



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARATINGA

Estado de Minas Gerais

DECRETO Nº 127, DE 16 DE ABRIL DE 2026.

DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES DENOMINADO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DA MATA II", DE PROPRIEDADE DA EMPRESA MCGR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

O **PREFEITO MUNICIPAL**, no uso das atribuições legais conferidas pelo art. 44, inciso IV, da Lei Orgânica Municipal e nos termos da Lei Federal nº. 6.766/79,

CONSIDERANDO a modalidade de condomínio horizontal de lotes prevista no art. 1.358-A do Código Civil c/c a Lei Municipal nº 3.606/2016;

CONSIDERANDO que o empreendimento recebeu autorização ambiental expedida pelo CODEMA;

CONSIDERANDO que a Superintendência de Planejamento Urbano, responsável pelo controle do crescimento ordenado do município, nos autos do protocolo nº 468/2026, apresentou parecer técnico favorável à aprovação do empreendimento,

DECRETA:

Art. 1º. Fica aprovado, nas condições deste ato e em conformidade com plantas, memoriais descritivos e demais elementos constantes do respectivo processo administrativo, o parcelamento do solo, na modalidade condomínio horizontal de lotes, denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DA MATA II**", situado no Sítio Recanto da Mata II, no lugar denominado Córrego da Cachoeira, neste município, imóvel matriculado sob o nº. 56.398, do livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caratinga, constando como requerente/proprietária empresa e empreendedora MCGR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº. 46.546.939/0001-57, com sede no lugar denominado Córrego das Cachoeiras, em Caratinga/MG.

Art. 2º. O "Condomínio Residencial Recanto da Mata II" possui área total de 224.202,00 m² (duzentos e vinte e quatro mil duzentos e dois metros quadrados), sendo:

- a) 158.703,85 m², destinados a áreas privativas;
- b) 27.903,96 m², destinados a área de circulação;
- c) 35.084,95 m², destinado a área verde;
- d) 1.958,74 m², destinado a área em condomínio;
- e) 449,46 m², destinados a lagoa artificial – tanque escavado; e
- f) 101,04 m², destinados ao reservatório de água potável.

Parágrafo único. Os lotes, com suas respectivas localizações, dimensões, áreas e confrontações encontram-se discriminadas na planta topográfica do parcelamento.

Art. 3º. A empresa empreendedora será responsável por executar, às suas expensas, todas as obras de infraestrutura do empreendimento, compreendendo, no mínimo:

- a) sistema de vias internas, incluindo terraplenagem, pavimentação, meio-fio e sarjetas;
- b) sistema de drenagem de águas pluviais;
- c) rede de abastecimento de água potável;
- d) rede de energia elétrica e iluminação pública;
- e) demarcação de lotes, quadras, áreas internas do condomínio;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARATINGA

Estado de Minas Gerais

f) demais obras exigidas pela legislação municipal e pelo projeto aprovado.

§ 1º. A empresa empreendedora será responsável por apresentar uma solução para o esgotamento sanitário primário individualizado, que será executada pelo proprietário/adquirente de cada unidade imobiliária.

§ 2º. A empresa empreendedora será responsável pela garantia prevista no art. 618 do Código Civil.

Art. 4º. A empreendedora se compromete a cumprir e respeitar todos os termos deste Decreto, o Termo de Compromisso, bem como a Lei Federal nº. 6.766/1979 e a Lei Municipal nº. 3.606/2016, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo único. Deverá também informar aos futuros compradores, antecipadamente e de forma clara e precisa, que a solução para o esgotamento sanitário primário individualizado será executada pelo proprietário/adquirente de cada unidade imobiliária.

Art. 5º. Os prazos estabelecidos e prometidos pela empreendedora com referência às obras de urbanização começam a fluir da data da publicação do presente Decreto.

Art. 6º. Todos os serviços de manutenção e conservação das vias internas, recolhimento de lixo, conservação de meio-fio, rede de energia elétrica e iluminação, rede de água potável, será custeado pelo condomínio, sendo os proprietários das unidades imobiliárias responsáveis após a sua entrega, conforme determinação da Lei Municipal nº. 3.606/2016.

Art. 7º. É vedado ao condomínio realizar alterações na sua instituição e na sua convenção, sem prévia autorização da administração municipal.

Parágrafo único. É expressamente proibido alterar o tamanho das unidades autônomas sem que haja prévia autorização do município.

Art. 8º. A Superintendência de Tributação deverá realizar o cadastramento de todas as áreas constantes do condomínio para fins de tributação, nos termos do art. 18 da Lei Municipal nº. 3.606/2016.

Art. 9º. Seguem anexas a Convenção de Condomínio horizontal de Lotes aprovada, o Termo de Compromisso, juntamente com os projetos urbanísticos que ficam vinculados a aprovação do empreendimento, devendo o proprietário e os condôminos responderem civil e criminalmente pela execução em desacordo com os projetos apresentados.

Art. 10. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Caratinga, 16 de abril de 2026.

GIOVANNI CORRÊA DA SILVA

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARATINGA

Estado de Minas Gerais

TERMO DE COMPROMISSO Nº 03/2026

TERMO DE COMPROMISSO DE GARANTIA DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES, QUE PERANTE O MUNICÍPIO DE CARATINGA/MG SE OBRIGA A EMPRESA MCGR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

I – Partes, Fundamental Legal, Local e Data

01. Partes: de um lado, o **MUNICÍPIO DE CARATINGA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº. 18.334.268/0001-25, com sede administrativa na Avenida Professor Armando Alves da Silva, nº. 1950, bairro Zacarias, em Caratinga/MG, CEP: 35.302-403, representada por seu Prefeito **GIOVANNI CORRÊA DA SILVA**, brasileiro, casado, médico, inscrito no CPF sob o nº. 326.043.356-20 domiciliado no município de Caratinga, neste termo simplesmente nomeada **COMPROMISSÁRIO** e, por outro lado, a empresa **MCGR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ nº. 46.546.939/0001-57, com sede no lugar denominado Córrego das Cachoeiras, em Caratinga/MG, neste ato representada pelos sócios-administradores **GERALDO RODRIGUES DE CARVALHO**, brasileiro, casado, empresário inscrito no CPF sob o nº. 304.873.586-00, residente e domiciliado na Rua Aldo Fernandes Junior, s/nº., Condomínio Morada do Lago II, quadra "D", casa 1, bairro Dario Grossi, neste município de Caratinga/MG, CEP: 35.304-214; e **AMILSON CARLOS MELANIAS**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o nº. 596.961.176-04, residente e domiciliado na Rua Nossa Senhora de Lourdes, nº 211, bairro Santa Zita, neste município de Caratinga/MG, CEP: 35.300-029, doravante designada **COMPROMITENTE**.

02. Fundamento Legal: este Termo de Compromisso tem seu fundamento legal na Lei Federal nº. 6.766/1979, na Lei Municipal nº. 3.606/2016 e no Código de Direito Civil.

03. Local e Data: lavrado e assinado aos 16 dias do mês de abril do ano de 2026, na sede da Prefeitura Municipal de Caratinga.

II – Finalidade, Objeto e Empreendimento

04. Finalidade: o presente Termo de Compromisso tem como finalidade formalizar as exigências legais a respeito da responsabilidade que tem a **COMPROMITENTE** de executar, sem quaisquer ônus para o **COMPROMISSÁRIO**, as obras de infraestrutura em condomínio horizontal de lotes por este aprovado, descritas como:

- a) sistema de vias internas, incluindo terraplenagem, pavimentação, meio-fio e sarjetas;
- b) sistema de drenagem de águas pluviais;
- c) rede de abastecimento de água potável;
- d) rede de energia elétrica e iluminação pública;
- e) demarcação de lotes, quadras, áreas internas do condomínio;
- f) entre outras constantes do projeto protocolado sob o nº 468/2026.

05. A empresa empreendedora será responsável por apresentar uma solução para o esgotamento sanitário, que será executada pelo proprietário da unidade imobiliária.

06. A empresa empreendedora será responsável pela garantia prevista no art. 618 do Código Civil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARATINGA

Estado de Minas Gerais

07. Objeto: é objeto deste Termo de Compromisso a assunção da obrigação da COMPROMITENTE de executar as obras de infraestrutura do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DA MATTA II, localizado no lugar denominado Córrego das Cachoeiras, em Caratinga/MG.

08. Do empreendimento: o Condomínio Horizontal de Lotes, denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DA MATTA II**", situado na Sítio Recanto da Matta II, no lugar denominado Cachoeira, neste município, imóvel matriculado sob o nº. 56.398, do livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caratinga, consta como requerente/proprietária a empresa e empreendedora MCGR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº. 46.546.939/0001-57, com sede no lugar denominado Córrego das Cachoeiras, em Caratinga/MG.

09. Em razão de tratar-se de uma área privada, sem a constituição de áreas públicas, todos os serviços públicos, tais como limpeza pública, coleta seletiva, segurança, iluminação pública, abastecimento de água potável e esgotamento sanitário, serão única e exclusivamente do Condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DA MATTA II", que será instituído após o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Caratinga/MG.

10. O "Condomínio Residencial Recanto da Matta II" possui área total de 224.202,00 m² (duzentos e vinte e quatro mil duzentos e dois metros quadrados) sendo:

- a) 158.703,85 m², destinados a áreas privativas;
- b) 27.903,96 m², destinados a área de circulação;
- c) 35.084,95 m², destinado a área verde;
- d) 1.958,74 m², destinado a área em condomínio;
- e) 449,46 m², destinados a lagoa artificial – tanque escavado; e
- f) 101,04 m², destinados ao reservatório de água potável

III – Obrigações e Prazos

11. Obrigações e Prazos: pelo presente Termo de Compromisso obriga-se o **COMPROMITENTE**, concomitantemente ao cumprimento de todas as disposições legais pertinentes, a:

I - requerer no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de publicação do Decreto aprovando ou retificando a aprovação do condomínio horizontal de lotes, a sua inscrição no Cartório de Registro de Imóveis competente.

II - requerer ao COMPROMISSÁRIO, tão logo esteja concluída a execução dos serviços e após vistoria que os declare de acordo, a emissão do respectivo Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO).

III - conceder garantia de 5 (cinco) anos para as obras de infraestrutura executadas sob sua responsabilidade, incluindo a pavimentação e as redes diversas, conforme dispositivo constante do art. 618 do Código Civil;

12. A COMPROMITENTE se obriga a realizar todas as obras em até 4 (quatro) anos, contados da aprovação do competente Decreto e conforme cronograma de execução aprovado.

IV – Eficácia, Validade e Revogação.

13. Eficácia e validade: o presente Termo de Compromisso entra em vigor na data da sua assinatura, adquirindo eficácia e validade na data de expedição do Decreto de aprovação ou de renovação da aprovação pelo órgão competente do **COMPROMISSÁRIO** e terá seu encerramento depois de verificado o cumprimento de todas as obrigações dele decorrentes.

V – Foro e Encerramento

14. Foro: para as questões decorrentes deste Termo de Compromisso é competente o foro legal da Comarca de Caratinga/MG.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARATINGA

Estado de Minas Gerais

15. Encerramento: e por estarem acordes, assinam este Termo de Compromisso os representantes das partes e das duas testemunhas abaixo nomeadas.

Caratinga/MG, 16 de abril de 2026.

COMPROMISSÁRIO

Giovanni Corrêa da Silva
Prefeito Municipal

COMPROMITENTE

Geraldo Rodrigues de Carvalho
CPF nº 304.873.586-00

COMPROMITENTE

Amilson Carlos Melanias
CPF nº 596.961.176-04

Testemunhas

RG:

CPF:

Testemunha

RG:

CPF: