



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE - MG
RUA CARIJÓS, 45 - CENTRO - CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 - FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 3159/08

APROVA O " LOTEAMENTO ALTO IBIRÁ ", NO PERÍMETRO URBANO DE POUSO ALEGRE, DE PROPRIEDADE DA EMPRESA PANAMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA .

O Prefeito Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições previstas no artigo 31 da Lei nº 2.593-A/92, com a redação modificada pela Lei nº 3013/95, e na conformidade do artigo 69, VII, da Lei Orgânica do Município,

DECRETA:

Art. 1º. Fica aprovado o **LOTEAMENTO ALTO IBIRÁ**, localizado em área adjacente ao Loteamento Parque Ibirá II, no perímetro urbano desta cidade, de propriedade da empresa **PANAMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF, sob nº 07.654.763/0001-03, sediada em Pouso Alegre, MG, na Rua Alberto Paciulli 701, Bairro Santa Edwiges, tendo por objeto o loteamento da área de 111.563,00m² (cento e onze mil, quinhentos e sessenta e três metros quadrados), de um terreno, conforme título de propriedade, plantas, memorial descritivo e demais documentos que ficam fazendo parte integrante do presente Decreto.

§ 1º. A área loteada é fracionada em 08(oito) quadras, identificadas pelos códigos AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG e AH, com um total de 132 (cento e trinta e dois) lotes, As áreas estão assim discriminadas:

Área Total:	111.563,00 m ²	
Área Loteada:	111.563,00 m ²	100,00 %
Área de Lotes/Quadras:	61.776,00 m ²	55,37 %
Área Livre de Uso Público- (Área Verde):	17.581,00 m ²	15,76 %
Áreas Institucionais:	5.603,00 m ²	5,02 %
Área do Sistema Viário:	26.603,00 m ²	23,85 %





PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000

FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014

E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br

GABINETE DO PREFEITO

§ 2º. As áreas Institucionais estão assim discriminadas:

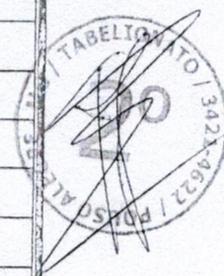
Área Institucional 01	2.792,00 m ²
Área Institucional 02	2.811,00 m ²
Total	5.603,00 m ²

Art. 2º. Fica a Empresa Loteadora responsável pela realização, no prazo máximo de quarenta e oito (48) meses, de todas as obras de infra-estrutura na área loteada, assim entendidas às relativas à abertura e pavimentação em asfalto, meio-fio e sarjeta, redes de água, esgoto e de energia elétrica e iluminação, drenagem e aterramento, obrigando-se ainda, na forma da legislação em vigor, pela arborização das vias públicas do loteamento e plantio de árvores nas áreas verdes, tudo de acordo com as especificações constantes do projeto de loteamento, bem como o cronograma das obras de infra-estrutura que acompanham o presente Decreto.

Art. 4º. Com a presente aprovação e o registro do loteamento, ficam incorporadas ao Patrimônio Público Municipal as áreas de IPTU, nos termos do inciso III do art. 1º do Decreto nº 1.234, de 15 de maio de 2008.

Parágrafo único. Em garantia da realização das obras previstas no caput, ficam caucionados 66 (sessenta e seis) lotes, assim discriminados:

NÚMERO DO LOTE	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH
				1	1	1	1	1
				2	2	2	2	2
				3	3	3	3	3
				4	4	4		4
			5	5	5	5		
		6	6	6	6	6		
		7	7	7		7		
			8	8		8		
			9	9		9		
			10	10		10		
			11	11		11		
			12	12		12		
			13	13		13		
			14	14				
				15	15			
				16	16			
					16			
			18					
			19					
			20					





PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE - MG
 RUA CARIJÓS, 45 - CENTRO - CEP 37550-000
 FONE: (35) 3449-4011 - FAX: (35) 3449-4014
 E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

		21						
		22						
		23						
		24						
		38						
		39						
TOTAIS	2	19	16	9	13	3	4	

Art. 3º. Fica proibida a subdivisão de lotes e a edificação de mais de uma residência em cada lote.

Art. 4º. Com a presente aprovação e o registro do loteamento, ficam incorporadas ao Patrimônio Público Municipal as áreas referentes às vias públicas, áreas verdes e institucionais, localizadas e previstas no projeto do loteamento.

Art. 5º. A Secretaria Municipal de Finanças efetuará o cadastro de todos os lotes no Setor de Arrecadação, para fins de lançamento e cobrança de IPTU, nos termos do § 2º, art. 1º, do Decreto nº 1.696, de 26.06.89.

Art. 6º. Revogadas as disposições em contrário, este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, 05 DE NOVEMBRO DE 2008.

Jair Siqueira
Jair Siqueira
PREFEITO MUNICIPAL

João Batista Rezende
João Batista Rezende
CHEFE ADJUNTO DE GABINETE



2º TABELIONATO DE NOTAS DE POUSO ALEGRE - MG
 Rua Dom Ney, 196 - Centro - 37550-000 - Fone (35) 3421-4622 - Fax (35) 3423-6375
 Paulo Aloísio Weber - Tabelião

AUTENTICAÇÃO
 AUTENTICO a presente fotocópia que confere com original apresentado. Dou fe.
 Emol: R\$ 2,67 TUF: R\$ 1,00
 Pouso Alegre, 20/11/2008

Jefferson
JEFFERSON
 (QUALQUER RASURA OU EMENDA SERÁ CONSIDERADO INDÍCIO DE ADULTERAÇÃO OU FRAUDE)
 VALIDAR SEMPRE COM SELO DE FISCALIZAÇÃO



Selo de Fiscalização
AUTENTICAÇÃO
AXB 68297



LOTEAMENTO ALTO IBIRÁ

COD:
PNB-D/RME/DEP/002
REVISÃO: 0



ASSUNTO: MEMORIAL DESCRITIVO

FOLHA: 1/5

01 - GENERALIDADES

O presente memorial é parte integrante do Projeto de Urbanização para loteamento de uma área de 111.563m², situada na Área Contígua ao Loteamento Parque Ibirá II, no perímetro urbano de Pouso Alegre - MG, pertencente á Panambi Empreendimentos Imobiliários Ltda; que se denominará, "LOTEAMENTO ALTO IBIRÁ".

O loteamento será composto por:

- a) Oito quadras contendo 132 (cento e trinta e dois) lotes;
- b) Sistema viário será composto por uma avenida com seus respectivos canteiros centrais, sete ruas;
- c) Duas áreas para uso institucional;
- d) Uma Área Livre de Uso Público-ALUP (Área Verde).

A principal via de acesso ao loteamento será a Avenida Projetada do Parque Ibirá II.

O Projeto de Urbanização, **PNB-D/PRL/DEP/001**, contém todos os elementos geométricos necessários para implantação do Loteamento e apresenta a seguinte distribuição de áreas, por utilização:

DISTRIBUIÇÃO	AREA (m ²)	%
Área total do Terreno	111.563	
Área Loteada	111.563	100,00
Área de Lotes	61.776	55,37
Área Livre de Uso Público (Área Verde)	17.581	15,76
Área Institucional	5.603	5,02
Sistema Viário	26.603	23,85

1.1 - ZONEAMENTO

A área loteada encontra-se definida no mapa de zoneamento do Plano Diretor do município, como sendo ZM1, descrita no artigo 11 da lei Municipal 4707/2008 como: "Zona Mista 1 (ZM 1) - corresponde às áreas urbanas em que predomina a ocupação residencial unifamiliar de baixa densidade, sendo permitidos usos residenciais unifamiliares e usos institucionais e econômicos de atendimento local, onde devem ser aplicados parâmetros de uso e ocupação que permitam manter as condições de conforto ambiental e qualidade de vida existentes;" As restrições de uso e ocupação do solo a serem obedecidas, segundo o que será estabelecido no "Contrato Padrão de Compromisso de Compra e Venda" seguirão as indicações da zona ZM1, que se caracteriza pela baixa densidade, compreendendo áreas predominantemente para função residencial, onde serão permitidos apenas os seguintes usos:

- Residencial unifamiliar;
- Institucional;

Dentre os usos referidos acima, ficam terminantemente proibidos aqueles que a *juízo da autoridade competente, provocam ruídos, odores, gases, poeira, fumaça ou qualquer outra emissão incômoda ou prejudicial ao meio urbano.*

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMINIO	Panambi Empreend. Imob. Ltda	PMPA
Nome	Brígida M R Alves		
Data	Outubro/2008		
Assinatura			

Herculano Costa
Secretário de Planejamento,
Meio Ambiente e
Desenvolvimento Urbano



LOTEAMENTO ALTO IBIRÁ

COD:
PNB-D/RME/DEP/002
REVISÃO: 0



ASSUNTO: MEMORIAL DESCRITIVO

FOLHA: 2/5

02 – PADRÃO DE URBANIZAÇÃO

As quadras e os logradouros serão demarcados com a implantação de marcos topográficos.

O sistema de abastecimento de água será executado de acordo com o projeto específico a ser elaborado, segundo as normas e exigências da concessionária local (COPASA), logo após a aprovação do loteamento pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre.

Os serviços de terraplanagem serão executados de acordo com o projeto específico PNB-D/PRL/DEP/003 e PNB-D/PRL/DEP/004, apresentado no volume III desta documentação.

O sub leito será tratado com CBR>11%; a base terá espessura mínima de 20,0cm de material granular com CBR>60%. O pavimento será executado com CBUQ com espessura mínima de 3,0cm, aplicando os serviços de imprimação e pintura de ligação, conforme projeto específico PNB-D/PRL/DEP/005.

A Área Livre de Uso Público ALUP e as vias serão arborizadas de acordo com o projeto paisagístico PNB-D/PRL/DEP/002, apresentado no volume III desta documentação.

O sistema coletor de águas pluviais será construído de acordo com o projeto PNB-D/PRL/DEP/006, apresentado no volume III desta documentação.

O sistema coletor de esgotos será feito de acordo com o projeto específico a ser elaborado, segundo as normas e exigências da concessionária local (COPASA), logo após a aprovação do Loteamento pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre.

O sistema de suprimento de energia elétrica e iluminação pública será feito de acordo com o projeto específico a ser elaborado, segundo as normas e exigências da concessionária local (CEMIG), logo após a aprovação do Loteamento pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre.

O lixo a ser coletado pela Prefeitura Municipal, terá sua disposição final em local já utilizado pelo Município, fazendo-se o necessário e competente serviço sanitário.

03 – PARCELAMENTO DA ÁREA

A área em questão foi dividida em 08 quadras, cada qual contendo lotes residenciais e/ou comerciais, limitadas por Vias de Circulação, Área Livre de Uso Público, Áreas Institucionais e/ou confrontantes de direito, conforme projeto de urbanização PNB-D/PRL/DEP/001. Os limites, confrontações e curvas de nível do terreno primitivo estão apresentados no desenho PNB-D/LVT/DOT/001, que contém os dados relativos ao levantamento topográfico planialtimétrico da área a lotear. As áreas, medidas e confrontações, individualizadas por lote, quadra a quadra, estão apresentadas na planilha PNB-D/RME/DEP/003. As áreas individuais e totais das quadras estão apresentadas na planilha PNB-B/RME/DEP/004, juntamente com o quadro resumo da distribuição da área loteada. As áreas públicas destinadas às vias de circulação, Institucional e Livre de Uso Público estão apresentadas na planilha PNB-B/RME/DEP/005.

Os memoriais descritivos, da Área Livre de Uso Público e das Áreas Institucionais estão apresentados nos seguintes documentos anexos:

- Área Institucional 01: PNB-D/RME/DEP/010;

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMÍNIO	Panambi Empreend. Imob. Ltda	PMPA
Nome	Brígida M R Alves		
Data	Outubro/2008		
Assinatura			

Herculano Costa
Secretário de Planejamento,
Meio Ambiente e
Desenvolvimento Urbano



LOTEAMENTO ALTO IBIRÁ

COD:
PNB-D/RME/DEP/002
REVISÃO: 0



ASSUNTO: MEMORIAL DESCRITIVO

FOLHA: 3/5

- Área Institucional 02: PNB-D/RME/DEP/011;
- Área Livre de Uso Público (ALUP): PNB-D/RME/DEP/012.

Os limites de cada quadra, suas respectivas áreas totais e quantidade de lotes são as seguintes:

- Quadra AA:

Limitada pelo Loteamento Parque Ibirá II, Avenida 01 LD e Rua 01; contém 11 (onze) lotes e área total de 3.345m².

- Quadra AB:

Limitada pelo Loteamento Parque Ibirá II, ALUP do Lot. Parque Ibirá II e Avenida 01 LE; contém 7 (sete) lotes e área total de 3.637m².

- Quadra AC:

Limitada por Adiel Silveira Paciullo, Loteamento Colinas de Santa Bárbara, Avenida 01 LD, Rua 01, Ramo 01 e Rua 02; contém 39 (trinta e nove) lotes e área total de 20.012m².

- Quadra AD:

Limitada pela Avenida 01 LE, ALUP 01, Rua 03, Rua 05A e Rua 05B; contém 29 (vinte e nove) lotes e área total de 13.593m².

- Quadra AE:

Limitada pela Rua 04, Rua 05B, Rua 06 e Área Institucional 01; contém 17 (dezessete) lotes e área total de 7.860m².

- Quadra AF:

Limitada pela Rua 04, Área Institucional 02, Adiel Silveira Paciullo e Loteamento Colinas de Santa Bárbara; contém 13 (treze) lotes e área total de 5.972m².

- Quadra AG:

Limitada pelas Ruas 03, Rua 04, Rua 05A e Rua 06; contém 7 (sete) lotes e área total de 3.390m².

- Quadra AH:

Limitada por Avenida 01 LE, Rua 03, Rua 04 e Loteamento Colinas de Santa Bárbara; contém 9 (nove) lotes e área total de 3.967m².

04 - SISTEMA VIÁRIO

É composto por 01 (uma) via coletora denominada Avenida 01 (LD-lado Direito e LE-Lado Esquerdo), 07 (sete) Ruas de trânsito local denominadas Ruas 01, 02, 03, 04, 05A e 05B, Rua 06 e Ramo 01.

As seções transversais tipo das vias, estão apresentadas no desenho PNB-D/PRL/DEP/001.

Todas as pistas de rolamento serão executadas de acordo com o greide lançado nos perfis, longitudinais e transversais, mostrados no desenho PNB-D/PRL/DEP/003 FL 01 a 03 de 03, PNB-B/PRL/DEP/004 FL 01 de 01, constantes no Volume III desta documentação.

Todas as vias receberão pavimentação asfáltica, em CBUQ com espessura mínima de 3,0cm, conforme desenho PNB-B/PRL/DEP/005 constante no volume III desta documentação.

Para execução dos serviços de terraplanagem e pavimentação estão previstos o uso dos seguintes equipamentos:

- Escavação - escavadeira, trator de esteiras, retro escavadeira de pequeno/médio porte;
- Carga - Pá carregadeira/escavadeira de pequeno/médio porte;

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMÍNIO	Panambi Empreend. Imob. Ltda	PMPA
Nome	Brígida M R Alves		
Data	Outubro/2008		
Assinatura			

Herculano Costa
Secretário de Planejamento,
Meio Ambiente e
Desenvolvimento Urbano



LOTEAMENTO ALTO IBIRÁ

COD:
PNB-D/RME/DEP/002
REVISÃO: 0



ASSUNTO : MEMORIAL DESCRITIVO

FOLHA : 4/5

- Transporte – Caminhões basculantes toco/trucado;
- Compactação – Rolo compactador tipo pé de carneiro e rolo vibratório sapata curta;
- Controle de umidade – Caminhão pipa e trator sobre pneu equipado com grade;
- Acabamento – Motoniveladora;
- Imprimação – Caminhão equipado com Espargidor mecânico;
- Pavimentação – Acabadora, rolo compactador liso de pneus e rolo compactador liso de chapa.

Os volumes de corte e aterro dos serviços de terraplanagem estão apresentados, por seção no relatório "cálculo de volumes por comparação de perfis: terreno x projeto, anexo ao volume III desta documentação, bem como o Resumo dos Volumes de Terraplanagem por via, nº PNB-B/RME/DEP/006.

Os serviços de terraplanagem serão executados fora do período de chuvas, minimizando os problemas de erosão do solo terraplanado. Para assegurar a não ocorrência do processo de erosivo, deverão ser executadas curvas de nível nas quadras, a cada 5m de desnível.

Os taludes foram projetados em quase todo loteamento com inclinação 1V:2H, assegurando sua estabilidade.

Antes do início dos serviços de terraplanagem, deverá ser retirada a camada vegetal nas área que sofrerão terraplanagem (linhas de off-set das vias) em uma profundidade de 15cm. Este volume de camada vegetal deverá ser estocado nas quadras adjacentes e, após executados os serviços de terraplanagem, deverá recobrir os taludes em camadas de 10cm, recebendo ainda uma sementeira a lanço de capim braquiara, evitando assim o processo erosivo.

05 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Quanto ao uso e ocupação do solo, ficam obedecidas as condições e restrições estabelecidas pelo Município.

- 1: As calçadas terão 2,5 (dois e meio) metros de largura medidas a partir da parte externa do meio fio exceto a Avenida 01 que terá 3,0 (três) metros de largura.
- 2: Será obrigatório dar servidão para passagem de águas e de esgotos do(s) lote(s) situado(s) a montante, desde que devidamente canalizados. Correrão por conta do usuário da servidão todas e quaisquer despesas necessárias à implantação e manutenção das redes.
- 3: As edificações deverão obedecer ao recuo frontal mínimo de 4,00 (quatro) metros para a via pública.
- 4: Deverá ser obedecido o recuo lateral mínimo de 1,5 metros em pelo menos um dos lados;
- 5: Não será permitido pérgulas ou construções similares invadindo os recuos.
- 6: Não será permitida, mesmo em caráter privado (doméstico, sem finalidade comercial) a criação de qualquer espécie de animal, de tal forma que o volume e as condições de higiene interfiram no bem estar da vizinhança
- 7 : Somente são permitidos os seguintes tipos de uso : **a)** - Residencial unifamiliar; **b)** - Institucional; sendo vedado qualquer outro tipo de ocupação
- 8 : Fica EXPRESSAMENTE proibida a subdivisão de lotes sob quaisquer condições e pretextos.
- 9 : A taxa máxima de ocupação permitida é de 50% (cinquenta por cento);
- 10 :- O índice de aproveitamento máximo permitido é igual a 1 (um).

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMINIO	Panambi Empreend. Imob. Ltda	PMPA
Nome	Brígida M R Alves		
Data	'Outubro/2008		
Assinatura			

Herculano Costa
Secretário de Planejamento,
Meio Ambiente e
Desenvolvimento Urbano



LOTEAMENTO ALTO IBIRÁ

COD:
PNB-D/RME/DEP/002
REVISÃO: 0



ASSUNTO : MEMORIAL DESCRITIVO

FOLHA : 5/5

06 – PLANO DE IMPLANTAÇÃO

As obras de infra-estrutura serão realizadas no prazo máximo de 48 meses, contados da data de aprovação do loteamento pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, conforme disposto no cronograma de obras PNB-D/CAS/DEP/001. A estimativa de custos da infra estrutura do Loteamento está apresentada na planilha PNB-D/ORÇ/DEP/001.

07 - GARANTIA DA EXECUÇÃO DA INFRA-ESTRUTURA

Em garantia à Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, para execução das obras de infra-estrutura, estão sendo oferecidos a título de caução um total de 66 (sessenta e seis) lotes conforme Termo de Garantia PNB-D/TER/DEP/001, que é parte integrante deste. A quantidade de lotes oferecida representa 50% do total de lotes do empreendimento, conforme prescrito na legislação Municipal. A liberação da caução dos lotes deverá, portanto ocorrer tão logo sejam concluídas e aceitas pela prefeitura municipal, as obras de infra-estrutura do Loteamento.

08 – EQUIPAMENTOS URBANOS EXISTENTES NAS ADJACÊNCIAS

Próximo da área a ser loteada, existem os seguintes equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública:

- Faculdade de Direito do Sul de Minas – Centro – aprox. 1300 metros
- Colégio Polivalente – aprox. 1200 m
- CIEM – Anita Faria Amaral – aprox. 1600 m
- Centro Municipal de Educação em Diabetes - aprox. 1400 m
- Mercado Municipal de Pouso Alegre - Centro – aprox. 2000 metros
- Igreja Matriz de Pouso Alegre - aprox. 2100 metros
- Creche Maria de Paiva Garcia – aprox. 1700 m

Pouso Alegre, 24 de Outubro de 2008.

PANAMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMINIO	Panambi Empreend. Imob. Ltda	PMPA
Nome	Brígida M R Alves		
Data	Outubro/2008		
Assinatura			

Herculano Costa
Secretário de Planejamento e
Desenvolvimento Urbano