



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 254 - CEP: 36830-000 - MG

Tel.: (32) 3746-1306.

DECRETO Nº 1439 /2025, DE 10 DE MARÇO DE 2025

**APROVA LOTEAMENTO -
MODALIDADE SIMPLIFICADO EM
CONDOMÍNIO E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

OZIEL GOMES DA SILVA, Prefeito Municipal de Espera Feliz –MG, no uso de suas atribuições legais e, com base no inciso XXI, do artigo 66 da Lei Orgânica Municipal e no parágrafo 2º, artigo 43 da LC nº 36/2018, de 18 /05/2018.

DECRETA

Art. 1º – Fica aprovado o **LOTEAMENTO - MODALIDADE SIMPLIFICADO EM CONDOMÍNIO: CATU ECOLIVING LTDA**, de propriedade de **CATU ECOVILING LTDA**, pessoa jurídica de direito, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.229.579/0001-62, situado na Estrada Parque Nacional do Caparaó, S/N, "Moinho Grande", São Domingos, Espera Feliz - MG, CEP: 36.830-000, com área total de 39.948,00m2, localizada em "Moinho Grande", São Domingos, Espera Feliz - MG, considerada de Expansão Urbana pela Lei nº 1.501/2024 de 19/09/2024, com as seguintes coordenadas geográficas:

"Inicia-se se no marco denominado '**O=PP**', georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS 2000, MC-39°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E= 202864.703 m e N= 7728767.851 m; Daí segue confrontando com Caparaó Eco Tur Ltda com o azimuth de 278°10'23" e a distância de 73.46 m até o marco '**1**' (E=202791.993 m e N=7728778.294 m); Daí segue com o azimuth de 290°44'26" e a distância de 12.93 m até o marco '**2**' (E=202779.904 m e N=7728782.872 m); Daí segue com o azimuth de 287°38'11" e a distância de 98.16 m até o marco '**3**' (E=202686.361 m e N=7728812.611 m); Daí segue com o azimuth de 287°38'11" e a distância de 111.72 m até o marco '**4**' (E=202579.890 m e N=7728846.460 m); Daí segue com o azimuth de 10°17'37" e a distância de 91.32 m até o marco '**5**' (E=202596.209 m e N=7728936.313 m); Daí segue confrontando com Fabio Miranda Nunes e Helena Arantes Fiorilo Pelegrine Nunes com o azimuth de 92°31'43" e a distância de 252.88 m até o marco '**6**'



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 254 - CEP: 36830-000 - MG

Tel.: (32) 3746-1306

(E=202848.842 m e N=7728925.156 m); Daí segue com o azimute de $93^{\circ}27'51''$ e a distância de 6.21 m até o marco '7' (E=202855.036 m e N=7728924.782 m); Daí segue com o azimute de $97^{\circ}58'55''$ e a distância de 19.98 m até o marco '8' (E=202874.818 m e N=7728922.008 m); Daí segue com o azimute de $114^{\circ}15'24''$ e a distância de 58.25 m até o marco '9' (E=202927.928 m e N=7728898.076 m); Daí segue com o azimute de $114^{\circ}15'24''$ e a distância de 5.18 m até o marco '10' (E=202932.649 m e N=7728895.949 m); Daí segue confrontando com Rio São Domingos com o azimute de $215^{\circ}55'05''$ e a distância de 4.84 m até o marco '11' (E=202929.810 m e N=7728892.030 m); Daí segue com o azimute de $233^{\circ}05'45''$ e a distância de 33.09 m até o marco '12' (E=202903.346 m e N=7728872.157 m); Daí segue com o azimute de $202^{\circ}04'17''$ e a distância de 79.83 m até o marco '13' (E=202873.350 m e N=7728798.180 m); Daí segue com o azimute de $195^{\circ}54'47''$ e a distância de 31.54 m até o marco 'O=PP' (E=202864.703 m e N=7728767.851 m); início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 3.9948."

Art. 2º – O LOTEAMENTO - MODALIDADE SIMPLIFICADO EM CONDOMÍNIO: CATU ECOLIVING LTDA, a que se refere a este artigo 1º, deste Decreto se destina a uso exclusivamente misto – residencial e comercial, nos termos do artigo 72, da LC nº 36/2018, de 18/05/2018 e suas alterações, é constituído por:

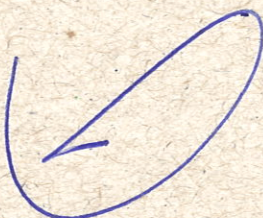
I – 03 (três) Quadras, A, B e C, ocupando uma área total de 24.002,65 m² com 18 (dezoito) lotes, a saber:

- a) Quadra A: Área total de 14.606,15 m², desdobrada em 10 (dez) lotes;
- b) Quadra B: Área total de 5.376,19 m², desdobrada em 05 (cinco) lotes;
- c) Quadra C: Área total de 4.020,31 m², desdobrada em 03 (três) lotes;

II – 03 (três) ruas, pré-denominadas como Ruas, Principal, A e B, com área total de 3.694,39 m² sendo:

- a) Rua Principal: Área total de 1.313,65 m²;
- b) Rua A: Área total de 1.978,58 m²;
- c) Rua B: Área total de 402,16 m²;

III – Área de convivência com área total de 125,73 m²;





PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 254 - CEP: 36830-000 - MG

Tel.: (32) 3746-1306

IV – Praça com área total de 513,80 m²;

V – Calçadas com área total de 1.105,59 m²;

VI - Área não edificante com área total de 1.098,13 m²;

VII - Área Verde com área total de 9.133,13 m²;

VIII - Área de servidão com área total de 274,58 m²;

Art. 3º – As Áreas de Ruas, Área de Convivência, Praça, Calçadas, Área não edificante, Área Verde e Área de Servidão integrarão as áreas comuns aos condôminos, nos termos dos artigos 63 e 65, da LC nº 48/2020, de 26/05/2020, devendo constar no registro do **LOTEAMENTO - MODALIDADE SIMPLIFICADO EM CONDOMINIO: CATU ECOLIVING LTDA** no Cartório competente, para todos os fins de direito, devendo o proprietário arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura e registro do instrumento.

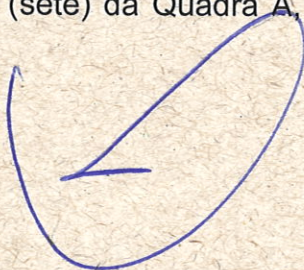
Art. 4º – As áreas dos lotes deverão ser delimitadas e servidas com as infraestruturas exigidas pelo Código de Postura do Município, LC nº 36/2018, de 18/05/2018 e suas alterações e Lei Federal nº 6.766/1979 e suas alterações e demais leis que regulamenta a matéria.

Parágrafo único – Fica estabelecido o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, após a publicação deste Decreto, para conclusão das infraestruturas citadas no caput, podendo ser prorrogado igual período desde que as obras de infraestrutura estejam acima de 60% (sessenta por cento) de sua totalidade e após a devida vistoria do município.

Art. 5º - Ficam instituídos como caução, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 88 da LC nº 48/20, de 26/05/2020:

I – Lote nº 06 (seis) da Quadra A, medindo 1.013,36 m² no valor de R\$141.870,40;

II – Lote nº 07 (sete) da Quadra A, medindo 1.018,88 m² no valor de R\$142.643,20.





PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 254 - CEP: 36830-000 - MG

Tel.: (32) 3746-1306

§ 1º – A Caução, a que se refere este artigo, deverá ser pactuada, nos termos do Anexo I, Contrato de Caução, parte integrante deste Decreto, com a finalidade de estabelecer a garantia do cumprimento das exigências de que trata este Decreto.

§ 2º – É vedada a comercialização dos lotes caucionados, podendo ensejar como penalidade a perda da titularidade do imóvel em questão.

Art. 6º – Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal Prefeito Braz Grillo, 10 de março de 2.025

OZIEL GOMES DA SILVA
PREFEITO MUNICIPAL

Publicado por afixação
na sede da Prefeitura
em 10/03/25
Art. 86 Lei Orgânica
Costa
Vieta



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 254 - CEP: 36830-000 - MG

Tel.: (32) 3746-1306

Anexo I CONTRATO DE CAUÇÃO

OBJETO DO DECRETO MUNICIPAL Nº 1439/2025 DE 10 DE MARÇO DE 2025

Por este instrumento público, de um lado o **MUNICÍPIO DE ESPERA FELIZ/MG**, representado pelo Prefeito(a) Municipal, **Sr. Oziel Gomes da Silva**, com endereço profissional na Praça Dr. José Augusto, nº. 251, nesta cidade, e de outro lado empresa **LOTEAMENTO - MODALIDADE SIMPLIFICADO EM CONDOMÍNIO: CATU ECOLIVING LTDA**, de propriedade de **CATU ECOVILING LTDA**, pessoa jurídica de direito, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.229.579/0001-62, situado na Estrada Parque Nacional do Caparaó, S/N, "Moinho Grande", São Domingos, Espera Feliz - MG, CEP: 36.830-000, neste ato doravante denominado **LOTEADOR**, têm justo e acertado o presente termo, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO E DA FINALIDADE:

O presente Contrato de Caução tem como finalidade estabelecer a garantia do cumprimento das exigências de que trata o Decreto Municipal nº. 1439 de 10 de março de 2025, o qual aprovou o Loteamento Denominado "**LOTEAMENTO - MODALIDADE SIMPLIFICADO EM CONDOMÍNIO: CATU ECOLIVING LTDA**", com área total de 39.948,00m², localizada em "Moinho Grande", São Domingos, Espera Feliz - MG, com as seguintes coordenadas geográficas: "Inicia-se se no marco denominado '**O=PP**', georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS 2000, MC-39°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E= 202864.703 m e N= 7728767.851 m; Daí segue confrontando com Caparaó Eco Tur Ltda com o azimute de 278°10'23" e a distância de 73.46 m até o marco '**1**' (E=202791.993 m e N=7728778.294 m); Daí segue com o azimute de 290°44'26" e a distância de 12.93 m até o marco '**2**' (E=202779.904 m e N=7728782.872 m); Daí segue com o azimute de 287°38'11" e a distância de 98.16 m até o marco '**3**' (E=202686.361 m e N=7728812.611 m); Daí segue com o azimute de 287°38'11" e a distância de 111.72 m até o marco '**4**' (E=202579.890 m e N=7728846.460 m); Daí segue com o azimute de 10°17'37" e a distância de 91.32 m até o marco '**5**' (E=202596.209 m e N=7728936.313 m); Daí segue confrontando com Fabio Miranda Nunes e Helena Arantes Fiorilo Pelegrine Nunes com o azimute de 92°31'43" e a distância de 252.88 m até o marco '**6**' (E=202848.842 m e N=7728925.156



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 254 - CEP: 36830-000 - MG

Tel.: (32) 3746-1306

m); Daí segue com o azimuth de $93^{\circ}27'51''$ e a distância de 6.21 m até o marco '7' (E=202855.036 m e N=7728924.782 m); Daí segue com o azimuth de $97^{\circ}58'55''$ e a distância de 19.98 m até o marco '8' (E=202874.818 m e N=7728922.008 m); Daí segue com o azimuth de $114^{\circ}15'24''$ e a distância de 58.25 m até o marco '9' (E=202927.928 m e N=7728898.076 m); Daí segue com o azimuth de $114^{\circ}15'24''$ e a distância de 5.18 m até o marco '10' (E=202932.649 m e N=7728895.949 m); Daí segue confrontando com Rio São Domingos com o azimuth de $215^{\circ}55'05''$ e a distância de 4.84 m até o marco '11' (E=202929.810 m e N=7728892.030 m); Daí segue com o azimuth de $233^{\circ}05'45''$ e a distância de 33.09 m até o marco '12' (E=202903.346 m e N=7728872.157 m); Daí segue com o azimuth de $202^{\circ}04'17''$ e a distância de 79.83 m até o marco '13' (E=202873.350 m e N=7728798.180 m); Daí segue com o azimuth de $195^{\circ}54'47''$ e a distância de 31.54 m até o marco 'O=PP' (E=202864.703 m e N=7728767.851 m); início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 3.9948." PROCEDÊNCIA: Lº 2, matrícula 11966, registrado e averbado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Espera Feliz/MG.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR: Dar-se - a o valor do Presente Termo de Caução, o valor R\$284.513,60 (duzentos e oitenta e quatro mil e quinhentos e treze reais e sessenta centavos), como demonstra a seguir:

I – Lote nº 06 (seis) da Quadra A, medindo 1.013,36 m² no valor de R\$141.870,40;

II – Lote nº 07 (sete) da Quadra A, medindo 1.018,88 m² no valor de R\$142.643,20.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO:

O prazo do presente Contrato de Caução, para que seja executada a infraestrutura de que trata a Cláusula Quinta, será de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data da sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período, desde que as obras de infraestrutura estejam acima de 60% (setenta por cento) de sua totalidade, após a devida vistoria do município.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 254 - CEP: 36830-000 - MG

Tel.: (32) 3746-1306

- a) o Município se obriga a respeitar a posse do LOTEADOR nos termos deste Contrato de Caução ora firmado;
- b) o Município reserva-se o direito de vistoriar e de fiscalizar a utilização da Área de terras de que trata o presente Contrato de Caução, com a finalidade de verificar o exato cumprimento do Decreto 1439/2025, bem como o cumprimento de outras legislações, no que tange a obras, meio ambiente e posturas.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOTEADOR:

- a) fica o LOTEADOR, a partir da assinatura do presente Contrato de Caução, obrigado ao pagamento de qualquer taxa, imposto ou encargo, que incida ou venha a incidir sobre as áreas dos lotes, inclusive as despesas decorrentes de sua utilização e manutenção.
- b) As áreas dos lotes deverão ser delimitadas por meios-fios, postes de distribuição de energia elétrica com iluminação pública, rede de drenagem pluvial, rede de esgoto, rede de água potável e pavimentação, devendo o LOTEADOR comprometer-se executar obras de infraestrutura para atendimento das exigências deste Decreto Municipal, objeto deste contrato, atendendo as exigências da lei de uso e parcelamento do solo, do código de postura do município, do código de obras, do código do meio e da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, que regulam a matéria;
- c) o LOTEADOR responderá pelas perdas e danos que causar a terceiros, ao meio ambiente e ao patrimônio do Município, no limite de sua responsabilidade.

CLÁUSULA SEXTA – DA TRANSGRESSÃO CONTRATUAL:

A transgressão das normas legais e contratuais importará na perda automática da aprovação municipal, além das perdas e danos, inclusive a transferência automática ao domínio público municipal, dos lotes ora caucionados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 254 - CEP: 36830-000 - MG

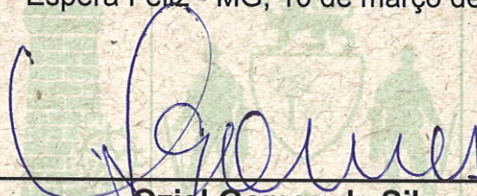
Tel.: (32) 3746-1306

CLÁUSULA SÉTIMA - DO FORO:

As partes elegem o Foro da Comarca de Espera Feliz/MG para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas decorrentes do presente Contrato de Caução, quando não puderem ser resolvidas administrativamente.

E, por estarem as partes justas e contratadas, assinam o presente instrumento em quatro vias de igual teor e forma.

Espera Feliz - MG, 10 de março de 2025.



Oziel Gomes da Silva
Prefeito(a) Municipal



CATU ECOLIVING LTDA
CNPJ/MF sob o nº 52.229.579/0001-62