



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.306.670/0001-04

PRAÇA ALIBENIDES DA COSTA FARIA, 10 - FONES: (0xx37) 3433-1228 / 3433-1199 - FAX: 3433-1806

CEP 37.928-000 - SÃO ROQUE DE MINAS - MINAS GERAIS

DECRETO MUNICIPAL Nº 1.178/2026

“DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO ABERTO DENOMINADO RESIDENCIAL VILA FREGÚGIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

BELCHIOR DOS REIS FARIA, Prefeito do Município de São Roque de Minas/MG, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO que nos termos do art. 30 da Constituição Federal é da competência do Município promover, no que couber, o adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

CONSIDERANDO o requerimento protocolado pela empresa LOTEAMENTO DA SERRA SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 50.828.883/0001-09, solicitando aprovação do loteamento denominado RESIDENCIAL VILA FREGÚGIA;

CONSIDERANDO que foram apresentados a planta geral do loteamento, projetos de obras de infraestrutura e memorial descritivo de todos os lotes, assinados pelos profissionais inscritos no CREA sob nº 76.613/D - MG; Felipe Réus, inscrito no CREA sob o nº 130093-0 - SC e Italo Jose Lira dos Santos Oliveira, inscrito no CREA sob o nº 294613/D – MG.

CONSIDERANDO a aprovação do Projeto de Loteamento e do cronograma das obras pelo Departamento de Engenharia Municipal;

CONSIDERANDO que a requerente é legítima proprietária do imóvel onde será implantado o referido loteamento, conforme comprova a Certidão de Matrícula nº 16.541 de 31 de Março de 2026, do Livro nº 2 – Registro Geral, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de São Roque de Minas-MG;

CONSIDERANDO enfim, que o imóvel no qual será implantado o loteamento, encontra-se inserido dentro do perímetro urbano da cidade de São Roque de Minas - MG, conforme Lei Municipal nº 1.939 de 09 de julho de 2025.

DECRETA:

Art. 1º - Fica aprovado o loteamento denominado “RESIDENCIAL VILA FREGÚGIA”, de propriedade da empresa LOTEAMENTO DA SERRA SPE LTDA, localizado na Av. Nascente do São Francisco, com área total de 149.672,47 m².



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.306.670/0001-04

PRAÇA ALIBENIDES DA COSTA FARIA, 10 - FONES: (0xx37) 3433-1228 / 3433-1199 - FAX: 3433-1806

CEP 37.928-000 - SÃO ROQUE DE MINAS - MINAS GERAIS

Art. 2º - A área do empreendimento é composta das seguintes áreas e aproveitamento:

I – Lotes (274) - 79.557,94 m², perfazendo a porcentagem de 53,15%;

II – Sistema Viário - 40.113,59 m², perfazendo a porcentagem de 26,81%;

III - Equipamentos Urbanos (Servidão) – 1.163,81 m², perfazendo a porcentagem de 0,78%;

IV - Equipamentos Urbanos (Reservatório) – 300,00 m², perfazendo a porcentagem de 0,20%;

V – Equipamentos Comunitários (áreas institucionais 1, 2 e 3) – 9.630,05 m² perfazendo a porcentagem de 6,43%;

VI – Áreas Verdes – 7.820,29 m², perfazendo a porcentagem de 5,22%;

VII – Áreas de Praças – 1.321,04 m², perfazendo a porcentagem de 0,88%;

VIII – Áreas de Preservação Permanente – 2.618,79 m², perfazendo a porcentagem de 1,75%;

IX – Áreas de Preservação Permanente contabilizada como Área Verde – 7.146,96 m², perfazendo a porcentagem de 4,78%.

Parágrafo Único - São partes integrantes deste Decreto os memoriais descritivos e projeto arquitetônico do loteamento os quais ficarão arquivados na Diretoria de Cadastro e Tributação.

Art. 3º - Por força do art. 22 da Lei Federal nº 6.766/79 e da Lei Complementar Municipal 099/2014, as áreas destinadas ao sistema viário, áreas institucionais (servidão, reservatório e áreas institucionais 1, 2 e 3) e espaços livres de uso público (praças, áreas verdes, áreas de preservação permanente), passarão a integrar o domínio e patrimônio do Município, sem quaisquer ônus, ficando aprovado o sistema viário de acordo com o projeto urbanístico.

Art. 4º - Fica a proprietária do loteamento obrigada a executar as suas expensas, as obras elencadas nos itens a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, do inciso V do Art. 6º da Lei Complementar Municipal nº 099 de 11 de agosto de 2014, conforme relacionadas abaixo:

a) Obras de contenção de taludes e aterros destinados a evitar desmoronamento e assoreamento dos rios, córregos, ribeirões, lagoas, represas, etc.;

b) Abertura de vias compactadas para circulação de veículos, de pedestres e ciclovias;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.306.670/0001-04

PRAÇA ALIBENIDES DA COSTA FARIA, 10 - FONES: (0xx37) 3433-1228 / 3433-1199 - FAX: 3433-1806

CEP 37.928-000 - SÃO ROQUE DE MINAS - MINAS GERAIS

- c) Obras de transposição de corpos d'água para veículos e/ou pedestres;
- d) Demarcação de lotes, quadras e logradouros com a colocação de marcos de concreto e/ou madeira;
- e) Obras destinadas ao escoamento e retenção de águas pluviais, inclusive galerias pluviais, guias, sarjetas, canaletas, dissipadores de energia e reservatórios de contenção;
- f) Construção do sistema público de esgotamento sanitário, de sistema de tratamento e demais exigências específicas ao caso, de acordo com normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e da concessionária local;
- g) Construção do sistema público de abastecimento de água potável, extensão de redes, adutoras, reservatórios e demais exigências específicas ao caso, de acordo com os padrões técnicos da ABNT e da concessionária local;
- h) Colocação da rede de energia elétrica e iluminação pública, e dos aparelhos de iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente e pela concessionária local, em todas as vias do empreendimento;
- i) Obras destinadas a pavimentação das vias com pedras poliédricas, paralelepípedos, asfalto ou outros materiais;
- j) Sinalização da nomenclatura das vias públicas do empreendimento;
- k) Rebaixamento de guias nas esquinas, com construção de rampas para acessibilidade.

Art. 5º - Para garantia da execução das obras previstas neste artigo, ficam caucionados, em favor do Município, 95 (noventa e cinco) lotes, a saber: Quadra 08 – 13 lotes (lote 01 ao 13), Quadra 09 – 03 lotes (lote 06 a 08), Quadra 12 – 12 lotes (05 a 16), Quadra 14 – 17 lotes (lote 06 ao 22), Quadra 15 – 03 lotes (lote 01 ao 03), Quadra 16 – 09 lotes (lote 01 ao 09), Quadra 17 – 06 lotes (lote 01 ao 06), Quadra 18 – 05 lotes (lote 01 ao 05), Quadra 19 – 13 lotes (lotes 01 a 08 e 11 a 15), Quadra 20 – 05 lotes (lote 01 a 05) e Quadra 21 – 09 lotes (lote 02 a 10).

§ 1º - Os valores dos imóveis a serem caucionados, correspondem ao valor total de R\$ 9.844.675,75 (nove milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, seiscentos e setenta e cinco reais e setenta e cinco centavos), conforme Laudo de Avaliação emitido em 25 de setembro de 2026, pela Comissão Municipal de Avaliação nomeada através da Portaria nº 78/2025.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.306.670/0001-04

PRAÇA ALIBENIDES DA COSTA FARIA, 10 - FONES: (0xx37) 3433-1228 / 3433-1199 - FAX: 3433-1806

CEP 37.928-000 - SÃO ROQUE DE MINAS - MINAS GERAIS

§ 2º - A caução prevista neste artigo será registrada juntamente com o loteamento, constituindo condição essencial à validade do presente instrumento.

Art. 6º - Os prazos estabelecidos pelo Município e prometidos pelos loteadores com respeito às obras de urbanização, começam a fluir e contar da data do efetivo registro do parcelamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Roque de Minas/MG.

Art. 7º - A Secretária Municipal de Obras expedirá competente Alvará de Loteamento, bem como Alvará de Licença para Execução de Obras e Serviços de Infraestrutura urbana.

Art. 8º - A Loteadora fica obrigada a registrar no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de publicação deste Decreto, instruídos com os projetos de arruamento e loteamento, bem como o memorial descritivo, nos termos da legislação federal e municipal, sob pena de caducidade.

Art. 9º - Após a inscrição no Registro de Imóveis nos termos do artigo anterior, a Loteadora obriga-se a encaminhar aos órgãos competentes da Prefeitura Municipal, cópia da Certidão de Registro de Imóveis com as respectivas matrículas no prazo de 30 (trinta) dias, sem o que não serão expedidos os Alvarás para as edificações.

Art. 10 - O loteamento de que trata o presente Decreto é autorizado mediante as condições constantes no Termo de Compromisso firmado pela proprietária e arquivado na Diretoria de Cadastro e Tributação, com o seguinte teor:

“TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS E DOAÇÃO QUE FAZ LOTEAMENTO DA SERRA SPE LTDA.”

Pelo presente Termo de Compromisso, LOTEAMENTO DA SERRA SPE LTDA., sociedade empresária, com sede na cidade de São Roque de Minas/MG, na Fazenda São Gerônimo, lugar denominado Retiro, s/nº - Bairro Zona Rural – CEP 37928-000, inscrita no CNPJ sob o nº 50.828.883/0001-09, neste ato representada pela sua sócia administradora, Maisa Lamounier Magalhães, inscrita no CPF sob o nº 083.546.476.84, assume a responsabilidade de realizar, às suas expensas, as obras de infraestrutura necessárias à urbanização do Loteamento RESIDENCIAL VILA FREGÚGIA, com área total de 149.672,47 m².

As obrigações decorrentes da Lei Complementar Municipal nº 099/2014 e da Lei Federal nº 6.766/79, que os signatários se propõe a seguir, constam no Memorial Descritivo do loteamento, encontrando-se abaixo especificadas. As obras terão supervisão e fiscalização dos setores competentes da Prefeitura Municipal e serão executadas na forma do projeto aprovado pela mesma.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.306.670/0001-04

PRAÇA ALIBENIDES DA COSTA FARIA, 10 - FONES: (0xx37) 3433-1228 / 3433-1199 - FAX: 3433-1806

CEP 37.928-000 - SÃO ROQUE DE MINAS - MINAS GERAIS

Obras e procedimentos a serem executados, nos termos dos Art. 6º e 13 da Lei Complementar 099/2014:

- a)** Obras de contenção de taludes e aterros destinados a evitar desmoronamento e assoreamento dos rios, córregos, ribeirões, lagoas, represas, etc.;
- b)** Abertura de vias compactadas para circulação de veículos, de pedestres e ciclovias;
- c)** Obras de transposição de corpos d'água para veículos e/ou pedestres;
- d)** Demarcação de lotes, quadras e logradouros com a colocação de marcos de concreto e/ou madeira;
- e)** Obras destinadas ao escoamento e retenção de águas pluviais, inclusive galerias pluviais, guias, sarjetas, canaletas, dissipadores de energia e reservatórios de contenção;
- f)** Construção do sistema público de esgotamento sanitário, de sistema de tratamento e demais exigências específicas ao caso, de acordo com normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e da concessionária local;
- g)** Construção do sistema público de abastecimento de água potável, extensão de redes, adutoras, reservatórios e demais exigências específicas ao caso, de acordo com os padrões técnicos da ABNT e da concessionária local;
- h)** Colocação da rede de energia elétrica e iluminação pública, e dos aparelhos de iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente e pela concessionária local, em todas as vias do empreendimento;
- i)** Obras destinadas a pavimentação asfáltica das vias;
- j)** Sinalização da nomenclatura das vias públicas do empreendimento;
- k)** Rebaixamento de guias nas esquinas, com construção de rampas para acessibilidade.

Prazos para execução das obras:

- a)** 180 (cento e oitenta) dias para a execução das obras elencadas nos itens a, b, c, d, do inciso V do Art. 6º;
- b)** 1 (um) ano para a execução das obras elencadas nos itens g e h do inciso V do Art. 6º;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.306.670/0001-04

PRAÇA ALIBENIDES DA COSTA FARIA, 10 - FONES: (0xx37) 3433-1228 / 3433-1199 - FAX: 3433-1806

CEP 37.928-000 - SÃO ROQUE DE MINAS - MINAS GERAIS

6º. c) 2 (dois) anos para execução das demais obras elencadas no inciso V do Art.

Os prazos estabelecidos pelo Município e prometidos pelos loteadores com respeito às obras de urbanização, começaram a fluir e contar da data do efetivo registro do parcelamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Roque de Minas/MG, conforme previsto no art. 13 da Lei Complementar Municipal nº 099/2014.

O prazo para execução das obras poderá ser prorrogado por no máximo, mais 2 (dois) anos, cuja viabilidade será verificada pelo organismo técnico municipal responsável pela fiscalização das obras, que emitirá parecer circunstanciado ao Prefeito, conforme previsto no § 2º do art. 13 da Lei Complementar Municipal nº 099/2014.

Será admitida a liberação parcial da garantia a cada obra recebida, mantendo-se a relação percentual entre a garantia e o orçamento, conforme previsto no § 2º do Artigo 10, da Lei Complementar 099/2014.

A entrega das obras será efetivada pela signatária à Prefeitura Municipal, bem como as áreas viárias e institucionais, as quais também serão transferidas ao Patrimônio do Município, mediante doação, conforme a Lei Complementar nº 099/2014, sem ônus para o Município.

Para garantia e execução das obras constantes do presente Termo de Compromisso, a signatária propõe-se a caucionar, em favor do Município, mediante termo próprio, a ser averbado no Registro de Imóveis, o total de 95 lotes que são os seguintes: Quadra 08 – 13 lotes (lote 01 ao 13), Quadra 09 – 03 lotes (lote 06 a 08), Quadra 12 – 12 lotes (05 a 16), Quadra 14 – 17 lotes (lote 06 ao 22), Quadra 15 – 03 lotes (lote 01 ao 03), Quadra 16 – 09 lotes (lote 01 ao 09), Quadra 17 – 06 lotes (lote 01 ao 06), Quadra 18 – 05 lotes (lote 01 ao 05), Quadra 19 – 13 lotes (lotes 01 a 08 e 11 a 15), Quadra 20 – 05 lotes (lote 01 a 05) e Quadra 21 – 09 lotes (lote 02 a 10).

A signatária se compromete:

I - Não outorgar escrituras definitivas dos lotes antes do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis e, em relação aos lotes caucionados, antes de estarem concluídas todas as obras previstas no 6º da Lei Complementar Municipal nº 099 de 11 de agosto de 2014;

II - Mencionar, nos instrumentos de compra e venda de lotes, a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas todas as obras exigidas no Art. 6º da referida Lei Complementar;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.306.670/0001-04

PRAÇA ALIBENIDES DA COSTA FÁRIA, 10 - FONES: (0xx37) 3433-1228 / 3433-1199 - FAX: 3433-1806

CEP 37.928-000 - SÃO ROQUE DE MINAS - MINAS GERAIS

III - Fazer constar das escrituras ou dos contratos de compra e venda a obrigação pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor, com a responsabilidade solidária dos compradores ou compromissários, na proporção das áreas de cada lote;

IV - Ao pagamento do custo das obras e serviços, se executados pelo Município, sob pena de inscrição do débito em dívida ativa e correspondente execução fiscal.

Fica consignado neste instrumento que as obrigações assumidas por este termo se transferem aos sucessores da signatária e, ainda, eleito o foro da Comarca de São Roque de Minas/MG para dirimir as questões dele oriundas.

Este termo deverá ser averbado junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, às expensas da signatária.

São Roque de Minas, 09 de outubro de 2026.

LOTEAMENTO DA SERRA SPE LTDA.
CNPJ 50.828.883/0001-09

Art. 11 - As obrigações decorrentes da Lei Complementar Municipal nº 099/2014, além das já fixadas, que a proprietária do loteamento se propõe a cumprir, serão executadas na forma da referida Lei, deste Decreto e mediante supervisão e fiscalização da Prefeitura Municipal.

Art. 12 - Dentro dos prazos previstos na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a proprietária do loteamento compromete-se a adotar todos procedimentos legais nela fixados, sob pena de caducidade do presente Decreto de aprovação de loteamento.

Parágrafo Único – A loteadora obriga-se a cumprir e respeitar todos os termos emanados da Lei Complementar Municipal nº 099/2014, deste Decreto e da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, sob pena de caducidade da aprovação do loteamento.

Art. 13. O presente Decreto de aprovação de loteamento somente produzirá efeitos legais com a competente inscrição no Registro de Imóveis, em nome do Município de São Roque de Minas/MG, dos imóveis descritos no Art. 3º deste Decreto, assim como a averbação, no mesmo Registro, da caução em garantia de execução das obrigações postas no competente Termo de Compromisso de que trata o Art. 9º deste Decreto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.306.670/0001-04

PRAÇA ALIBENIDES DA COSTA FARIA, 10 - FONES: (0xx37) 3433-1228 / 3433-1199 - FAX: 3433-1806

CEP 37.928-000 - SÃO ROQUE DE MINAS - MINAS GERAIS

Art. 14 – Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela demarcação e/ou diferença de medida dos lotes ou quadras que os proprietários e/ou adquirentes venham a encontrar, em relação às medidas do loteamento aprovado.

Art. 15 - O presente Decreto entrará em vigor a partir da data de sua publicação.

São Roque de Minas, 09 de outubro de 2026.

BELCHIOR DOS
REIS

FARIA:00045809
666

Assinado de forma
digital por BELCHIOR
DOS REIS
FARIA:00045809666
Dados: 2026.10.09
11:01:41 -03'00'

Belchior dos Reis Faria

PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE DE MINAS/MG.