



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 2.889/2006

APROVA O LOTEAMENTO “GRAN ROYALLE – POUSO ALEGRE”, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE, DE PROPRIEDADE DA EMPRESA C.S. CAXINGUELÊ E SORTE LOTEAMENTO S.A.

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 3.013/95, e na conformidade do artigo 69, VII, da Lei Orgânica do Município,

DECRETA:

Art. 1º. Fica aprovado o Loteamento “**Gran Royale – Pouso Alegre**”, localizado neste município de Pouso Alegre, no Bairro Aeroporto, na estrada municipal de acesso ao Bairro do Algodão, de propriedade da empresa C.S. Caxinguelê e Sorte Loteamento S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.897.463/0001-47, sediada em Belo Horizonte, MG., na Rua Timbiras, 800, loja 02, Bairro Funcionários, com área de 242.580,00m² (duzentos e quarenta e dois mil, quinhentos e oitenta metros quadrados), 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 doze (12) quadras, designadas pelas letras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K e L, assim discriminadas:

Área total da propriedade	248.767,00m ²
Área remanescente	6.187,00m ²
Área loteada.....	242.580,00m ²
Área dos lotes	153.399,00m ²
Áreas verdes	24.954,00m ²
Área institucional	12.452,00m ²
Sistema viário	51.775,00m ²

Art. 2º. Fica a loteadora responsável pelo fechamento do perímetro da área do loteamento, através da construção de muros ou cercas, e pela realização 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, de energia elétrica e iluminação, drenagem e aterramento, obrigando-se ainda, na forma da legislação em vigor, pela arborização das vias públicas do loteamento, plantio de árvores nas áreas verdes, e demais obrigações especificadas constantes do projeto do loteamento aprovado pela Prefeitura.

João Batista Rezende
Chefe Adjunto de Gabinete



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º. A área remanescente do imóvel loteado na medida de 6.187,00m² e localizada no interior do perímetro do loteamento a ser fechado por muros ou cercas, deverá ser transferida gratuitamente à associação representativa dos moradores adquirentes dos lotes, tão logo constituída, com destinação de uso para fins comunitários.

§ 2º. Em garantia da realização das obras previstas no *caput*, ficam caucionados os lotes número 01 a 25 da **Quadra "B"**; 01 a 26 da **Quadra D**; 01 a 15 da **Quadra "F"**; 01 a 08 e 11 a 18 da **Quadra "G"**; 01 a 12 e 16 a 24 da **Quadra "I"** totalizando cento e três (103) lotes.

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

Art. 4º. Com a aprovação e 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.

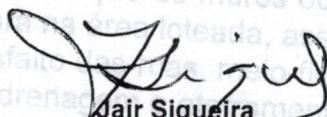
§ 1º. A empresa loteadora e, posteriormente, a associação de moradores que venha a ser instituída na forma prevista no memorial descritivo do loteamento, fica investida, em caráter precário, na condição de cessionária das vias públicas internas do loteamento, podendo tal cessão ser revogada a qualquer tempo.

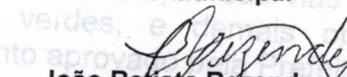
§ 2º. A limpeza pública dentro dos limites do loteamento, inclusive coleta do lixo e transporte até a portaria, onde será feita a coleta pelo Município, ficará a cargo exclusivo da empresa loteadora, podendo tal obrigação ser transferida à associação representativa dos futuros adquirentes dos lotes.

Art. 5º. No ato da edição do presente Decreto, 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, 28 de setembro de 2006


Jair Siqueira
Prefeito Municipal


João Batista Rezende
Chefe Adjunto de Gabinete

LOTEAMENTO GRAN ROYALLE	COD:SOR-A/RME/DEP/002
	REVISÃO: 1
<i>ASSUNTO : MEMORIAL DESCRITIVO</i>	FOLHA : 1/6

02 - PADRÃO DE URBANIZAÇÃO

01 - GENERALIDADES

O presente memorial é parte integrante do Projeto de Urbanização de uma área de 248.767m², situada na Estrada Municipal de acesso ao Bairro Algodão no município de Pouso Alegre-MG, pertencente à C.S. -Caxinguelê e Sorte Loteamento S.A., e se denominará **"LOTEAMENTO GRAN ROYALLE - POUSO ALEGRE"**.

O loteamento é composto por: doze quadras contendo duzentos e seis lotes, sistema viário constituído de uma Avenida, uma Rotatória e nove Ruas, uma Área Institucional e seis Áreas Verdes. A principal via de acesso ao loteamento será a Estrada Municipal de acesso ao Bairro Algodão.

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

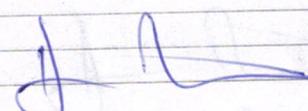
DISTRIBUIÇÃO	ÁREA (m ²)	%
Área total da propriedade	248.767	
Área remanescente	6.187	
Área Loteada	242.580	100,00
Área de Lotes	153.399	63,24
Áreas Verdes	24.954	10,29
Área Institucional	12.452	5,13
Sistema Viário	51.775	21,34

1.1 - ZONEAMENTO

A área loteada encontra-se fora dos limites físicos indicados no mapa de zoneamento definido pelo Plano Diretor do município, sendo caracterizada como núcleo urbano isolado. As restrições de uso e ocupação do solo seguirão as indicações da zona 1, 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	DOMÍNIO	C.S. CAXINGUELÊ E SORTE S.A.	PMPA
Nome	Marcelo Pagliarini Garcia		
Data	JULHO 2006		
Assinatura			

LOTEAMENTO GRAN ROYALLE

COD:SOR-A/RME/DEP/002

REVISÃO: 1

ASSUNTO : MEMORIAL DESCRITIVO

FOLHA : 2/6

02 – PADRÃO DE URBANIZAÇÃO

As quadras e os logradouros serão demarcados a partir de marcos topográficos que serão implantados em locais adequados.

Todos elementos geométricos do Projeto Urbanístico estão apresentados no desenho SOR-A/PRL/DEP/002 anexo.

O sistema de captação, adução, reservação e distribuição de água potável serão executados pelo empreendedor, de acordo com as normas técnicas pertinentes, e será composto por poços tubulares profundos, sistema de bombeamento, adutora, reservatório, rede de distribuição e acessórios necessários. O projeto do Sistema de Água Potável será elaborado logo após a aprovação do loteamento pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, e será submetido à aprovação desta.

O esgotamento sanitário será feito em fossas sépticas individuais, sendo uma para cada lote. As fossas deverão ser construídas conforme o projeto padrão DOE-A/PRP/DEP/112, que já foi previamente aprovado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, ou segundo outros projetos que venham a ser aprovados pelos órgãos ambientais competentes. A responsabilidade e ônus da construção e operação das fossas serão dos proprietários dos lotes. Essa obrigação constará do Contrato Padrão de Compra e Venda e da Escritura Definitiva de Compra e Venda dos lotes.

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

As Áreas Verdes, e as vias serão arborizadas de acordo com o projeto paisagístico específico SOR/PRL/DEP/006, apresentado no volume III desta documentação.

As vias terão sinalização de trânsito de acordo com o projeto específico de sinalização SOR-A/PRL/DEP/007, apresentado no volume III de documentação.

O sistema coletor de águas pluviais será construído de acordo com o projeto SOR-A/PRL/DEP/005, apresentado no volume III desta documentação.

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), 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 12 quadras, cada qual contendo lotes residenciais, limitadas por Vias de Circulação e Áreas Verdes, conforme projeto de urbanização SOR-A/PRL/DEP/001 anexo.

Os limites, confrontações e curvas de nível do terreno primitivo estão apresentados no desenho SOR-A/LVT/DOT/004-REV1, anexo, que contém os dados relativos ao levantamento

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMÍNIO	C.S. CAXINGUÊ E SORTE S.A.	PMPA
Nome	Marcelo Pagliarini Garcia		
Data	JULHO/2006		
Assinatura			

LOTEAMENTO GRAN ROYALLE	COD:SOR-A/RME/DEP/002
	REVISÃO: 1
ASSUNTO : MEMORIAL DESCRITIVO	FOLHA : 3/6

topográfico planialtimétrico da área total da propriedade.

As áreas, medidas e confrontações, individualizadas por lote, quadra a quadra, estão apresentadas na planilha SOR-A/RME/DEP/003 anexa. As áreas individuais e totais das quadras estão apresentadas na planilha SOR/RME/DEP/005 anexa, juntamente com o quadro resumo da distribuição da área loteada. As áreas públicas destinadas às vias de circulação, Institucional e Áreas Verdes estão apresentadas na planilha SOR-A/RME/DEP/006 anexa. Os Memoriais Descritivo da área total da propriedade, das Áreas Verdes, das Áreas Remanescentes, e da Área Institucional estão apresentadas nos seguintes documentos anexos:

- Da propriedade – SOR/RME/DEP/001,
- Da Área Institucional – SOR/RME/DEP/007
- Da Área Remanescente 1 – SOR/RME/DEP/008
- Da Área Remanescente 2 – SOR/RME/DEP/009
- Da Área Remanescente 3 – SOR/RME/DEP/010
- Da Área Verde 1 – SOR/RME/DEP/011
- Da Área Verde 2 – SOR/RME/DEP/012
- Da Área Verde 3 – SOR/RME/DEP/013
- Da Área Verde 4 – SOR/RME/DEP/014
- Da Área Verde 5 – SOR/RME/DEP/015
- Da Área Verde 6 – SOR/RME/DEP/016

04 - SISTEMA VIÁRIO

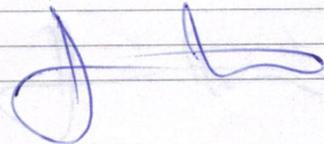
O sistema viário é composto por 01 (uma) Avenida, denominada Avenida 01, 01(uma) praça Rotatória e 09 (nove) Ruas de trânsito local denominadas Ruas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09.

As seções transversais tipo de cada uma das vias, assim como todos os elementos geométricos horizontais delas estão apresentadas no desenho SOR-A/PRL/DEP/002 anexo.

Todas as pistas de rolamento serão executadas de acordo com o greide lançado nos perfis, longitudinais e transversais, mostrados nos desenhos SOR-A/PRL/DEP/003, folhas 01/06 a 06/06, anexos do volume III desta documentação. No desenho PLANTA DE TERRAPLANAGEM as curvas de nível apresentadas representam o terreno já terraplanado.

SOR-A/PRL/DEP/004, anexo do volume III desta documentação.

Os volumes de terraplanagem estão apresentadas na planilha SOR-A/RME/DEP/006, que é parte integrante do volume III desta documentação, e mostra a totalização, as origens e os destinos dos volumes de corte e aterro via por via. O material que falta para complementar os greides

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMÍNIO	C.S. CAXINGUELÉ E SORTE S.A.	PMPA
Nome	Marcelo Pagliarini Garcia		
Data	JULHO/2006		
Assinatura			

LOTEAMENTO GRAN ROYALLE

COD:SOR-A/RME/DEP/002

REVISÃO: I

ASSUNTO : MEMORIAL DESCRITIVO

FOLHA : 4/6

estabelecidos no projeto, serão importados de uma área de empréstimo localizada nas proximidades do início da via de acesso.

O sub-leito será tratado com material que apresente CBR>11%; e a base do pavimento terá espessura mínima de 15,0cm de material granular com CBR>60%. O pavimento será executado com CBUQ com espessura mínima de 3cm, aplicando os serviços de imprimação e pintura de ligação, conforme projeto específico SOR-A/PRL/DEP/004, anexo do volume III desta documentação.

Para execução dos serviços de terraplanagem e pavimentação está previsto o uso dos seguintes equipamentos:

- Escavação - escavadeira, trator de esteiras, retro-escavadeira de pequeno ou médio porte;
- Carga - Pá carregadeira ou escavadeira de pequeno ou médio porte;
- Transporte - Caminhões basculantes com capacidade de até 16 ton;
- 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 caminhos de serviço para execução da terraplanagem serão as próprias vias projetadas, não sendo necessárias abertura de variantes.

Os serviços de terraplanagem serão executados fora do período de chuvas, minimizando os problemas de erosão do solo terraplanado.

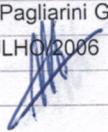
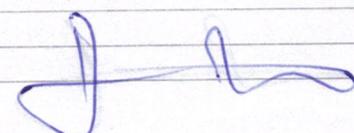
Os taludes foram projetados em todo loteamento com inclinações de tal forma que assegure sua estabilidade, conforme mostrado nos desenhos SOR-A/PRL/DEP/003.

Antes do início dos serviços de terraplanagem, deverá ser retirada a camada vegetal nas áreas que sofrerão terraplanagem (linhas de off-set das vias) em uma profundidade de 10cm. 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 baquearia, evitando assim o processo erosivo.

05 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Quanto ao uso e ocupação do solo, ficam estipuladas as condições e restrições estabelecidas pelo Município, acrescidas das específicas do loteamento abaixo relacionadas:

- a) - Deverão ser obedecidos os recuos: frontal de 3,0 (três) metros e laterais de 2,5 (dois e meio) metros para as construções. Caso o lote tenha frente para duas ruas será obrigatório o recuo nas duas testadas
- b) - A taxa de ocupação será de 50% (cinquenta por cento), no máximo.
- c) - O índice de aproveitamento será, no máximo, igual a 1 (um).
- d) - As calçadas terão 2,5 (dois e meio) metros de largura medidas a partir da parte externa do

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMÍNIO	C.S. CAXINGUELÊ E SORTE S.A.	PMPA
Nome	Marcelo Pagliarini Garcia		
Data	JULHO/2006		
Assinatura			

LOTEAMENTO GRAN ROYALLE

COD:SOR-A/RME/DEP/002

REVISÃO: 1

ASSUNTO : MEMORIAL DESCRITIVO

FOLHA : 5/6

meio fio.

d) - Será obrigatório dar servidão para passagem de águas dos lotes vizinhos situados à montante, desde que devidamente canalizadas. Correrão por conta do usuário da servidão todas despesas necessárias à implantação e manutenção das redes.

d) - 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.

As restrições aqui estabelecidas constarão obrigatoriamente da 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 de 48 meses, contados da data de aprovação do loteamento pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, conforme disposto no cronograma físico financeiro de obras SOR-A/CFF/DEP/001.

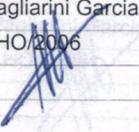
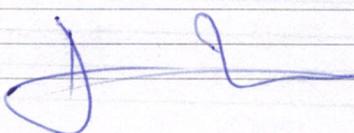
07 - GARANTIA DA EXECUÇÃO DA INFRA-ESTRUTURA

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 103 (cento e três) lotes conforme Termo de Garantia SOR-A/TER/DEP/001, anexo. 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, ocorrer na proporção que sejam concluídas e aceitas pela Prefeitura Municipal, as etapas das 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:

- Aeroporto Municipal – aprox 2.200 metros
- Escola Estadual "Virgília Paschoal"..... – aprox 3.300 metros
- CEIM - Centro Educ. Infantil Municipal - "Lázara Casarini Diani" – aprox 3.400 metros
- Corpo de Bombeiros – aprox 3.500 metros
- Praça de Esportes – Bº São Cristóvão I – aprox 3.700 metros
- Unidade Básica de Saúde-"Custódio R. Miranda"..... – aprox 3.800 metros
- Vigésimo Batalhão da Polícia Militar de Minas Gerais – aprox 4.000 metros
- Escola Municipal "Clarice Toledo" – aprox 5.000 metros

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMÍNIO	C.S. CAXINGUELÊ E SORTE S.A.	PMPA
Nome	Marcelo Pagliarini Garcia		
Data	JULHO/2006		
Assinatura			

LOTEAMENTO GRAN ROYALLE

COD:SOR-A/RME/DEP/002

REVISÃO: 1

ASSUNTO : MEMORIAL DESCRITIVO

FOLHA : 6/6

Memorial Descritivo dos Compromissos Assumidos

Atendendo as solicitações da Prefeitura como forma de caracterizar o loteamento fechado a EMPRESA LOTEADORA assume as seguintes obrigações:

1. Objetivando reduzir o impacto decorrente do aumento de demanda por serviços públicos quando da efetiva implantação do loteamento, a EMPRESA irá a realizar o fechamento do perímetro da área do loteamento, através da construção de muros ou cercas, podendo assim os futuros proprietários dos lotes situados no "Gran Royale" se organizarem como condomínio fechado, com privacidade total da área respectiva, mediante a assunção de determinadas obrigações. As áreas publicas que ficarão internas serão objeto de uma cessão de uso por parte do Município, podendo materializar-se no próprio ato da aprovação do loteamento.
2. A privacidade, abrange a possibilidade de ser implantada uma portaria única, vedada a anexação ao loteamento de unidade estranha às de sua planta, inclusive a utilização de qualquer área ou lote com via de acesso para locais fora do loteamento.
3. A EMPRESA assume o compromisso de executar e assumir os custos e ônus das obras de fechamento do perímetro do loteamento.
4. Também se obriga a EMPRESA a executar, a seu exclusivo ônus, as obras necessárias para implantação do sistema de abastecimento de água do loteamento, incluindo a distribuição das ligações domiciliares de água, entendidas estas como sendo aquelas necessárias à viabilização do fornecimento de água até a entrada de cada lote, para todos os 206 (duzentos e seis) lotes do empreendimento a ser implantado;
5. Assim que restar comprovada a criação de associação representativa dos moradores do Bairro onde será implantado o loteamento, e desde que seja regular na forma da lei, a EMPRESA se obriga, tão logo seja comunicada da existência da referida associação, a lhe transferir gratuitamente a posse de uma área de 6.187m², correspondente as respectivas Áreas Remanescentes - AR 1, AR 2 e AR 3 (vide desenho SOR-A/PRL/DEP/001).
6. Recairá ainda sobre a EMPRESA a responsabilidade pela manutenção do sistema de drenagem do loteamento, sem qualquer ônus para o MUNICÍPIO. Esta obrigação poderá ser transferida a terceiros (associação representativa dos moradores do Bairro), mediante a assinatura de um competente Termo de Cessão de Obrigações e sua cientificação ao MUNICÍPIO.
7. A limpeza pública dentro dos limites do loteamento ficará a cargo exclusivo da EMPRESA, que a seu ônus efetuará a coleta interna do lixo até a portaria, local em que o MUNICÍPIO efetuará o recolhimento do mesmo e lhe dará a destinação final. Esta obrigação da limpeza interna poderá ser transferida a terceiros (associação representativa dos moradores do Bairro).

Pouso Alegre, 14 de agosto de 2006.

C.S. -CAXINGUELÊ E SORTE LOTEAMENTO S.A.

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMÍNIO	C.S. CAXINGUELÊ E SORTE S.A.	PMPA
Nome	Marcelo Pagliarini Garcia		
Data	JULHO/2006		
Assinatura			