

# OFÍCIO

---

## ELABORAÇÃO DE PROJETO

## URBANÍSTICO

---

**Loteamento Jardim Jacarandá**

**Setembro de 2024**



Pouso Alegre, 1 de Setembro de 2024.

Protocolo: 224474 / 2021

Cód. Verificador: P1PZGIF5

Prezados,

Eu, Giovanni Alves Cirilo, Engenheiro Civil, CREA/MG: 221.068/D, responsável técnico por este processo, venho por meio deste, detalhar de forma redigida as intenções dos projetos.

## 1- ALTERAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO APROVADO

O decreto 5.521/2023 emitido em 25 de abril de 2023 aprovou a alteração do projeto urbanístico para o loteamento Jardim Jacarandá localizado na Avenida Gil Teixeira, Jardim Jacarandá em Pouso Alegre/MG, empreendimento de LOTEAMENTO E CONSTRUTORA LAVA PÉS LTDA CNPJ: 00.864.170/0001-14, conforme imagem abaixo.

### Figura 1: Decreto 5.521/2023

#### DECRETO Nº 5.621, DE 25 DE ABRIL DE 2023

Aprova retificações em parte do Loteamento "Jardim Jacarandá" no perímetro urbano de Pouso Alegre, de propriedade da Empresa Loteamento e Construtora Lava Pés Ltda e dá outras providências

O Prefeito Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições previstas na Lei nº 6.476/2021, e na conformidade do artigo 69, inciso VII, da Lei Orgânica do Município,

**CONSIDERANDO** a solicitação da empresa quanto à necessidade de alteração do loteamento, através do protocolo nº 224474/2021, com a finalidade de adequação, regularização do loteamento e cumprimento ao Inquérito Civil MPMG 0525 18 000516-3.

**CONSIDERANDO** que o prolongamento da Avenida Gil Teixeira e a Quadra J, cujos lotes possuem testadas para esta, não foram executados.

**CONSIDERANDO** a adequação das áreas públicas (verde e institucional), aprovadas pelo Decreto nº 2.440/2000, que passam a ter a testada para a Rua 18.

**CONSIDERANDO** a regularização para uso e ocupação da Quadra I.

**CONSIDERANDO** que sua terraplanagem já foi executada à época das obras e que ela está acima da cota 816,5, antiga cota de referência de cheias no Município conforme Levantamento Topográfico e relatório técnico anexos e

**CONSIDERANDO** a exclusão da Quadra J, decreta

**Art. 1º.** Fica reformulada a aprovação de parte do LOTEAMENTO "JARDIM JACARANDÁ", conforme relação abaixo especificada, aprovado pelo Decreto 2.440/2.000, modificados pelos Decretos 2.518/02, Decreto 3175/08 e Decreto 3406/10, localizado no perímetro urbano desta cidade, de propriedade da empresa LOTEAMENTO E CONSTRUTORA LAVA PÉS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.864.170/0001-14, sediada em Cambuí, MG, na Av. Prof. José Francisco do Nascimento nº 97, Sala 01, Bairro Jardim São José, conforme plantas, memoriais descritivos e demais documentos constantes do processo nº 224474/2021 e que ficam considerados integrantes deste Decreto.

**Parágrafo único.** Fica a empresa proprietária do Loteamento autorizada a tomar as seguintes providências necessárias junto ao Registro Imobiliário, visando a reformulação das áreas referentes aos lotes e demais espaços aprovados no presente Decreto, conforme quadro constante do art. 2º.

I. Manter as disposições existentes no Decreto 2.440/2000 e suas alterações através dos Decretos 2.518/2002, 3.175/2008 e 3.406/2010, acrescentando a informação de cancelamento da Quadra J.

II. Informar que a Quadra I está acima da cota 816,5, observando o § 2º do Decreto 2.440/2000.

III. Atualizar o Quadro de Áreas conforme "as built" apresentado.

IV. Observar o Termo de Compromisso e Responsabilidade Ambiental 14/2019, protocolo nº 33856/2019, aprovado na 52ª Reunião do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA) para implantação do Plano de Recuperação de Área Degradada (PRAD).

**Art. 2º.** A área loteada é fracionada em 17 (dezesete) Quadras, identificadas pelos códigos A, B, C, D, E, F, G, H, I, K, N, O, P, Q, R, S e T. As áreas estão assim discriminadas.

Fonte: Protocolo 224474 / 2021



Giovanni Alves Cirilo – Engº Civil  
gcalves.eng@gmail.com  
(35) 9 9156 0835

## 2- NOVA SOLICITAÇÃO

Após decreto, foi solicitado o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis em Pouso Alegre, e houve algumas exigências as quais foram necessários retornar ao protocolo do Município com nova solicitação. (anexo I)

Solicita-se lei autorizativa para alteração da geometria das áreas públicas e retificação do decreto com as novas áreas informadas conforme projeto. (anexo II)

A área total do empreendimento conforme o levantamento topográfico georreferenciado é de 172.162,22 m<sup>2</sup>, com um acréscimo de 1.914,39 m<sup>2</sup> em relação a área aprovada em decreto que foi de 170.247,83 m<sup>2</sup> conforme figura 2. O aumento de área é justificado pela retificação realizada na área de Preservação Ambiental (APA). O valor da área foi preservado conforme decretos, porém a área sofreu um deslocamento para a margem correta do rio, conforme observa na figura 3.

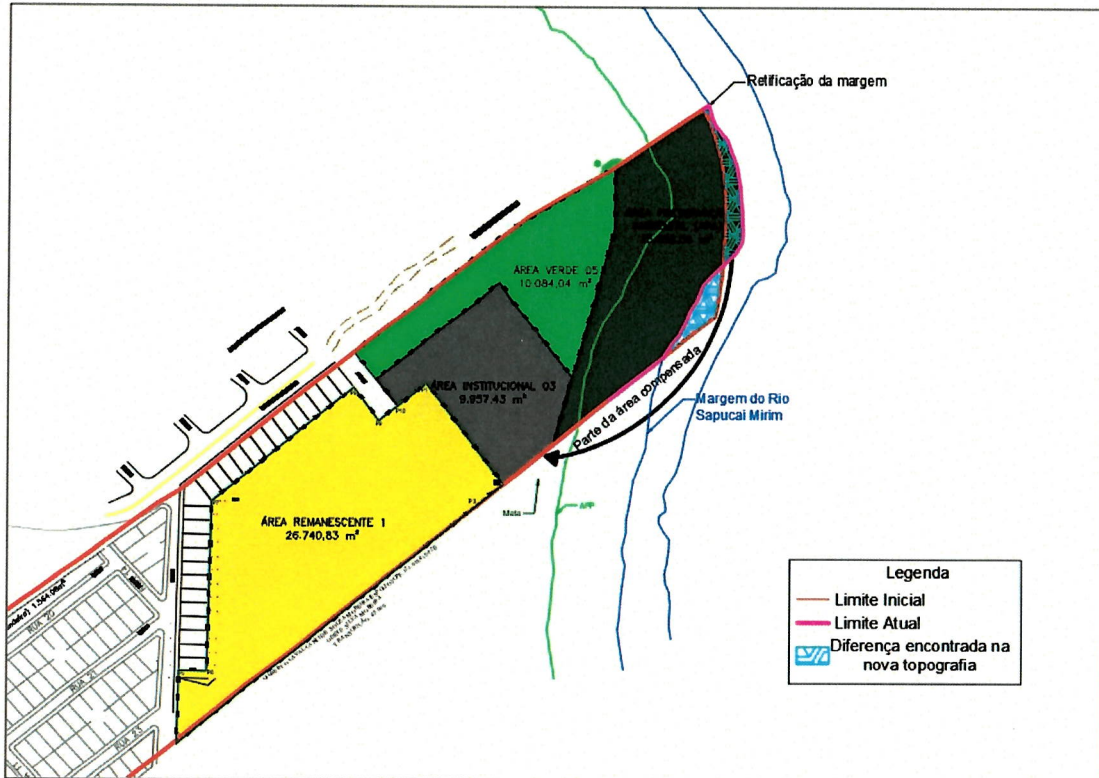
**Figura 2:** Quadra de áreas

QUADRO DE ÁREAS – DECRETO 5.621 – 2023		
ÁREAS	ÁREA m <sup>2</sup>	%
LOTES	64.496,93	37,88
ÁREA VERDE	20.934,74	12,30
ÁREA INSTITUCIONAL	8.811,74	5,18
RUAS	32.260,08	18,95
ÁREA DE PRESERVAÇÃO	15.088,58	8,86
ÁREA REMANESCENTE	28.655,04	16,83
TOTAL	170.247,83	100,00

**Fonte:** Planta OPUS-01-DIV-00-TOP-R00



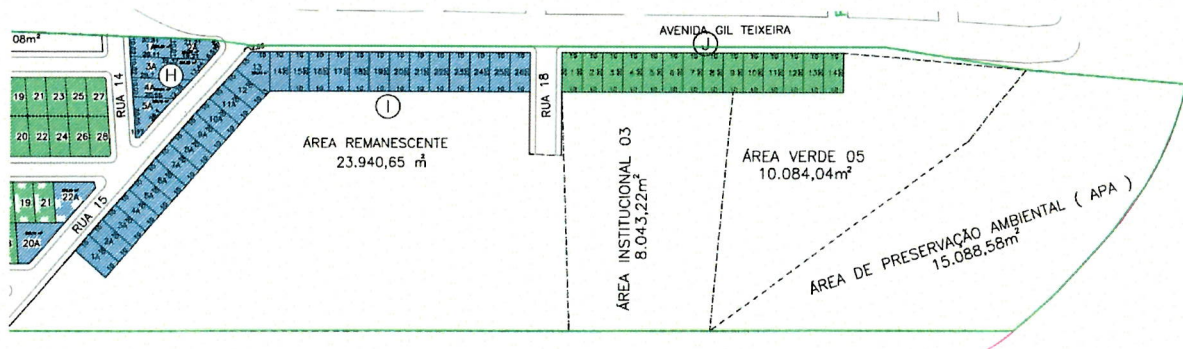
**Figura 3: Retificação da área**



**Fonte:** Planta OPUS-01-DIV-00-TOP-R00

A retificação da área total manteve-se as áreas loteadas com 64.934,74 m<sup>2</sup>, área verde 20.934,74 m<sup>2</sup>, área de preservação permanente 15.088,58 m<sup>2</sup>. Alterou-se às áreas seguintes áreas: Institucional, atualizando para 10.725,95 m<sup>2</sup>, a qual sofreu acréscimo devido aumento da área total, como pode se observar nas figuras 3 e 4; ruas 34.177,33 m<sup>2</sup> (mantem-se a versão anterior ao decreto – alteração do ano de 2010) e área remanescente para 26.740,83 m<sup>2</sup>. A figura 05 demonstra as áreas atualizadas. O memorial descritivo das áreas alteradas encontra-se em anexo III e IV. Não foi necessária apresentação do memorial da área das ruas uma vez que se manteve a área conforme registro.

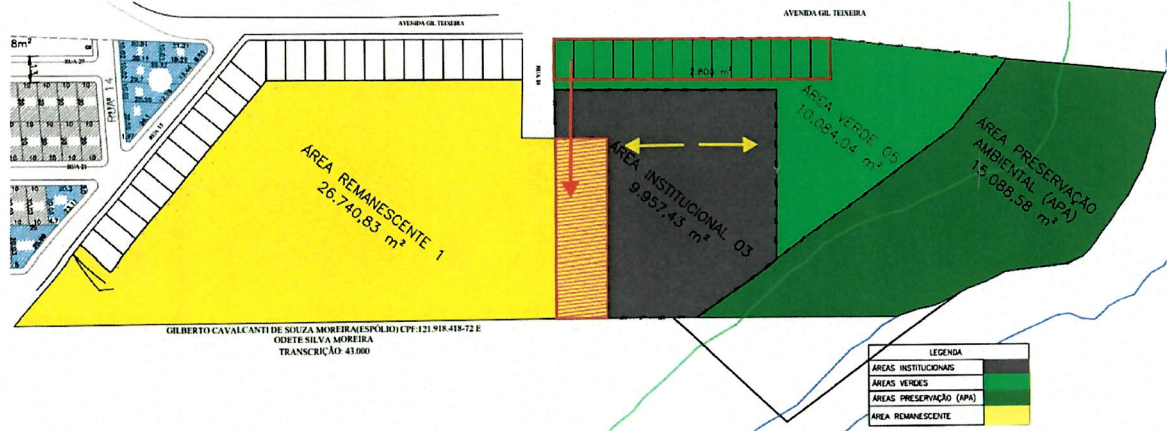
**Figura 4: Projeto aprovado em 2010**



**Fonte:** Planta OPUS-01-DIV-00-TOP-R00



**Figura 5: Projeto aprovado atualizado - 2024**



**Fonte: Planta OPUS-01-DIV-00-TOP-R00**

**Figura 6: Quadro de áreas atualizado - 2024**

QUADRO DE ÁREAS (Atual 2024)		
ÁREAS	ÁREA m²	%
LOTES	64.496,93	37,46
ÁREA VERDE	20.934,74	12,16
ÁREA INSTITUCIONAL 01	569,86	—
ÁREA INSTITUCIONAL 02	196,52	—
ÁREA INSTITUCIONAL 03	9957,43	—
Á. INSTITUCIONAL TOTAL	10.725,95	6,23
RUAS	34.177,33	19,85
ÁREA DE PRESERVAÇÃO	15.088,58	8,76
ÁREA REMANESCENTE	26.740,83	15,53
TOTAL	172.162,22	100,00

**Fonte: Planta OPUS-01-DIV-00-TOP-R00**

As áreas dos lotes e quadras não sofreram alteração após decreto, conforme figura 3.



**Figura 6:** Quadro atualizado das quadras - 2024

ÁREA DAS QUADRAS		
QUADRA	ÁREA m <sup>2</sup>	N. DE LOTES
A	1.772,87	8
B	1.620,37	8
C	3.572,69	17
D	3.375,89	16
E	3.265,46	16
F	4.948,00	24
G	5.600,00	28
H	1.268,80	5
I	5.236,00	26
J	INCORPORADO A ÁREA VERDE	
K	3.929,00	19
L	0	0
M	0	0
N	4.147,00	20
O	2.927,00	14
P	10.000,00	49
Q	4.576,65	22
R	1.800,00	9
S	5.000,00	25
T	1.457,20	7
TOTAL	64.496,93	313

**Fonte:** Planta OPUS-01-DIV-00-TOP-R00

Ao comparar às áreas aprovadas em 2010 anterior ao decreto 5.621 de 2023, conforme figura 7, a diferença ocorreu no aumento da área total devido ao levantamento feito, aumento da área institucional para compensação do aumento da área, diminuição da área de lotes, e aumento da área remanescente uma vez que a área da quadra “J” foi incorporada na área verde e manteve-se a área da mesma, foi necessário o aumento da remanescente e consequente mudança de geometria das áreas institucional, área verde e remanescente.

**Figura 6:** Quadro de áreas total - 2010

QUADRO DE ÁREAS (2010)		
AREAS	ÁREA m <sup>2</sup>	%
LOTES	67.296,93	39,53
ÁREA VERDE	20.934,74	12,30
ÁREA INSTITUCIONAL	8.809,60	5,17
RUAS	34.177,33	20,08
ÁREA DE PRESERVAÇÃO	15.088,58	8,86
ÁREA REMANESCENTE	23.940,83	14,06
TOTAL	170.247,83	100,00

**Fonte:** Planta OPUS-01-DIV-00-TOP-R00



**Figura 7: Quadro das quadras - 2010**

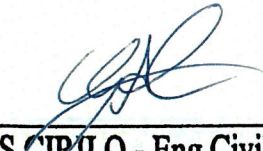
ÁREA DAS QUADRAS		
QUADRA	ÁREA m <sup>2</sup>	N. DE LOTES
A	1.772,87	8
B	1.620,37	8
C	3.572,69	17
D	3.375,89	16
E	3.265,46	16
F	4.948,00	24
G	5.600,00	28
H	1.268,80	5
I	5.236,00	26
J	2.800,00	14
K	3.929,00	19
L	0	0
M	0	0
N	4.147,00	20
O	2.927,00	14
P	10.000,00	49
Q	4.576,65	22
R	1.800,00	9
S	5.000,00	25
T	1.457,20	7
TOTAL	67.296,93	327

**Fonte:** Planta OPUS-01-DIV-00-TOP-R00

**RESPONSÁVEL TÉCNICO:**

“Atesto, sob as penas da lei, que efetuei pessoalmente o levantamento da propriedade, in loco, e que os valores corretos dos azimutes e distâncias e os dados de identificação dos confrontantes são os apresentados nesta oportunidade, neste memorial descritivo e na planta anexa. Atesto, também, que a descrição do imóvel respeita o alinhamento das vias e/ou logradouros confinantes e que respeita os limites do domínio, ou seja, que não é caso de aquisição ou transmissão de propriedade. Atesto, ainda, que tenho conhecimento do prescrito no art. 213, § 14, da Lei Federal 6.015/1973, que diz: Verificado a qualquer tempo não serem os verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos descritivos e pelos prejuízos causados, independentes das sanções disciplinares e penais. O levantamento foi efetuado intramuros, uma vez que as divisas são claras e respeitadas há muitos anos”.





**GIOVANI ALVES CIRILO - Eng Civil. CREA-MG: 221068/D**

**“Atesto, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas.”**

**PROPRIETÁRIO:**



**LOTEAMENTO E CONSTRUTORA LAVA PÉS LTDA**  
**CNPJ: 00.864.170/0001-14**

**“Atesto, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesta planta e no memorial descritivo da propriedade”.**

