



MUNICÍPIO DE JANAÚBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.017.392/0001-67

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro - CEP 39442-052 - Janaúba/MG

DECRETO MUNICIPAL Nº093, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Este documento foi publicado nos
quadros de aviso da PMJ nos termos:
da lei nº 1.493/2001

Janaúba 10/10/25
LMO

DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO "CIDADE JARDIM" E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito do Município de Janaúba/MG, **JOSÉ APARECIDO MENDES SANTOS**, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas pela legislação vigente, notadamente aquelas constantes no artigo 83, Inciso VII da Lei Orgânica Municipal, e ainda o que dispõem as Leis Municipais 1.744/2007, 2.104/2015 e a Lei nº 6.766/1979.

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 que a Lei Municipal nº 1.744/2007, com suas posteriores alterações, "Dispõem sobre a política de desenvolvimento e de expansão urbana do município de Janaúba, institui o plano diretor democrático de desenvolvimento sustentável e dá outras providências";

Considerando o teor do requerimento da empresa "**CIDADE JARDIM**", **JANAÚBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE - LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº: 58.562.923/0001-17, com sede na Rua dos Aimorés, 2001, sala 1003, bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.140-074, assinado eletronicamente por Taciano Motta Mello, referente ao loteamento urbano denominado "**CIDADE JARDIM**".

Considerando que a empresa "**CIDADE JARDIM**", **JANAÚBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE - LTDA**, apresentou pasta contendo os seguintes documentos do loteamento "**CIDADE JARDIM**": Requerimento de aprovação do projeto, Memorial descritivo do terreno, Memorial descritivo dos lotes: média: 65,0%, Memorial descritivo da Área Verde: 10,0% (Art. 276 Lei Nº 2.104 de 23/04/2015), Memorial descritivo de Uso Institucional: 5,0% (Art. 276 Lei Nº 2.104 de 23/04/2015), Memorial descritivo da área em ruas: média: 20,0% (Art. 276 Lei Nº 2.104 de 23/04/2015), Planta do Projeto Urbanístico, ART do serviço junto ao CREA com comprovante de pagamento da ART, Certidão Vintenária do Cartório de Registro de Imóveis e Certidão de Inteiro Teor do Cartório de Registro de Imóveis.

Considerando que o representante legal apresentou o ofício nº 07/2025, sanando dúvidas com relação ao requerimento e manifestando concordância com o projeto aprovado pela Comissão Técnica de Coordenação e Análise de Projetos de Parcelamento de Solo;

Considerando o que dispõe a Lei Municipal nº: 2.831/2025, que acrescentou o Inciso V ao artigo 304 da Lei Municipal nº: 1.744/2007, passando a permitir "Apólice de Seguro Garantia" e o § 4º - que atribui a Comissão Técnica de Coordenação e Análise de Projetos

Assessoria Jurídica

Assinatura e OAB

Administração "O Futuro é agora! A Prosperidade chegou" - 2025 a 2028

Seção de Legislação



MUNICÍPIO DE JANAÚBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.017.392/0001-67

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro - CEP 39442-052 - Janaúba/MG

de Parcelamento de Solo do município a análise da garantia ofertada, devendo sempre observar os critérios técnicos, a conveniência e a oportunidade para garantir o cumprimento das obrigações do loteador.

Considerando que foi analisada na reunião ordinária da Comissão Técnica de Coordenação e Análise de Projetos de Parcelamento de Solo, do dia 10 de setembro de 2025, a minuta da apólice de seguro bancário, sendo após deliberado e aprovado o loteamento e a realização dos trâmites formais de publicação do decreto e posterior registro em cartório.

Considerando que “CIDADE JARDIM JANAÚBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE – LTDA”, apresentou a Apólice de Seguro Garantia, com vigência de 10/09/2025 a 10/09/2027, junto a Pottencial Seguradora, inscrita no CNPJ sob o nº: no limite máximo de R\$ 5.220.000,00 (cinco milhões, duzentos e vinte mil reais), fazendo parte dos documentos a certidão do Ministério da fazenda acerca dos administradores e o licenciamento autorizando a segurador operar, conforme a Portaria SUSEP 3556, publicada no D.O.U. de 25/02/2010.

DECRETA:

Art.1º - Fica aprovado o loteamento denominado “CIDADE JARDIM”, oriundo do parcelamento do solo da matrícula nº 24.142. CNM: 057182.2.0024142-87, da Serventia de Registro de Imóveis da Comarca de Janaúba/MG, do adquirente: “CIDADE JARDIM JANAÚBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE – LTDA, situado no perímetro urbano do Município de Janaúba/MG, no bairro Ribeirão do Ouro, com área total de 121.859,47m2, conforme as especificações abaixo:

Requerimento	420644	Data	13/05/2025
Denominação	Cidade Jardim	Zona	Sudoeste
Integrado	Bairro Ribeirão do Ouro		
Localização	Rua São Lourenço, bairro: Ribeirão do Ouro		
Área Total	121.859,47m2 (cento e vinte e um mil, oitocentos e cinquenta e nove metros e sete centímetros quadrados)		
Perímetro	Urbano		
Número de Lotes	444	Quadras	13
Área em Lotes	74.427,68m2	61,08m2	
Área Verde	12.251,95m2	10,05%	
Área de Uso Institucional	6.689,38m2	5,49%	
Área em Ruas e avenidas	28.490,46m2	23,38%	
Proprietário	Cidade Jardim Janaúba Empreendimentos Imobiliários SPE – LTDA		
CNPJ	58.562.923/0001-17		
Local do Registro	Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Janaúba/MG.		
Número da Matrícula	24.142 – CNM 057182.2.0024142-87		

Assessoria Jurídica

Assinatura e OAB

Administração “O Futuro é agora! A Prosperidade chegou” – 2025 a 2028

Seção de Legislação



MUNICÍPIO DE JANAÚBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.017.392/0001-67

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro - CEP 39442-052 - Janaúba/MG

Art.2º - Constituem as Áreas Verdes do loteamento (total de 12.251,95m²):

§1º- Área Verde 01: Área: 7.482,87 m² - Perímetro: 669,70 metros; A Sul, pela frente, em 307,18 metros confronta com a Rua Gualter Borges Ferreira; A Norte, pelo fundo, em 213,07 metros (sendo 17,76 metros mais 195,31 metros) confronta com o lote de nº 01 da quadra 12 e os lotes de nº 01 a 24 da quadra 11, respectivamente; A Oeste, pela direita, em 117,47 metros confronta com Espólio de Vital Pereira da Silva; A Leste, pela esquerda, em 31,98 metros (sendo segmentos de 4,50 metros, 22,50 metros e 4,98 metros) confronta com a Rua 05, o lote de nº 24 da quadra 11 e a Rua D, respectivamente.

§2º- Área Verde 02: Área: 3.957,55 m² - Perímetro: 469,49 metros; A Leste, pela frente, em 229,51 metros (sendo 21,74 metros mais 195,31 metros) confronta com Área Verde 03, os lotes de nº 01 a 15 da quadra 13, a Rua 03 e os lotes de nº 01 a 12 da quadra 12, respectivamente; A Oeste, pelo fundo, em 140,56 metros confronta com Espólio de Vital Pereira da Silva; A Sul, pela direita, em 99,42 metros confronta com a Espólio de Vital Pereira da Silva.

§3º- Área Verde 03: Área: 811,53 m² - Perímetro: 182,70 metros; A Leste, pela frente, em 80,10 metros confronta com a Rua 06; A Oeste, pelo fundo, em 82,60 metros (sendo segmentos de 1,05 metros, 21,74 metros e 59,81 metros) confronta com a Área Verde 02, o Espólio de Vital Pereira da Silva e com Ivaldecio Ferreira, respectivamente.

Art.3º - Constituem as Áreas de Uso Institucional do loteamento (total de 6.689,38m²):

§1º- Área de Uso Institucional 01: Área: 2.889,27 m² - Perímetro: 266,87 metros; A Leste, pela frente, em 60,99 metros (sendo 1,44 metros mais 59,55 metros), confronta com a Rua D; A Sul, pela direita, em 94,69 metros confronta com os lotes de nº 01 a 12; A Norte, pela esquerda, em 111,19 metros confronta com a Rua São Lourenço.

§2º- Área de Uso Institucional 02: Área: 2.889,27 m² - Perímetro: 139,29 metros; A Sul, pela frente, em 37,44 metros, confronta com a Rua Adelize Santos; A Norte, pelo fundo, em 46,33 metros confronta com a Rua São Lourenço; A Oeste, pela direita, em 15,52 metros (sendo 2,12 metros mais 13,40 metros) confronta com a Rua 06; A Leste, pela esquerda, em 40,00 metros confronta com os lotes de nº 18 e 19.

§3º- Área de Uso Institucional 03: Área: 2.732,28 m² - Perímetro: 262,97 metros; A Leste, pela frente, em 110,57 metros confronta com a Rua 06; A Oeste, pelo fundo, em 92,96 metros (sendo 9,94 metros mais 83,02 metros) confronta com Ivaldecio Ferreira; A Norte, pela direita, em 59,44 metros confronta com a Rua São Lourenço.

Art.4º - O Loteador é obrigado a executar as suas custas todas as obras e serviços de infraestrutura básica, conforme o projeto aprovado, nos termos do artigo 304, da Lei Municipal 1.744/2007 e do Termo de Garantia Caucionária.



MUNICÍPIO DE JANAÚBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.017.392/0001-67

Praça Dr. Rockert, 92 - Centro - CEP 39442-052 - Janaúba/MG

Art.5º- Foi dado em garantia Caucionária a Apólice de Seguro nº 0306920259907751572031000, no valor de R\$ 5.220.000,00 (cinco milhões, duzentos e vinte mil reais), que corresponde a 20% (vinte por cento) do valor do loteamento.

Art.6º - O presente Decreto de aprovação de loteamento somente produzirá efeitos legais com a apresentação da apólice do seguro contratado;

Art.7º - Em atendimento a Lei nº: 14.711/2023, especificamente o parágrafo 15 do art. 9º, é obrigatório ao loteador constar na escritura pública, expressa previsão da possibilidade de execução extrajudicial da garantia caucionária, constituída da apólice nº 0306920259907751572031000, quando houver descumprimento da execução das obras de infraestrutura.

Art.8º - Após a inscrição no Registro de Imóveis, nos termos do artigo anterior, o Loteador deverá encaminhar aos órgãos competentes da Prefeitura Municipal, cópia autenticada da Certidão de Registro de Imóveis, sem o que não serão expedidos os Alvarás para o empreendimento.

Parágrafo único - Somente serão expedidos os alvarás para construção no loteamento com a comprovação de execução de no mínimo 20% (vinte por cento) das obras de infraestrutura.

Art.9º - O Loteador fica obrigado a registrar o loteamento "Cidade Jardim", no Cartório de Registro de Imóveis, em até 180 dias, a contar da data de publicação deste Decreto, instruídos com os projetos de loteamento e memorial descritivo, nos termos da legislação federal e municipal, sob pena de caducidade.

Art.10º - A Secretaria municipal de Obras e Serviços Urbanos e a Comissão Técnica de Coordenação e Análise de Projetos de Parcelamento de Solo serão os órgãos responsáveis pela fiscalização das obras e serviços de infraestrutura do loteamento.

Art.11º - Os órgãos públicos municipais, estaduais e federais terão acesso livre ao loteamento sempre que houver necessidade.

Art.12º - Ao final de todas as obras de infraestrutura exigidas, elencadas no projeto do loteamento, deverá o loteador, mediante requerimento, solicitar junto à Comissão Técnica de Coordenação e Análise de Projetos de Parcelamento de Solo a vistoria final do empreendimento, com o fim específico de obter a emissão do Decreto final para descaucionamento da apólice do seguro garantia.

Art.13º - Os prazos estabelecidos pelo Município e prometidos pelo Loteador, com respeito às obras de urbanização, começam a fluir e contar da data de publicação do presente Decreto.

Art.14º - Este Decreto possui prazo de vigência de 02 (dois) anos, a partir da data de sua publicação.



MUNICÍPIO DE JANAÚBA
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ 18.017.392/0001-67
Praça Dr. Rockert, 92 - Centro – CEP 39442-052 – Janaúba/MG

Art.15º - Revogadas as disposições em contrário, este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Janaúba-MG, 10 de outubro de 2025.

JOSE APARECIDO MENDES APARECIDO MENDES
SANTOS:51799081672 SANTOS:51799081672

JOSÉ APARECIDO MENDES SANTOS
Prefeito Municipal de Janaúba/MG

JARBAS SOARES ROCHA:04063129667 Assinado de forma digital por JARBAS SOARES
ROCHA:04063129667

JARBAS SOARES ROCHA
Procurador Geral do Município de Janaúba