



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 3117/08**

**APROVA O LOTEAMENTO RESIDENCIAL SANTA BRANCA, SITUADO NO PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE DE POUSO ALEGRE - MG, DE PROPRIEDADE DE BUSTAMANTE & STEPHAN CONSTRUTORA, IMOBILIÁRIA E INCORPORADORA 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 **RESIDENCIAL SANTA BRANCA**, localizado na Fazenda Paraíso, contíguo ao Loteamento Santa Rita II, no perímetro urbano desta cidade, de propriedade da empresa BUSTAMANTE & STEPHAN CONSTRUTORA. IMOBILIÁRIA e INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.604.488/0001-30, sediada em Pouso Alegre, MG, na Rua Professor Jorge Beltrão nº 135 - Sala 1, tendo por objeto o loteamento da área de 110.280,0 m<sup>2</sup> (cento e dez mil, duzentos e oitenta metros quadrados), de um terreno, conforme título de propriedade, plantas, memorial descritivo e demais documentos que ficam fazendo parte integrante do presente Decreto.

**Parágrafo Único:** A área loteada é fracionada em 08 (oito) quadras, identificadas pelos códigos A,B,C,D,E,F,G e H, assim discriminadas:

Área Loteada:	110.280,0m <sup>2</sup>	100,0%
Área de Lotes/Quadras:	67.429,0m <sup>2</sup>	61,1%
Área Livre de Uso Público (Áreas Verdes):	11.114,0m <sup>2</sup>	10,1%
Área Institucional:	5.593,0m <sup>2</sup>	5,1%
Área do Sistema Viário:	26.144,0m <sup>2</sup>	23,7%

**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 as relativas à abertura e pavimentação em asfalto das ruas, 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.



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**

**Parágrafo único.** Em garantia da realização das obras previstas no caput, ficam caucionados 100 lotes designados pelos números 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 (07 lotes) da Quadra "B"; números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 (17 lotes) da Quadra "C"; números 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 (10 lotes) da Quadra "E"; números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 (12 lotes) da Quadra "F"; números 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 (12 lotes) da Quadra "G"; e números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 e 42 (42 lotes) da Quadra "H".

**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, 27 DE JUNHO DE 2008.**

  
**Jair Siqueira**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

  
**João Batista Rezende**  
**CHEFE ADJUNTO DE GABINETE**

4 - Segue em anexo os seguintes documentos:



<b>RESIDENCIAL SANTA BRANCA</b>	COD: OTO-A/RME/DEP/001 REVISÃO: 0
ASSUNTO : <i>MEMORIAL DESCRITIVO</i>	FOLHA : 1/5

## 01 – GENERALIDADES

O presente memorial é parte integrante do Projeto de Urbanização, para loteamento de uma área de 111.180m<sup>2</sup>, situado na Fazenda Paraíso, contíguo ao Loteamento Santa Rita II, no perímetro urbano de Pouso Alegre – MG, pertencente à Bustamante & Stephan Construtora, Imobiliária e Incorporadora Ltda, CNPJ nº 09.604.488/0001-30, com sede na Rua Prof. Jorge Beltrão, 135, sala 1, Pouso Alegre MG; que se denominará, “**RESIDENCIAL SANTA BRANCA**”.

O loteamento será composto por 8 quadras; 200 lotes; sistema viário composto por nove Ruas; uma Área Institucional e quatro Áreas Verdes. A principal via de acesso ao loteamento será a Rua Ibiraci José do Lago (Rua 13) do Loteamento Residencial Santa Rita II.

O Projeto de Urbanização, **OTO-A/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 <sup>2</sup> )	%
Área Total (Gleba 1-A)	111180,0	
Área Remanescente 1	900,0	
Área Loteada	110280,0	100,0
Áreas Verdes 1, 2, 3 e 4 (Área livre de uso Público – ALUP)	11114,0	10,1
Área Institucional	5593,0	5,1
Área de Quadras	67429,0	61,1
Área do Sistema Vário	26144	23,70

### 1.1 – ZONEAMENTO

De acordo com o Mapa de Zoneamento Urbano, o Loteamento se enquadra na Zona de Expansão Urbana **ZEU-2**. Até a definição do novo plano diretor, as restrições de uso e ocupação do solo deste loteamento seguirão as indicações da Zona **ZEU-2** que se caracteriza pela baixa densidade e áreas predominantemente residenciais.

## 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 **OTO-A/PRL/DEP/002**, 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 **OTO-A/PRL/DEP/016**.

As ÁREAS VERDES (ALUP's) 1, 2, 3 e 4; e as vias serão arborizadas de acordo com o projeto paisagístico **OTO-A/PRL/DEP/003**, apresentado no Volume III desta documentação.

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMINIO	Bustamante e Stephan Const., Imob., Inc. Ltda	PMPA
Nome	Brígida M. R. Alves		
Data	Junho/2008		
Assinatura			



<b>RESIDENCIAL SANTA BRANCA</b>	COD: OTO-A/RME/DEP/001 REVISÃO: 0
ASSUNTO : <i>MEMORIAL DESCRITIVO</i>	FOLHA : 2/5

O sistema coletor de águas pluviais será construído de acordo com o projeto **OTO-A/PRL/DEP/004**, 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 8 quadras, cada qual contendo lotes residenciais e/ou comerciais, limitadas por Vias de Circulação, Áreas Verdes (ALUP's), Área Institucional e/ou confrontantes de direito, conforme projeto de urbanização **OTO-A/PRL/DEP/001**. Os limites, confrontações e curvas de nível do terreno primitivo estão apresentados no desenho **OTO-A/LVT/DOT/004**, 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 **OTO-A/RME/DEP/004**. As áreas individuais e totais das quadras estão apresentadas na planilha **OTO-A/RME/DEP/002**, juntamente com o quadro resumo da distribuição da área loteada. As áreas públicas destinadas às vias de circulação, Institucional e Área Verde estão apresentadas na planilha **CSB-E/RME/DEP/003**.

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

**- Quadra A:**

Limitada pelo Loteamento Residencial Santa Rita II, Rafael Alcoba, Ruas 03 e 02; contém 18 (dezoito lotes) lotes e área total de 7.738m<sup>2</sup>.

**- Quadra B:**

Limitada pela Rua 03, Rafael Alcoba, Francisco Claret, Maria Rita Gonçalves Barbosa, Mariana Gonçalves da Silva e Outros, Ruas 04 e 02; contém 8 (oito) lotes e área total de 2.778m<sup>2</sup>.

**- Quadra C:**

Limitada pelo Loteamento Residencial Santa Rita II, Ruas 01 e 05; contém 17 (dezesete) lotes e área total de 5.881m<sup>2</sup>.

**- Quadra D:**

Limitada pelas Ruas 01, 02 e 04; contém 28 (vinte e oito) lotes e área total de 10.365m<sup>2</sup>.

**- Quadra E:**

Limitada pelas Ruas 01 e 04, Área Institucional e Rua 06; contém 32 (trinta e dois) lotes e área total de 9.929m<sup>2</sup>.

**-Quadra F:**

Limitada pela Área Remanescente 01, Área Verde 04, Ruas 05, 01 e 07; contém 27 (vinte e sete) lotes e área total de 8.990m<sup>2</sup>.

**- Quadra G:**

Limitada pelas Ruas 01, 06, Área Institucional e Rua 08; contém 28 (vinte e oito) lotes e área total de 8.811m<sup>2</sup>.

**- Quadra H:**

	Elaborado	Aprovado	
Órgão	DOMÍNIO	Bustamante e Stephan Const., Imob., Inc. Ltda	Aprovado PMPA
Nome	Brígida M. R. Alves		
Data	Junho/2008		
Assinatura			



<b>RESIDENCIAL SANTA BRANCA</b>	COD: OTO-A/RME/DEP/001 REVISÃO: 0
ASSUNTO : <i>MEMORIAL DESCRITIVO</i>	FOLHA : 3/5

Limitada pela Rua 08, Alice Gonçalves Ramos e Outros e pela Rua 09; contém 42 (quarenta e dois) lotes e área total de 12.937m<sup>2</sup>.

#### 04 - SISTEMA VIÁRIO

É composto por 09 (nove) Ruas de trânsito local denominadas Ruas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09 e mais um pequeno trecho em arco denominado Ramo 01.

As seções transversais tipo de cada trecho das vias, estão apresentadas no desenho **OTO-A/PRL/DEP/001**.

Todas as pistas de rolamento serão executadas de acordo com o greide lançado nos perfis, longitudinais e transversais, mostrados nos desenhos **OTO-A/PRL/DEP/002 FL 01 a 02 de 02**, constantes no volume III desta documentação.

Todas as vias receberão pavimentação asfáltica, em CBUQ com espessura mínima de 3,0cm, conforme desenho **OTO-A/PRL/DEP/016** 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;
- 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 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 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 semeadura 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 abaixo estabelecidas pelo Loteador. Tais condições e restrições são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais:

**São permitidos os seguintes tipos de uso:**

- Residencial unifamiliar;
- Residencial multifamiliar vertical;
- Comércio de atendimento local;
- Comércio e serviços de atendimento geral;

	Elaborado	Aprovado	
Órgão	DOMÍNIO	Bustamante e Stephan Const., Imob., Inc. Ltda	PMPA
Nome	Brígida M. R. Alves		
Data	Junho/2008		
Assinatura			



<b>RESIDENCIAL SANTA BRANCA</b>	COD: OTO-ARME/DEP/001 REVISÃO: 0
ASSUNTO : <i>MEMORIAL DESCRITIVO</i>	FOLHA : 4/5

- Comércio atacadista e depósitos de pequeno porte;
  - Misto residencial e,
  - Misto diversificado, institucional e industrial com restrições.
- São vedados os seguintes tipos de uso:**
- Residencial multifamiliar horizontal;
  - Industrial, exceto panificação e,
  - Atividades que a juízo da autoridade competente provocam ruídos, odores, gases, poeira, fumaça ou qualquer outra emanção incômoda ou prejudicial aos vizinhos.

- São as seguintes as restrições citadas no "caput" desta cláusula:**
- As edificações deverão obedecer ao recuo frontal mínimo de 3,00 (quatro) metros para a via pública;
  - As calçadas são de 2,5 (dois virgula cinco) metros de largura a contar da parte externa do meio fio;
  - A faixa de recuo frontal não poderá ser utilizada como pátio de serviços de qualquer natureza;
  - Deverá ser obedecido o recuo lateral mínimo de 1,5 metros em pelo menos uma das divisas;
  - Será obrigatório dar servidão para passagem de águas e de esgotos do lote situado a montante, desde que devidamente canalizados. Correrão por conta do usuário da servidão todas e quaisquer despesas necessárias à implantação e manutenção das redes;
  - Não será permitido pérgulas ou construções similares invadindo os recuos;
  - O lote não poderá, em hipótese alguma, ser subdividido;
  - Não será permitido o lançamento ou depósito de lixo ou entulho de qualquer natureza no terreno compromissado, nem nos vizinhos, no sistema viário, áreas de lazer ou qualquer espaço livre;
  - A área de projeção horizontal das edificações não poderá exceder 50% (cinquenta por cento) da área total do lote;
  - O índice de aproveitamento é, no máximo, igual a 1 (um);
  - Não será permitido aterrar, desaterrar, desviar ou encaminhar águas pluviais, e nem movimentar terras em prejuízo dos terrenos contíguos;
  - Não serão admitidas as atividades comerciais, industriais, institucionais, nem a construção de oficinas ou qualquer outro tipo de estabelecimento que cause perturbação ou descaracterize o loteamento como área predominantemente residencial;
  - 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 afetem e interfiram no bem estar da vizinhança.

As restrições aqui estabelecidas constarão obrigatoriamente na escritura definitiva do adquirente do lote, bem como, deverão ser transmitidas a possíveis cessionários ou adquirentes para que estes transfiram a terceiros e assim sucessivamente, visto que fazem parte do plano de urbanização do local.

**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 OTO-A/CAS/DEP/001. A estimativa de custos da infra estrutura do Loteamento está apresentada na planilha OTO-A/ORÇ/DEP/001.

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMÍNIO	Bustamante e Stephan Const., Imob., Inc. Ltda	PMPA
Nome	Brígida M. R. Alves	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
Data	Junho/2008	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
Assinatura			



<b>RESIDENCIAL SANTA BRANCA</b>	COD: OTO-ARME/DEP/001 REVISÃO: 0
ASSUNTO : <i>MEMORIAL DESCRITIVO</i>	FOLHA : 5/5

**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 100 (cem) lotes conforme Termo de Garantia **OTO-A/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:

- Seminário Arquidiocesano – aprox. 1.400 metros
- Escola Av. Major Armando Rubens Storino – aprox. 800 metros
- Ginásio Poliesportivo - aprox. 2.500 metros
- APAE – aprox. 1.670 metros
- COPASA – aprox. 1.270 metros
- CAIC Dr. Leovigildo Mendonça de Barros- aprox. 1.940 metros
- Centro de Saúde Árvore Grande- aprox. 1.930 metros

Pouso Alegre, 11 de Junho de 2008.

*Brígida M.º Rodrigues Alves*  
 DOMÍNIO ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
 Brígida Maria Rodrigues Alves  
 CREA: 100739/MG

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMÍNIO	Bustamante e Stephan Const., Imob., Inc. Ltda	PMPA
Nome	Brígida M. R. Alves <i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
Data	Junho/2008		
Assinatura			