, **53.959,00 m²** (cinquenta e três mil, novecentos e cinquenta e nove metros quadrados) compromete-se junto ao Município de São Sebastião do Oeste, representado pelo Prefeito Municipal **BELARMINO LUCIANO LEITE**, Brasileiro, Casado, Agente Político, RG 12.001.313 SSP MG, CPF 040.065.528-40, residente na Rua Frei Leopoldo nº 504, Centro, em São Sebastião do Oeste – MG ao cumprimento do presente TERMO DE COMPROMISSO E OBRIGAÇÕES.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR

- 1) Executar a própria custa, no prazo máximo de 4 (quatro) anos, conforme cronograma físico apresentado, todas as obras de infraestrutura, para implantação do citado parcelamento, a saber:
 - 1-1) Locação das Obras, conforme projeto e especificações apresentadas e aprovadas pela Prefeitura;
 - 1-2) Terraplanagem necessária à abertura das vias, inclusive com a demarcação das Unidades, Quadras e Logradouros, com a colocação de marcos de concreto ou outro meio que identifique as quadras e lotes, conforme projeto e especificações apresentadas e aprovadas pela Prefeitura;
 - 1-3) Executar a rede de água potável, inclusive com a instalação do reservatório de água e execução do poço artesiano incluso as “Licença de Instalação”, atendendo satisfatoriamente todas as unidades do Condomínio, conforme projeto e especificações apresentadas e aprovadas pela Prefeitura;
 - 1-4) Executar o sistema de esgotamento sanitário, atendendo todas as Unidades do empreendimento, conforme projeto e especificações apresentadas e aprovadas pela Prefeitura;
 - 1-5) Execução do depósito de lixo doméstico, conforme projeto e especificações apresentadas e aprovadas pela Prefeitura;
 - 1-6) Drenagem pluvial do parcelamento, conforme projeto e especificações apresentadas e aprovadas pela Prefeitura;
 - 1-7) Pavimentação e implantação de meio-fio de concreto fck≥13,5 Mpa e sarjeta de todas as vias, conforme projeto e especificações apresentadas e aprovadas pela Prefeitura;
 - 1-8) Executar a arborização das vias, conforme projeto e especificações apresentadas, aprovado pela Prefeitura Municipal e licenciado pelo CODEMA – Conselho de Defesa ao Meio Ambiente, bem como cumprir qualquer condicionante incluso na “Licença de Instalação”.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

- 1-9) Rede de Eletrificação Urbana, atendendo satisfatoriamente todas as Unidades do empreendimento, conforme projeto e especificações aprovado pela concessionária do Serviço;
- 2) Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura, durante a execução das obras e serviços.
- 3) Cumprir estritamente as determinações do Código Tributário Municipal.
- 4) Iniciar a venda das Unidades somente após o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapeçerica.
- 5) Iniciar as Obras somente após o registro empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapeçerica e apresentação da Escritura do mesmo ao Município;
- 6) Conforme previsto no art. 9º da Lei Municipal nº 615/2013, da área total do terreno será destinado para instalação do condomínio no mínimo de 5% para instalação de equipamentos urbanístico correspondente a área de 2.697,95 m², podendo ser uma compensação financeira em favor do Município no valor de R\$ 66.100,00 conforme avaliação apresentada pelo empreendedor de R\$ 24,50 p/m², valor este que deverá ser transferido para conta bancária do Município no Banco do Brasil Agencia 0372-7, Conta Corrente 207085-5, imediatamente após o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapeçerica.
- 7) Entregar a Fiscalização da Prefeitura as Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) de Execução das Obras pelo menos 15 (quinze) dias antes do início das mesmas, sob pena de paralisação de todas as obras.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

As obras de infraestrutura do parcelamento relacionadas nos itens 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-5, 1-6, 1-7, 1-8, 1-9 deste Termo de Compromisso serão executadas de acordo com o Cronograma Físico de Obras apresentado, que passa a fazer parte integrante deste Termo de Compromisso.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA CAUÇÃO

Em garantia a execução das obras de infraestruturas do parcelamento e de conformidade com o disposto na Lei Municipal nº 615, de 09 de maio de 2013 e suas alterações Lei Municipal nº 656, de 27 de Fevereiro de 2015 e Lei Municipal nº 726, de 02 de outubro de 2020, no ato da assinatura deste Termo de Compromisso, o proprietário citado acima, apresenta como garantia real de execução das obras e serviços previstos na Cláusula Primeira, deste instrumento 20 (vinte) Unidades deste empreendimento, descritas em tabela anexa, parte integrante deste documento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

PARAGRAFO ÚNICO

O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPECERICA fica desde já, autorizado a gravá-los com Cláusula de Inalienabilidade, até comprovação da execução das obras caucionadas, através de documento de liberação, a ser expedido pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Oeste – MG.

CLÁUSULA QUARTA – DA EXECUÇÃO DA CAUÇÃO

Caso o empreendedor não execute as obras e serviços previstos neste termo no prazo que consta o cronograma de execução, a que se refere à Cláusula Segunda, o Município promoverá a execução, cobrando do mesmo, o custo das obras acrescido das penalidades legais, ficando o Município autorizado a requerer a adjudicação compulsória das Unidades caucionada.

CLÁUSULA QUINTA – DA ELEIÇÃO DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Itapecerica /MG para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste Termo de Compromisso, por mais privilegiado que outro possa ser.

E por estarem assim ajustados e acordados, aceitam e assinam este Termo de Compromisso, em três vias de igual forma e teor e forma na presença de duas testemunhas.

São Sebastião do Oeste, 16 de janeiro de 2024.

PROPRIETÁRIO

ADILSON JOSÉ MORAES E OUTROS

CPF N° 930.187.626-49

PREFEITO MUNICIPAL

BELARMINO LUCIANO LEITE

TESTEMUNHA

CPF n°

TESTEMUNHA

CPF n°



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE
ESTADO DE MINAS GERAIS

TERMO DE COMPROMISSO - ANEXO I

CÁLCULO DA ÁREA DAS UNIDADES Á SEREM CAUCIONADOS EM GARANTIA DA IMPLANTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BEM VIVER, MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE/MG.

| | |
|---|----------------------------------|
| 1) Área total do parcelamento | 53.959,00 m² |
| 2) Área total dos Unidades | 46.805,16 m² |
| 3) Avaliação da Infraestrutura | R\$ 482.227,02 |
| 4) Avaliação das Unidades em m ² | R\$ 24,50 p/m² |
| 5) Número de unidades a serem caucionadas | 20 Unidades |
| 6) Área total caucionada | 21.025,83 m² |

Assinaturas

PROPRIETÁRIO

ADILSON JOSÉ MORAES E OUTROS

CPF N° 930.187.626-49

PREFEITO MUNICIPAL

BELARMINO LUCIANO LEITE



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE
ESTADO DE MINAS GERAIS

TERMO DE COMPROMISSO-ANEXO II

Lista de Unidades caucionadas 20 unidades:

| Unidades | Quadra | Área/m ² |
|----------|--------------|---------------------|
| 01 | 01 | 1042,20 |
| 02 | 01 | 1042,20 |
| 03 | 01 | 1042,20 |
| 04 | 01 | 1042,20 |
| 05 | 01 | 1042,20 |
| 06 | 01 | 1042,20 |
| 07 | 01 | 1042,20 |
| 08 | 01 | 1042,20 |
| 09 | 01 | 1042,20 |
| | | |
| 24 | 02 | 1058,73 |
| 25 | 02 | 1058,73 |
| 26 | 02 | 1058,73 |
| 27 | 02 | 1058,73 |
| 28 | 02 | 1058,73 |
| 29 | 02 | 1058,73 |
| 30 | 02 | 1058,73 |
| 31 | 02 | 1058,73 |
| 32 | 02 | 1058,73 |
| 33 | 02 | 1058,73 |
| 34 | 02 | 1058,73 |
| | Total | 21.025,83 |

PROPRIETÁRIO

ADILSON JOSÉ MORAES E OUTROS
CPF N° 930.187.626-49

PREFEITO MUNICIPAL

BELARMINO LUCIANO LEITE