



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

DECRETO Nº 1.934 / 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 Ibitiré;

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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

- 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;
- 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 Ibirité, do Loteamento denominado Bairro Residencial Sarzedo, aprovado na forma do Decreto Municipal Nº 1.912 de 07 de agosto de 2026;
- XIV -** Que na forma da NOTA DE DEVOLUÇÃO – PROTOCOLO Nº 97.472, 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

§ 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:

§ 1º - Integra a área global do imóvel “Faixa de Servidão a favor da Petrobrás”, com área de 10.972,98 m² (dez mil, novecentos e setenta e dois metros, e noventa e oito decímetros quadrados) correspondente a 6,02% da área global, não computada como “área parcelada”, e discriminada em três glebas distintas:

- I) Área Remanescente I : 5.783,67 m²
- II) Área Remanescente II : 4.499,64 m²
- III) Área Remanescente III : 689,67 m²

§ 2º - A área total parcelada corresponde a 171.271,24 m² (cento e setenta e um mil, duzentos e setenta e um metros quadrados e vinte e quatro decímetros quadrados), correspondente a 93,98% da “área global”, sobre a qual incidem os percentuais da área de “lotes” e dos e das áreas transferidos ao Poder Público Municipal”, distribuídas da seguinte forma:

- I - Lotes: 65.115,69 m² (38,02 %);
- II - Habitação de Interesse Social – HIS - 3.472,64 m² (2,02%);
- III - Sistema viário: 35.330,92 m² (20,63 %);
- IV - Áreas institucionais destinadas a equipamentos públicos comunitário: 14.157,05 m² (8,27%);
- V - Espaços livres de uso público (ELUPS 1, 2, 3, 4 e Praça): 53.194,94 m² (31,06%), estando incluídas as glebas correspondentes as Áreas Verde, Áreas de Preservação Permanente e Praça, nos seguintes quantitativos:

a) Áreas verdes inseridas nas ELUPs 01, 02 e 03: 22.955,39 m² (13,40 %)

a1) ELUP 01 – 1.786,96 m²

1) Área verde 1A: 1.203,27 m²

2) Área verde 1B: 263,74 m²

3) Área verde 1C: 319,95 m²



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

a2) ELUP 02 – 781,12 m²

1) Área verde 2A: 727,00 m²

2) Área verde 2B: 51,65 m²

3) Área verde 2C: 2,47 m²

a3) ELUP 03 – 20.387,31 m²

1) Área verde 3A: 16.396,62 m²

2) Área verde 3B: 3.990,69 m²

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

b1) Área de preservação permanente (APP) 01: 10.590,02 m²

b2) Área de preservação permanente (APP) 02: 9.625,32 m²

b3) Área de preservação permanente (APP) 03: 7.419,34 m²

c) Espaço livre de uso público – ELUP 4: 2.138,05 m² (1,25%); (1,248%);

d) Praça Pública: 466,82 m² (0,27%);

§ 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, as áreas do sistema viário, as áreas de Equipamentos Públicos Urbanos e Comunitários, a área destinada à Habitação de Interesse Social, as áreas de Espaços Livres de Uso Público (áreas verdes) e a área de Preservação Permanente, identificadas na forma do § 2º, incisos II, III, IV e V - alíneas “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 das quadras 04 e 13, e sobre as áreas públicas, correspondentes as ELUPs 03 e 04, 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,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

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.

§ 3º. As áreas e lotes confrontantes a faixa de servidão do oleoduto da Petrobras, não possuem restrições de uso relacionadas a faixa *non edificandi*, conforme disposições da Lei Federal nº 10.932/2004.

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 e o projeto urbanístico do loteamento.*

Art. 7º - O empreendedor ficará responsável pela execução das obras e serviços de infraestrutura previstos no projeto aprovado, observados os projetos técnicos, a planilha orçamentária e o cronograma físico de execução constantes do processo administrativo de aprovação do loteamento.

§ 1º. A execução das obras deverá observar as especificações, etapas, prazos e condições estabelecidos nos documentos técnicos integrantes do processo de aprovação, sem prejuízo das demais exigências previstas na legislação aplicável.

§ 2º - 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

- 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.

§ 3º - O sistema de abastecimento de água e de esgotamento sanitário a ser implantado, será objeto de análise e aprovação da COPASA S.A.

§ 4º - O projeto de distribuição de energia e iluminação pública a ser implantado, será objeto de análise e aprovação da CEMIG.

§ 5º - A execução das obras citadas nos parágrafos acima, dar-se-á em uma única etapa, conforme cronograma de implantação, havendo a liberação da **“Carta de Fiança Nº 4112-01”** contratada junto à **“Toronto Banking S/A”** - CNPJ nº 37.301.922/0001-49, ao final da conclusão da implantação de 100% das obras do loteamento.

§ 6º - 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).

§ 7º - 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”.

§ 8º - 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.

§ 9º - As obras de alargamento e pavimentação da Rua Manoel Pinheiro, descrita na alínea “k” do § 2º deste artigo não integram o “cronograma físico-financeiro” das obras de implantação do loteamento, constituindo-se compromisso acessório de responsabilidade da loteadora, e sua execução é condição obrigatória para emissão de “certidão de recebimento das obras do loteamento” e liberação de licenças necessárias a habitabilidade dos futuros lotes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

Estado de Minas Gerais

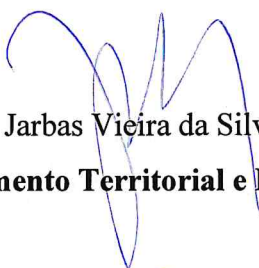
Art. 8º - As anotações e lançamentos decorrentes deste serão procedidas pelas secretarias e setores competentes da prefeitura.

Art. 9º - Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

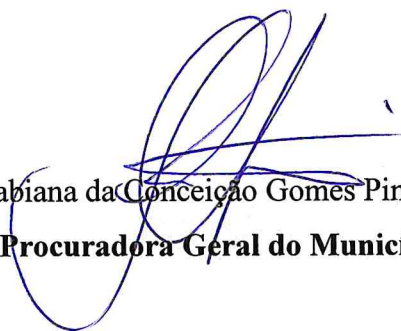
Art. 10º - Revogam-se as disposições em contrário, em especial o *Decreto Municipal Nº 1.912 de 07 de agosto de 2026*.

Sarzedo, 30 de setembro de 2026.


Rita de Cassia 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

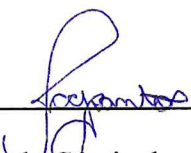

Fabiana da Conceição Gomes Pinheiro
Procuradora Geral do Município



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 1.934/2.026**, o projeto de loteamento denominado ***Bairro Residencial Sarzedo***, localizado na Zona Urbana do Município de Sarzedo, de propriedade de ***Residencial 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, 30 de setembro de 2026.



Rita de Cassia das Graças Santos

Prefeita Municipal