



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

DECRETO Nº 1.912 / 2026

*“Aprova o loteamento denominado **BAIRRO RESIDENCIAL SARZEDO**, localizado nesta cidade, e dá outras providências.”*

A **PREFEITA DO MUNICÍPIO DE SARZEDO**, no uso das atribuições conferidas pela Lei Orgânica Municipal, suas alterações e;

CONSIDERANDO:

- I - Que o uso e o aproveitamento do solo devem nortear-se pelo princípio social tendo em vista o aspecto global, e que é competência do Município, nos termos do art. 29 da Constituição Federal, referente a assuntos relacionados ao solo urbano;
- II - Que a Legislação Federal, notadamente a Lei 6.766/79, e a lei 9.785/99, bem assim as deliberações da Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte (ARMBH), órgão metropolitano competente e constantes do Decreto Estadual nº 48.254/2021, da Lei Complementar Municipal nº 140 / 2020 e do Decreto Municipal nº 1.408/2021, foram atendidas;
- III - Que **“Residencial Sarzedo Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.”**, CNPJ nº 20.891.918/0001-85, sediada em Belo Horizonte, à Rua Turim, nº 59, Bairro Santa Lúcia, através de seu representante legal, requereu dando início ao processo administrativo nº 4494/2023, as diretrizes municipais e o parcelamento de solo do imóvel denominado **“FAZENDA DO SARZEDO”** situado no lugar denominado **“FAZENDA DO SARZEDO”**, para dar origem ao loteamento denominado **“Bairro Residencial Sarzedo”** nesta cidade, com área de 182.244,22 m² (cento e oitenta e dois mil, duzentos e quarenta e quatro metros e vinte e dois decímetros quadrados), apresentando, dentre a documentação exigida, a prova de propriedade do imóvel, havido conforme Matrícula nº 31.462 do livro nº 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Ibirité;
- IV - Que as obras exigidas estão garantidas conforme **“Carta de Fiança Nº 4112-01”**, contratada junto à **“Toronto Banking S/A”**, inscrita no CNPJ nº 37.301.922/0001-49, com sede na Avenida Deputado Jamel Cecilio, nº 2.929 – 12º andar, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP: 74810-240;
- V - Que a Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte, através do ofício nº 144/2025 de 30 de outubro de 2025, encaminhou a Certidão de Anuência Prévia Metropolitana nº 54/2025, decorrente do requerimento na forma do processo SEI nº 2430.01.0000198/2025-77, favorável à aprovação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

- VI -** Que a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo (SMOU), após análises emitiu parecer no mesmo sentido da anuência, favorável à aprovação;
- VII -** Que foi aprovado e recebeu parecer favorável do Conselho de Desenvolvimento Ambiental do município (CODEMA) em 12/11/2025;
- VIII -** Que o loteamento RESIDENCIAL SARZEDO foi submetido ao regular processo de licenciamento ambiental perante esta Municipalidade, tendo sido observadas todas as exigências legais, técnicas e procedimentais pertinentes, em conformidade com a legislação urbanística e ambiental vigente.
- IX -** Que o projeto de parcelamento do solo, foi aprovado em estrita observância a existência de áreas “*non aedificandi nos limites com a ferrovia*”, quando incidentes em sobreposição aos lotes e as áreas de preservação permanente.
- X -** Que a Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMAS) emitiu em 12/11/2025 Certidão de Licenciamento Ambiental para o empreendimento loteamento “*Bairro Residencial Sarzedo*”.
- XI -** Que a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Serviços Urbanos (SEMAS), emitiu parecer favorável, estabelecendo compensações e condicionantes;
- XII -** Que a Procuradoria Geral do Município emitiu o parecer de nº 692/2026, opinando-se favoravelmente à aprovação;
- XIII -** Que a requerente deu início ao processo de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ibitiré, do Loteamento denominado Bairro Residencial Sarzedo, aprovado na forma do Decreto Municipal Nº 1.885 de 05 de maio de 2.026;
- XIV -** Que na forma da NOTA DE DEVOLUÇÃO – PROTOCOLO Nº 96.527, foram solicitadas a inclusão de informações e identificação da distribuição da área total do loteamento.

DECRETA:

Art. 1º - Fica aprovado o loteamento denominado “BAIRRO RESIDENCIAL SARZEDO”, situado na Zona Urbana desta cidade;

§ 1º - O loteamento é de propriedade de “RESIDENCIAL SARZEDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.”, CNPJ nº 20.891.918/0001-85, qualificada no Processo Administrativo referido, havido conforme matrícula referida.

Art. 2º - O loteamento “RESIDENCIAL SARZEDO” possui a área global de 182.244,22 m² (cento e oitenta e dois mil, duzentos e quarenta e quatro metros e vinte e dois decímetros quadrados), assim constituída:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

§ 1º - A área total parcelada corresponde a 171.271,24 m² (cento e setenta e um mil, duzentos e setenta e um metros, e vinte quatro decímetros quadrados), distribuídas da seguinte forma:

I - Área de lotes: 65.115,69 m² (38,02 %), correspondente a 229 (duzentos e vinte nove) lotes, dos quais 3.472,64m² (2,03%) à Habitação de Interesse Social – HIS.

II - Sistema viário: 35.330,92 m² (20,63 %);

III - Áreas institucionais destinadas a equipamentos públicos comunitário: 14.157,05 m² (8,27%)

IV - Espaços livres de uso público: 53.194,94 m² (31,06 %), compreendendo:

a) Áreas verdes: 18.551,54 m² (10,83 %)

b) Área de preservação permanente – APP: 27.634,68 m² (16,14 %);

c) Áreas não edificáveis: 6.541,90 m² (3,82 %); e

d) praça: 466,82 m² (0,27%).

V- As ELUPs estão subdivididas da seguinte forma:

a) ELUP 1:

- Área Verde ----- 1.786,96m²
- Área de Preservação Permanente ----- 10.590,02m²
- Total ----- 12.376,98m²

b) ELUP 2:

- Área Verde ----- 781,12m²
- Área de Preservação Permanente ----- 9.625,32m²
- Total ----- 10.406,44 m²

c) ELUP 3:

- Área Verde ----- 20.387,31m²
- Área de Preservação Permanente ----- 7.419,34m²
- Total ----- 27.806,65m²
- Edificante – 15.619,50 m²;
- Não Edificante – 4.767,81 m²

d) ELUP 4:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

Total ----- 2.138,05m²

- Edificante ----- 363,96m²
- Não Edificante ----- 1.774,09m²

e) ELUP 5:

Praça ----- 466,82m²

§ 2º A área remanescente não parcelada corresponde a 10.972,98 m² (dez mil, novecentos e setenta e dois metros quadrados e noventa e oito décimos quadrados), constituída por servidão de passagem da Petrobrás, permanece não computada como área parcelada.

§ 3º A área de lotes, prevista no inciso I, é composta de 229 (duzentos e vinte nove) unidades, dispostas em 13 (treze) quadras, conforme especificado no projeto urbanístico.

Art. 3º - Passarão automaticamente ao Patrimônio Público Municipal, no ato do registro competente, a área destinada à Habitação de Interesse Social, as áreas do sistema viário, as áreas de Equipamentos Públicos Urbanos e Comunitários, as áreas de espaços livres de uso público (área verde) e a área de Preservação Permanente, dispostos no § 1º II, III, IV “a”, “b”, “c”, “d” do artigo 2º acima referido

Art. 4º - O projeto de loteamento aprovado observa as faixas *non aedificandi* incidentes sobre os lotes e sobre as áreas públicas, quando existentes, em conformidade com a legislação urbanística, ambiental, permanecendo tais restrições vinculadas aos respectivos imóveis, nos termos da legislação aplicável.

§ 1º. O projeto de loteamento foi aprovado em consonância com as diretrizes expedidas pela Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte, observando, em especial, o disposto no art. 11, §§ 8º e 9º, do Decreto Estadual nº 48.254, de 18 de agosto de 2021, que admite a integração das Áreas de Preservação Permanente – APPs e das faixas de servidão às áreas públicas do loteamento.

§ 2º. Para fins de atendimento às exigências urbanísticas relativas aos Espaços Livres de Uso Público – ELUP, foi observado o cômputo das Áreas de Preservação Permanente – APPs, nos termos autorizados pelo art. 11, §§ 8º e 9º, do Decreto Estadual nº 48.254/2021, permanecendo integralmente preservadas as restrições legais de uso, ocupação e proteção ambiental incidentes sobre essas áreas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

§ 3º. As áreas e lotes confrontantes a faixa de servidão do oleoduto da Petrobras, não possuem restrições de uso relacionadas a faixa *non edificandi*, como destacado na planta de parcelamento, e licenciamento ambiental.

Art. 5º - Sob a pena de caducidade deste, deverá ocorrer em 180 (cento e oitenta) dias, a contar desta data, o registro do loteamento no cartório competente.

Art. 6º- Ficam integrados a este decreto, em forma de anexos, *o memorial descritivo, o projeto urbanístico, o cronograma físico-financeiro, e as planilhas de detalhamento e execução de obras de infraestrutura.*

§ 1º - São de responsabilidade da loteadora as obras:

- a) abertura de vias e terraplanagem;
- b) demarcação de lotes e áreas públicas;
- c) drenagem pluvial incluindo meio fio e sarjeta;
- d) rede de distribuição de água potável;
- e) pavimentação asfáltica; sistema de abastecimento de água e de esgotamento sanitário (projeto COPASA);
- f) rede de distribuição de energia e iluminação pública (projeto CEMIG);
- g) sinalização viária vertical e horizontal;
- h) elaboração e execução de projeto paisagístico / arborização de vias públicas;
- i) elaboração e execução de projeto de reconstituição de flora (PTRF);
- j) cercamento das áreas transferidas ao poder público municipal (institucionais, habitação de interesse social, áreas verdes e áreas de preservação permanente).
- k) executar obras de alargamento e pavimentação da Rua Manoel Pinheiro desde a esquina com a Rua José Pinheiro da Silva até o loteamento, para melhoria das condições de acesso ao bairro.

§ 2º - O sistema de abastecimento de água e de esgotamento sanitário a ser implantado, será objeto de análise e aprovação da COPASA S.A.

§ 3º - O projeto de distribuição de energia e iluminação pública a ser implantado, será objeto de análise e aprovação da CEMIG.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

§ 4º - A execução das obras citadas nos parágrafos acima, dar-se-á em uma única etapa, conforme cronograma de implantação, havendo a liberação do seguro garantia ao final da conclusão da implantação de 100% das obras do loteamento.

§ 5º - O prazo para conclusão das obras de implantação do Bairro Residencial Sarzedo, será de vinte e quatro meses a contar da data de emissão do alvará de urbanização previsto no art. 239 da Lei Complementar nº 140/2020 (Plano Diretor).

§6º - Por motivo devidamente justificado pela loteadora e anuência do Poder Executivo, o prazo de execução das obras de infraestrutura poderá ser prorrogado até o prazo limite de 48 meses, conforme disposto no “inciso II do Art. 241 da Lei Complementar nº 140/2020”.

§7º - Para aprovação da prorrogação citada no parágrafo anterior deverá ser comprovado a execução de no mínimo 70% das obras relacionadas neste artigo, e prorrogação da “carta de fiança bancária” por igual período.

Art. 7º - As anotações e lançamentos decorrentes deste serão procedidas pelas secretarias e setores competentes da prefeitura.

Art. 8º - Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 9º - Revogam-se as disposições em contrário, em especial o ***Decreto Municipal Nº 1.885 de 05 maio 2026.***

Sarzedo, 07 de agosto de 2026.

Rita de Cássia das Graças Santos

Prefeita Municipal

Jarbas Vieira da Silva

Secretário Municipal de Planejamento Territorial e Desenvolvimento Econômico

Danilo Jordan dos Santos Sidnei

Secretário Municipal de Obras e Urbanismo

Fabiana da Conceição Gomes Pinheiro

Procuradora Geral do Município



CERTIDÃO DE APROVAÇÃO

Certifico para fins de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ibirité – Minas Gerais, que foi aprovado pelo **Decreto Municipal nº 1.912/2.026**, o projeto de loteamento denominado **Bairro Residencial Sarzedo**, localizado na Zona Urbana do Município de Sarzedo, de propriedade de Sarzedo Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA., CNPJ nº 20.891.918/0001-85, com área total de 182.244,22 m² (cento e oitenta e dois mil, duzentos e quarenta e quatro metros e vinte e dois decímetros quadrados), conforme plantas e memoriais anexos, originando 229 (duzentos e vinte e nove) lotes, dispostos em 13 (treze) quadras, estando o mesmo em conformidade com a Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações, e com a Lei Complementar Municipal nº 140/2020, e ainda, atendendo às normas da Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte que, através do ofício nº 144/2025 de 30 de outubro de 2025, concedeu Certidão de Anuência Prévia Metropolitana nº 54/2025, decorrente do requerimento na forma do processo SEI nº 2430.01.0000198/2025-77, favorável à aprovação do loteamento.

Sarzedo, 07 de agosto de 2026.



Rita de Cássia das Graças Santos
Prefeita Municipal