



Prefeitura de Três Corações

“Terra do Rei Pelé”

DECRETO Nº 5.201/2024

Dispõe sobre a aprovação de parcelamento de solo urbano na modalidade Loteamento, denominado “RESERVA UMUARAMA”.

O Prefeito do Município de Três Corações, Estado de Minas Gerais, Sr. **JOSÉ ROBERTO DE PAIVA GOMES**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelos dispositivos do Artigo 131, Inciso I da Lei Orgânica Municipal; e

Considerando o teor do disposto no artigo 30 da Constituição Federal, que atribui como competência dos municípios promover, no que couber, o seu adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Considerando a Lei Complementar nº 524, de 5 de novembro de 2019, que “Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e o controle da expansão urbana no Município de Três Corações/MG e dá outras providências”;

Considerando o posicionamento favorável da Procuradoria Geral do Município, a teor do disposto no inciso III, §1º, do artigo 69, da Lei Complementar nº 524, de 5 de novembro de 2019, conforme teor da Comunicação Interna de nº 324/2024/PGM, datada de 25 de abril de 2024;

DECRETA:

Art. 1º Fica aprovado o parcelamento de solo, na modalidade loteamento, denominado “RESERVA UMUARAMA”, caracterizado com área 36.038,93m² (trinta e seis mil e trinta e oito metros e noventa e três decímetros quadrados), constante da matrícula nº 43177 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Três Corações – MG, localizado no antigo Sítio Perozinho, prolongamento da Rua Tamoios, Jardim Umuarama, no município de Três Corações – MG, de propriedade de MARIA MADALENA DE ALVARENGA OLIVEIRA.

Art. 2º A área loteada é composta de 67 (sessenta e sete) lotes, distribuídos em 05 (cinco) quadras, alimentados por ruas de acesso, com os seguintes índices de aproveitamento de área urbanizada:

- I – Área de Lotes: 20.377,02m² [56,54%].
- II – Áreas Públicas: 15.661,91m² [43,46%], a saber:
 - a) Sistema Viário: 7.977,60m² [22,14%];
 - b) Praça: 1.811,08m² [5,03%];
 - c) Equipamento Comunitário: 1.818,02m² [5,04%];
 - d) Área Verde: 868,40m² [2,41%];



Prefeitura de Três Corações

“Terra do Rei Pelé”

e) Área Verde APP's 3.186,81m² [8,84%].

Art. 3º O Loteamento “RESERVA UMUARAMA” ora aprovado será implantado em 5 (cinco) etapas, com obras a serem realizadas conforme cronograma físico financeiro anexo a este Decreto.

Art. 4º Os proprietários Loteadores ficam obrigados a executar todas as obras e serviços constantes dos projetos aprovados e dispostos no artigo 100, da Lei Complementar nº 524 de 5 de novembro de 2019, a saber:

I - execução das vias de circulação do loteamento, compreendendo a terraplenagem das caixas e passeios, muros de arrimo respectivos, onde e se necessários;

II - sistema de abastecimento de água, incluindo ramais, reservatórios, estações elevatórias e demais dispositivos previstos em projeto e a interligação com o sistema existente;

III - sistema de esgotamento sanitário, incluindo ramais, estações elevatórias e demais dispositivos previstos em projeto e a interligação com o sistema existente;

IV - sistema de drenagem de águas pluviais, compreendendo as galerias, bocas de lobo, poços de visita e demais acessórios, incluindo aqueles necessários à adequada drenagem em caso de cortes e aterros e o lançamento em local apropriado;

V - execução de guias, inclusive rebaixamento obrigatório nos quatro quadrantes para a travessia de pessoas com mobilidade reduzida, de acordo com as normas da ABNT e confecção de sarjetas;

VI - rede de distribuição de energia elétrica para uso domiciliar e iluminação pública, sendo que os postes deverão ser em concreto armado, no padrão e dentro dos critérios adotados pela concessionária;

VII - rede de iluminação pública em diodo emissor de luz - Led, no padrão e no critério de iluminação adotado pela concessionária, conforme aprovação do setor competente da Prefeitura Municipal;

VIII - pavimentação de todas as vias de circulação, precedida da drenagem subterrânea onde necessária;

IX - sinalização viária vertical e horizontal conforme aprovação do departamento competente da Prefeitura Municipal;

X - demarcação dos lotes, quadras e logradouros, com instalação dos marcos de alinhamento e nivelamento em concreto;

XI - demais serviços necessários para garantir as condições de segurança, salubridade e habitabilidade, tais como, contenção de encostas, solução de drenagem, obras de arte e demais serviços que as autoridades competentes julgarem necessários;

XII - arborização das vias e das diferentes áreas verdes, executada logo após a abertura das vias, com porte mínimo de 2 (dois) metros de altura, mediante projeto de arborização aprovado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente;

XIII - isolamento de áreas verdes e áreas de preservação permanente, e enriquecimento das matas;



Prefeitura de Três Corações

“Terra do Rei Pelé”

XIV - fornecimento e afixação das placas com as denominações de ruas e avenidas, bem como as de indicação de acesso ao novo bairro, conforme modelos e relação fornecidos pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;

XV - construção, urbanização e paisagismo da(s) praça(s) prevista(s), conforme respectivo(s) projeto(s) aprovado(s) pelo órgão municipal competente;

XVI - colocação de Placa de Identificação da Obra, constando o nome e dados de contato do profissional responsável, número de registro, nome da empresa, número da ART e atividades técnicas realizadas, sem prejuízo de demais informações técnicas cabíveis;

XVII - execução de calçadas nas áreas de equipamentos urbanos e comunitários, bem como nas áreas verdes do empreendimento, conforme regulamento específico do Município;

XVIII - cercamento das áreas de equipamentos urbanos e comunitários, e áreas verdes do empreendimento em sua divisa com a via pública.

Art. 5º Para garantia da execução das obras de que trata o artigo anterior, ficam caucionados, em favor do Município de Três Corações-MG, um total de 20 (vinte) lotes, com área total de 7.151,40m² (sete mil, cento e cinquenta e um metros e 40 decímetros quadrados), avaliados em R\$ 631.468,62 (seiscentos e trinta e um mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e sessenta e dois centavos), correspondentes aos valores por lote, a saber:

I – Quadra “A”:

- a) Lote 01, com 345,12m², no valor de R\$ 30.474,10;
- b) Lote 02, com 375,92m², no valor de R\$ 33.193,74;
- c) Lote 04, com 309,23m², no valor de R\$ 27.305,01;
- d) Lote 05, com 311,30m², no valor de R\$ 27.487,79;
- e) Lote 06, com 313,22m², no valor de R\$ 27.657,33;
- f) Lote 07, com 313,62m², no valor de R\$ 27.692,65;
- g) Lote 08, com 314,22m², no valor de R\$ 27.745,63;
- h) Lote 09, com 315,15m², no valor de R\$ 27.827,75;
- i) Lote 10, com 316,76m², no valor de R\$ 27.969,91.

II – Quadra “C”:

- a) Lote 05, com 426,34m², no valor de R\$ 37.645,82;
- b) Lote 06, com 391,44m², no valor de R\$ 34.564,15;
- c) Lote 07, com 356,60m², no valor de R\$ 31.487,78;
- d) Lote 08, com 321,76m², no valor de R\$ 28.411,41.



Prefeitura de Três Corações

“Terra do Rei Pelé”

III – quadra “D”:

- a) Lote 01, com 428,15m², no valor de R\$ 37.805,65;
- b) Lote 02, com 448,46m², no valor de R\$ 39.599,02;
- c) Lote 03, com 439,38m², no valor de R\$ 38.797,25;
- d) Lote 05, com 429,70m², no valor de R\$ 37.942,51;
- e) Lote 09, com 328,20m², no valor de R\$ 28.980,06;
- g) Lote 10, com 339,20m², no valor de R\$ 29.951,36;
- h) Lote 11, com 327,63m², no valor de R\$ 28.929,73.

Parágrafo único. A caução prevista no *caput* deste artigo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de aprovação do projeto, deverá ser registrada junto ao Registro de Imóveis desta Comarca, sob pena de caducidade da aprovação, bem como protocolado tal registro junto à Divisão de Análise de Projetos da Prefeitura Municipal de Três Corações, no prazo de 60 (sessenta) dias, constituindo condições essenciais à validade do presente instrumento.

Art. 6º Registrado o loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 7º O Município emitirá Termo de Liberação Parcial de Caução – TLPC, de acordo com a conclusão de cada etapa das obras de infraestrutura previstas no cronograma físico e no cronograma financeiro aprovados, em percentuais não superiores a:

I - 10% (dez por cento) do total dos lotes após a conclusão da abertura das vias de circulação e sistema de drenagem de águas pluviais;

II - 15% (quinze por cento) do total dos lotes após a conclusão das obras dos sistemas de abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário;

III - 30% (trinta por cento) do total dos lotes após a conclusão da execução das guias, sarjetas e pavimentação;

IV - 30% (trinta por cento) do total dos lotes após a conclusão da execução da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

V - 15% (quinze por cento) do total dos lotes após a conclusão dos serviços de arborização, sinalização viária, de áreas verdes, de preservação ambiental, *non aedificandi* e de vias.

Art. 8º O prazo para a execução de todas as obras de infraestrutura aprovadas no projeto de loteamento será de 2 (dois) anos, contados a partir da data de publicação deste Decreto.



Prefeitura de Três Corações

“Terra do Rei Pelé”

Parágrafo único. A prorrogação do prazo a que se refere este artigo poderá ser concedida, por igual período, a critério da Prefeitura Municipal, dentro dos limites legais, embasada em motivos que a justifiquem, e deverá ser requerida pelo interessado em no máximo 90 (noventa) dias antes do vencimento do prazo original.

Art. 9º As obrigações decorrentes da Lei Complementar Municipal nº 524, de 5 de novembro de 2019, além das já fixadas, que a proprietária do loteamento se propõe a cumprir, serão executadas na forma da referida Lei Complementar, deste Decreto e mediante supervisão e fiscalização do Departamento competente da Prefeitura Municipal.

Art. 10. Dentro dos prazos previstos na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a proprietária do loteamento se compromete a adotar todos os procedimentos legais nela fixados, sob pena de caducidade do Ato de aprovação de loteamento.

Parágrafo Único. A proprietária loteadora obriga-se a cumprir e respeitar todos os termos emanados da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, Lei Complementar Municipal nº 524, de 5 de novembro de 2019, e deste Decreto, sob pena de caducidade da aprovação do empreendimento.

Art. 11. O presente Decreto de aprovação de loteamento somente produzirá efeitos legais com a competente inscrição no Cartório de Registro de Imóveis, em nome do Município de Três Corações, da caução em garantia de execução das obrigações, nos termos do Art. 6º deste Decreto, tal como as postas no competente Termo de Compromisso constante do respectivo processo de aprovação de parcelamento de solo.

Art. 12. Fica concedido a RESERVA UMUARAMA SPE LTDA, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica sob o nº 51.927.690/0001-60, o licenciamento para execução das obras correlatas ao Empreendimento LOTEAMENTO “RESERVA UMUARAMA”, caracterizado com área 36.038,93m² (trinta e seis mil e trinta e oito metros e noventa e três decímetros quadrados), constante da matrícula nº 43177 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Três Corações – MG, localizado no antigo Sítio Perozinho, prolongamento da Rua Tamoios, Jardim Umarama, no Município de Três Corações - MG.

Art. 13. O(s) loteador(es) fica(m) responsável(eis) pela solidez e segurança das obras executadas no loteamento pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da data de emissão do Ato oficial de recebimento definitivo das Obras, devendo essa garantia ser mencionada nos contratos de compra e venda dos lotes.

Art. 14. São partes integrantes deste Decreto, o memorial descritivo, o projeto arquitetônico do loteamento e o Cronograma de execução físico financeiro.



Prefeitura de Três Corações

“Terra do Rei Pelé”

Art. 15. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, nos termos do artigo 174 da Lei Orgânica Municipal.

Prefeitura Municipal de Três Corações, 9 de maio de 2024.


JOSE ROBERTO DE PAIVA GOMES
Prefeito Municipal

Certidão de Publicação

Certifico, em cumprimento ao art. 174 da Lei Orgânica Municipal e art. 37 da Constituição Federal, que este documento foi publicado no Quadro de Aviso localizado no átrio da Prefeitura de Três Corações e no sítio eletrônico oficial do Poder Executivo Municipal, Por ser verdade, firmo presente.

Três Corações/MG, 10 de maio de 2024.


Cíntia de O. Duarte Andrade
Agente de Gestão Administrativa
Matrícula 1343
Prefeitura de Três Corações



Procuradoria Geral do Município de Três Corações
“Terra do Rei Pelé”

Prefeitura do Município de Três Corações/MG

Comunicação Interna nº 324/2024/PGM

Três Corações, 25 de abril de 2024.

De: Procuradoria Geral do Município

Dra. Lucila Carvalho Valladão Nogueira Villela

Para: Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Sr. Rafael Fagundes Costa

Assunto: Comunicação Interna nº 409/2024/ahs/SEPLAN/PMTC

Prezado Senhor Secretário,

Com meus cordiais cumprimentos, pela presente, informar que, a Procuradoria, limitada à análise jurídica do pedido, não se opõe às doações de áreas públicas e às garantias ofertadas.

Certo de contar com vossa atenção e providências, desde já agradeço a atenção dispensada.

Lucila Carvalho Valladão Nogueira Villela

Procuradora Geral do Município

OAB/MG 134.774

MEMORIAL DESCRITIVO DE PROJETO URBANÍSTICO

IDENTIFICAÇÃO

- Nome do Empreendimento: Loteamento Reserva Umuarama
- Município: Três Corações - MG
- Proprietário:
RESERVA UMUARAMA SPE LTDA - CNPJ: 51.927.690/0001-60
- Responsável Técnico:
Arquiteto Urbanista
Silvana Miranda Mertens / CAU 66393-0
- Autor do Projeto:
Silvana Miranda Mertens / CAU 66393-0
- Área da Gleba: 36.038,93m²
- Confrontantes:
Norte: Emanuel Figueiredo Grossi, Marcio Fonseca Pereira e outros,
Noriaki Shinkawau.
Sul: Ana Lucia Gomes, Lucymara Mendes Valias Freitas, Maria
Madalena de Alvarenga Oliveira, Espólio de José Uberto Paglineli ou quem
de direito, Carlos Alberto Duarte.
Leste: Espolio de Paulina Lima Felizardo ou quem de Direito e Servidão
Administrativa COPASA margem do Rio do Peixe
Oeste: Ataíde de Andrade Silva.
- Acessos Principais: Rua Tamoios Bairro Jardim Umuarama

Descrição sucinta do loteamento com suas características e fixação da zona ou zonas de uso predominante

O Loteamento a ser implantado, localiza-se numa área do perímetro urbano do município de Três Corações - MG, atendendo à legislação municipal existente, com cadastro na Prefeitura Municipal. Trata-se de uma gleba situada na Zona de Qualificação da Estrutura Urbana (ZAD2) com superfície de 36.038,93m², sendo os 36.038,93m² (100,00% da gleba) área loteada. Na extremidade Norte do terreno, onde foi definida a Área de Equipamentos Comunitários com área equivalente à 1818,02m², 5,03% da gleba.

Dando continuidade Área de Equipamentos Comunitários foram definidas uma praça totalizando em uma área de 1811,08m², equivalente à 5,03% da área total da gleba.

O loteamento prevê 67 lotes de uso residencial, com área mínima de 240,00m² e frente mínima de 12,00 metros, tendo, no entanto, lotes nas esquinas com área iguais ou maiores que 200m².

Descrição das Áreas Públicas que passarão ao domínio do Município, com todas as dimensões confrontantes e área total.

A Área dos Demais Equipamentos Comunitários que passará ao domínio público do Município (área = 1818,02m² e perímetro = 280,92m/5,04%) localizada na região Norte do loteamento tem como confrontante Norte a Praça, Sul lotes da quadra E do empreendimento, como confrontantes Leste lote 03 da quadra E, Nariaki Shinkawua e Espolio de Paulina Lima Felizardo ou quem de direito.

A Área Verde (área total = 4055,2m² e perímetro = 271.70m. /11,25%) tem como confrontantes Nariaki Shinkawua, como confrontante Sul Carlos Alberto Duarte, como confrontante Leste, Servidão Administrativa da Copasa, Oeste Rua Tamoios.

A área da Praça que passará ao domínio público do Município (área total = 1811,08m² e perímetro = 273,97m/5,03%) tem como confrontante Norte Marcio Fonseca Pereira e outros, Sul Equipamentos Comunitários, Leste Equipamentos comunitários e lote 03 da quadra E e como confrontante Oeste Rua Tamoios.

Enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes no loteamento e adjacências.

Não foram detectados pelo Levantamento Planialtimétrico, feito na região a ser loteada, equipamentos urbanos, comunitários e de serviços públicos.

Caracterização do Loteamento

QUADRO I – Distribuição dos Lotes por Tipo de Uso

NATUREZA DO LOTEAMENTO			
Lotes	número	Área	%
Lotes residenciais	67	20.377,02	100
Lotes industriais	0		
Lotes comerciais	0		
TOTAL	67	20.377,02	100

Plano Urbanístico Proposto

QUADRO II – Quadro de áreas

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	ÁREA (M ²)	%
	ÁREA DOS LOTES (TOTAL)	20.377,02	56,54
	ÁREAS PÚBLICAS	15.661,91	43,46
	SISTEMA VIÁRIO	7.977,60	22,14
	EQUIP. COMUNIT. 01	1.818,02	5,04
	AREA VERDE	868,40	2,41
	PRAÇA	1.811,08	5,03
	APPS	3.186,81	8,84
	OUTROS		
	ÁREA LOTEADA	36.038,93	100,00

Especificação dos Lotes

- Área Mínima = 240,00m²
- Frente Mínima = 12,0 m.

Especificação das Quadras

QUADRO III – Especificação das Quadras

Descrição	
Maior comprimento de Quadra	133,57
Menor comprimento de Quadra	103,95
Número de Quadras Residenciais	5
Número de Quadras de Lazer	1
Número de Quadras de Institucionais	1
Número de Quadras Industriais	0
Número de Quadras Comerciais	0

Especificação de Sistema Viário

O Projeto de arruamento foi elaborado de acordo com as diretrizes Municipais. As esquinas foram projetadas com um raio mínimo de 3,0 metros em suas curvaturas. Os passeios das ruas do loteamento foram projetados com 3,0 metros de largura

e seu leito carroçável com 8,50 metros. Todo o sistema viário receberá pavimentação asfáltica, meio fio e sarjeta de concreto, onde se dimensionarão as “bocas de lobo” e galerias de águas pluviais, atendendo a toda a gleba, de acordo com o projeto técnico a ser executado em concordância com as posturas municipais locais.

QUADRO IV – Especificação de Sistema Viário

Identificação da Via	Largura do leito carroçante	Largura de cada lado do passeio	Declividade máxima	tipo de revestimento
Rua 01	8,5m	3,00m	15%	Pavimentação asfáltica- meio fio e sarjeta de concreto
Rua 02	8,5m	3,00m	15%	Pavimentação asfáltica- meio fio e sarjeta de concreto
Rua 03	8,5m	3,00m	15%	Pavimentação asfáltica- meio fio e sarjeta de concreto

Infraestruturas

I – Rede de distribuição de água potável

Será projetada e executada conforme as normas do órgão responsável pelo abastecimento de água do município, com interligação ao sistema já existente próximo ao local do loteamento e atestada a concordância de Relatórios de Viabilidade e Diretrizes de Projetos.

A implantação de rede distribuidora, será de responsabilidade da empreendedora, cujos materiais e métodos construtivos, obedecem às normas, discriminados e quantificados no memorial do projeto técnico. Toda a rede distribuidora, bem como a adutora de abastecimento, será doada e interligada ao sistema já existente.

II- Rede Coletora de Esgotos

A rede coletora será projetada e será executada também de acordo com as normas do órgão responsável pela coleta do município. O sistema será dimensionado e executado para coletar todo esgoto, tratar e ligar à rede coletora existente próxima ao local do loteamento, cujo ponto de recepção será determinado pelo órgão responsável. A rede interna será executada em tubos PVC, interligados por poços de visita, cujos diâmetros serão compatíveis com a vazão exigida. A rede coletora atenderá a 100% dos lotes.

Após a implantação do sistema de coleta, pela empreendedora, o mesmo será doado ao órgão responsável, que passará a operar e manter o sistema.

Rede Distribuidora de Energia Elétrica e Iluminação Pública

O sistema de fornecimento de energia elétrica será feito através de uma rede que será executada dentro das normas da concessionária local. A rede de distribuição, em média e baixa tensão, será executada a partir de derivações de

redes já existentes próximas a área do Loteamento, com instalações de subestações compatíveis com demandas necessárias.

A implantação dos sistemas de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública será aérea, em conformidade com o projeto aprovado pela concessionária local.

Sistema de Drenagem

Juntamente com a pavimentação das vias de circulação, serão instalados dispositivos de escoamento das águas superficiais (meio fio, sarjeta, etc.), assim como galerias para a captação de águas pluviais, devidamente calculadas em função das áreas das bacias de contribuição e conforme as normas estabelecidas pela COPASA.

As galerias para a captação das águas pluviais, devidamente calculadas em função das áreas das bacias de contribuição, serão executadas de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Três Corações.

Pavimentação

Todas as ruas do loteamento receberão pavimentação asfáltica em CBUQ com espessura calculada de 2,5 a 3,0 cm, de acordo com as normas da Prefeitura Municipal de Três Corações. A pavimentação será executada sobre uma sub-base previamente compactada. O pavimento será composto de base adequadamente projetada, imprimação impermeabilizante e ligante e tratamento superficial duplo, de acordo com a boa técnica e em função do dimensionamento e especificações adequadas ao tráfego previsto.

Também será executado calçamento do passeio com concreto rústico nas áreas de equipamentos urbanos e comunitários, bem como nas áreas verdes do empreendimento, conforme regulamento específico do Município.

Cercamento áreas verdes e equipamentos comunitários

Na área verde e na área de equipamentos comunitários (exceto a área da praça) será realizado um cercamento de mourão a cada 3 metros e 1,50 metro de altura e 5 fios. O cercamento será executado de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Três Corações.

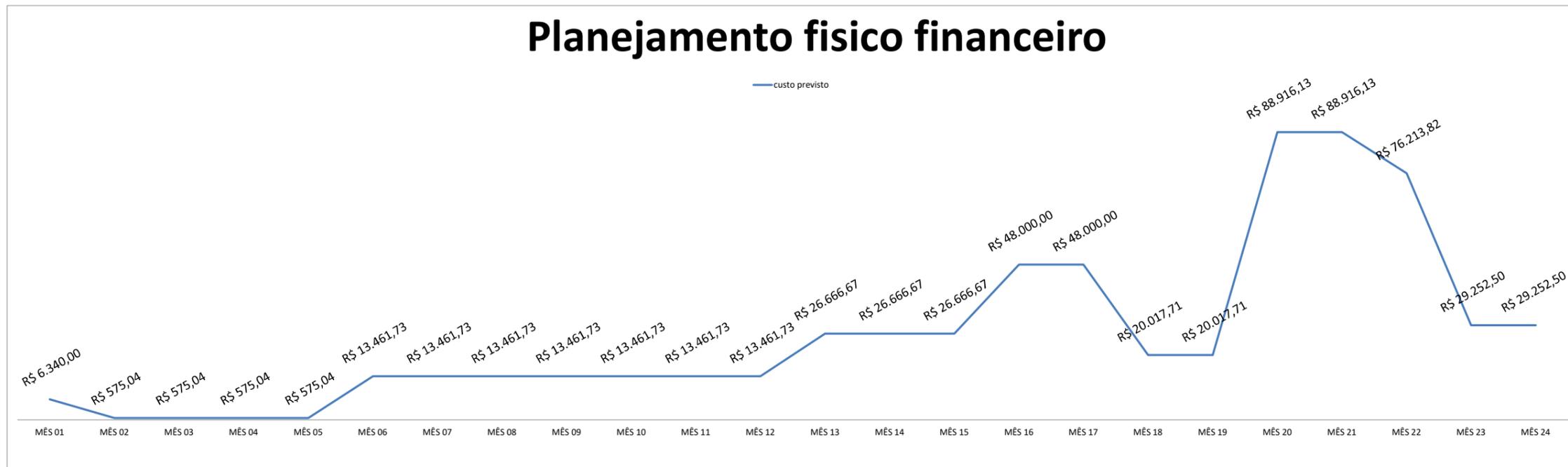
ITENS	CODIGO	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	R\$ UNIT.	R\$ TOTAL
1	INFRAESTRUTURA					R\$ 631.458,78
1.1	INSTALAÇÃO DA OBRA					R\$ 6.340,00
1.1.1		ESCRITORIO DE OBRA	UND.	1,00	R\$ 1.960,00	R\$ 1.960,00
1.1.2		INSTALAÇÃO SANITARIA	UND.	2,00	R\$ 280,00	R\$ 560,00
1.1.3		PLACA DE OBRA	M ²	1,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00
1.1.4		PLACA DA PREFEITURA	M ²	1,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00
1.1.5		MANUTENÇÃO DE CANTEIRO / CONSUMO	UND	1,00	R\$ 420,00	R\$ 420,00
1.1.6		DESPESAS DIVERSAS	UND	1,00	R\$ 2.800,00	R\$ 2.800,00
1.2	TERRAPLENAGEM					R\$ 2.300,16
1.2.1		LIMPEZA DA CAMADA SUPERFICIAL ESP.: 0,50M	M ²	4.923,79	R\$ 0,28	R\$ 1.378,66
1.2.2		CORTE, CARGA E TRANSPORTE DE MATERIAL DE 1ª CATEGORIA DMT=1KM	M ³	116,03	R\$ 7,10	R\$ 823,83
1.2.3		ATERRO COM COMPACTAÇÃO MECANICA CONTROLADA	M ³	32,56	R\$ 3,00	R\$ 97,67
1.2.4		BOTA FORA DE MATERIAL DE 1 CATEGORIA	M ³		R\$ 0,17	R\$ -
1.3	PAVIMENTAÇÃO					R\$ 254.046,08
1.3.1	EXECUÇÃO DE BASE E IMPRIMAÇÃO					
1.3.1.1		REGULARIZAÇÃO DE SUB LEITO	M ²	4.992,29	R\$ 0,79	R\$ 3.943,91
1.3.1.2		BASE ESTABILIZADA GRANUL. ESP:15CM	M ²	4.773,27	R\$ 13,10	R\$ 62.529,88
1.3.1.3		SUB BASE ESTABILIZADA GRANUL. ESP: 15CM (AVENIDAS)	M ²	4.773,27	R\$ 13,50	R\$ 64.439,19
1.3.1.4		IMPRIMAÇÃO	M ²	4.116,24	R\$ 6,73	R\$ 27.702,28
1.3.1.5		CBUQ	T	296,37	R\$ 322,00	R\$ 95.430,84
1.4	DRENAGEM					R\$ 134.267,54
1.4.1	DRENAGEM PROFUNDA					
1.4.1.1		<u>EXECUÇÃO DE REDE</u>				
1.4.1.1.1		EXECUÇÃO REDE TUBULAR DE PVC OU CONCRETO ARMADO DN 300MM	M		R\$ 123,90	R\$ -
1.4.1.1.2		EXECUÇÃO REDE TUBULAR DE PVC OU CONCRETO ARMADO DN 400MM (ramal)	M	220,00	R\$ 157,99	R\$ 34.757,80
1.4.1.1.3		EXECUÇÃO REDE TUBULAR DE PVC OU CONCRETO ARMADO DN 600MM	M	235,00	R\$ 245,60	R\$ 57.716,00
1.4.1.1.4		EXECUÇÃO REDE TUBULAR DE PVC OU CONCRETO ARMADO DN 800MM	M		R\$ 389,47	R\$ -
1.4.1.1.5		EXECUÇÃO DO POÇO DE VISITA TIPO A DN 600MM	Und.	7,00	R\$ 251,19	R\$ 1.758,33
1.4.2	DRENAGEM SUPERFICIAL					
1.4.2.1		<u>EXECUÇÃO DE BOCA DE LOBO</u>				
1.4.2.1.2		EXECUÇÃO DE BOCA DE LOBO DUPLAS	Und.		R\$ 480,55	R\$ -
1.4.2.1.3		EXECUÇÃO DE BOCA DE LOBO SIMPLES	Und.	14,36	R\$ 245,60	R\$ 3.526,11
1.4.2.3		<u>MEIO FIO</u>				
1.4.2.3.1		EXECUÇÃO DE MEIO FIO EXTRUSADO COM SARJETA DE CONCRETO (SERVIÇO)	M	1.095,06	R\$ 33,34	R\$ 36.509,30
1.5	R.ÁGUA					R\$ 80.000,00
1.5.1	Aproximação					
1.5.1.1.1		VALOR APROXIMADO	UNID.	1,00	R\$ 80.000,00	R\$ 80.000,00
1.6	REDE ESGOTO					R\$ 96.000,00
1.6.1	Aproximação					
1.6.2.1		VALOR APROXIMADO	UNID.	1,00	R\$ 96.000,00	R\$ 96.000,00
1.7	R. ELETRICA					R\$ 50.000,00
1.7.1		EXECUÇÃO DE REDE ELETRICA	VB	1,00	R\$ 50.000,00	R\$ 50.000,00
1.8	PAISAGISMO					R\$ 8.505,00
1.8.1		PLANTIO DE ARBUSTOS	UND.	430,00	R\$ 10,50	R\$ 4.515,00
1.8.2		PLANTIO DE ARVORES	UND.	190,00	R\$ 21,00	R\$ 3.990,00
TOTAL						R\$ 631.458,78



Físico Financeiro - Alta Vista - Varginha / MG

DESCRIÇÃO	R\$	MÊS 01	MÊS 02	MÊS 03	MÊS 04	MÊS 05	MÊS 06	MÊS 07	MÊS 08	MÊS 09	MÊS 10	MÊS 11	MÊS 12
INSTALAÇÃO DA OBRA	R\$ 6.340,00 100%	R\$ 6.340,00 100%											
TERRAPLENAGEM	R\$ 2.300,16 100%		R\$ 575,04 25%	R\$ 575,04 25%	R\$ 575,04 25%	R\$ 575,04 25%							
PAVIMENTAÇÃO	R\$ 254.046,08 100%												
DRENAGEM	R\$ 134.267,54 100%						R\$ 13.461,73 10%						
R.ÁGUA	R\$ 80.000,00 100%												
REDE ESGOSTO	R\$ 96.000,00 100%												
R. ELETRICA	R\$ 50.000,00 100%												
PAISAGISMO	R\$ 8.505,00 100%												
TOTAL	R\$ 631.458,78 100,00%	R\$ 6.340,00 1,00%	R\$ 575,04 0,09%	R\$ 575,04 0,09%	R\$ 575,04 0,09%	R\$ 575,04 0,09%	R\$ 13.461,73 2,13%						

DESCRIÇÃO	R\$	MÊS 13	MÊS 14	MÊS 15	MÊS 16	MÊS 17	MÊS 18	MÊS 19	MÊS 20	MÊS 21	MÊS 22	MÊS 23	MÊS 24
INSTALAÇÃO DA OBRA	R\$ 6.340,00 100%												
TERRAPLENAGEM	R\$ 2.300,16 100%												
PAVIMENTAÇÃO	R\$ 254.046,08 100%								R\$ 88.916,13 35%	R\$ 88.916,13 35%	R\$ 76.213,82 30%		
DRENAGEM	R\$ 134.267,54 100%						R\$ 20.017,71 15%	R\$ 20.017,71 15%					
R.ÁGUA	R\$ 80.000,00 100%	R\$ 26.666,67 33%	R\$ 26.666,67 33%	R\$ 26.666,67 33%									
REDE ESGOSTO	R\$ 96.000,00 100%				R\$ 48.000,00 50%	R\$ 48.000,00 50%							
R. ELETRICA	R\$ 50.000,00 100%											R\$ 25.000,00 50%	R\$ 25.000,00 50%
PAISAGISMO	R\$ 8.505,00 100%											R\$ 4.252,50 50%	R\$ 4.252,50 50%
TOTAL	R\$ 631.458,78 100,00%	R\$ 26.666,67 4,22%	R\$ 26.666,67 4,22%	R\$ 26.666,67 4,22%	R\$ 48.000,00 7,60%	R\$ 48.000,00 7,60%	R\$ 20.017,71 3,17%	R\$ 20.017,71 3,17%	R\$ 88.916,13 14,08%	R\$ 88.916,13 14,08%	R\$ 76.213,82 12,07%	R\$ 29.252,50 4,63%	R\$ 29.252,50 4,63%





Proprietário

RESERVA UMUARAMA SPE LTDA

CNPJ: 51.927.690/0001-60



Responsável Técnico

SILVANA MIRANDA MERTENS / CAU 66393-0



Responsável Técnico

RAUL JORGE SIMÕES / CREA 189664/D



Prefeitura Municipal de Três Corações

"Terra do Rei Pelé"

Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano



TERMO DE COMPROMISSO

Pelo presente TERMO DE COMPROMISSO, o **MUNICÍPIO DE TRÊS CORAÇÕES**, instituição de Direito Público Interno, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica sob o nº 17.955.535/0001-19, com sua sede na Av. Brasil, nº 225, Bairro Jardim América, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano "in fine" assinado, doravante denominado **COMPROMITENTE**; e **MARIA MADALENA DE ALVARENGA OLIVEIRA**, nacionalidade BRASILEIRA, empresária, Viúvo(a), nº do CPF 103.266.136-41, documento de identidade M-4.616.612, SSP, MG, com domicílio/residência na RUA DOUTOR JOSE DE ALMEIDA NETO, número 62, CENTRO, Município TRES CORACOES - MINAS GERAIS, CEP 37.410-177, proprietária de uma área urbana de 36.038,93m² (trinta e seis mil e trinta e oito metros e noventa e três décimos quadrados), constante da matrícula nº 43177 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Três Corações – MG, objeto do parcelamento de solo – Loteamento Urbano, denominado "RESERVA UMUARAMA", localizado no antigo Sítio Perozinho, prolongamento da Rua Tamoios, Jardim Umuarama, no município de Três Corações – MG, e, **RESERVA UMUARAMA SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 51.927.690/0001-60, com sede na RUA DOUTOR JOSE DE ALMEIDA NETO, número 62, bairro / distrito CENTRO, município TRES CORACOES - MG, CEP 37.410-177, representados por seu Procurador, MARCO AURELIO ALVARENGA DE OLIVEIRA, nacionalidade brasileira, empresário, Solteiro(a), data de nascimento 16/05/1971, nº do CPF 918.983.666-91, documento de identidade MG 6.820.970, SSP-MG, com domicílio e residência na Rua Dr. José de Almeida Neto, número 62, Centro, município Três Corações – Minas Gerais - CEP 37.410-177, doravante denominado(s) **COMPROMISSÁRIO(S)**, resolvem firmar o presente TERMO DE COMPROMISSO, conforme dispõe o Art. 85, da Lei Complementar nº 524/2019, mediante cominações, com força de título executivo extrajudicial, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:



Prefeitura Municipal de Três Corações

“Terra do Rei Pelé”

Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano



Cláusula 1ª O(S) COMPROMISSÁRIO(S) se obriga(m), por si e por seus sucessores a qualquer título, a executar, as suas próprias custas, sem qualquer ônus, despesa ou gasto ao COMPROMITENTE, as seguintes obras e serviços de infraestrutura urbana, conforme cronograma aprovado, nas formas discriminadas e nos padrões definidos e estabelecidos pelos órgãos competentes do Município e de empresas concessionárias, como a CEMIG, COPASA e Telefonia, que possam ter exigências específicas:

I - Execução das vias de circulação do loteamento, compreendendo a terraplenagem das caixas e passeios, muros de arrimo respectivos, onde e se necessários;

II - Sistema de abastecimento de água, incluindo ramais, reservatórios, estações elevatórias e demais dispositivos previstos em projeto e a interligação com o sistema existente;

III - Sistema de esgotamento sanitário, incluindo ramais, estações elevatórias e demais dispositivos previstos em projeto e a interligação com o sistema existente;

IV - Sistema de drenagem de águas pluviais, compreendendo as galerias, bocas de lobo, poços de visita e demais acessórios, incluindo aqueles necessários à adequada drenagem em caso de cortes e aterros e o lançamento em local apropriado;

V - Execução de guias, inclusive rebaixamento obrigatório nos quatro quadrantes para a travessia de pessoas com mobilidade reduzida, de acordo com as normas da ABNT e confecção de sarjetas;

VI - Rede de distribuição de energia elétrica para uso domiciliar e iluminação pública, sendo que os postes deverão ser em concreto armado, no padrão e dentro dos critérios adotados pela concessionária.

VII - Rede de iluminação pública em diodo emissor de luz - Led, no padrão e no critério de iluminação adotado pela concessionária, conforme aprovação do setor competente da Prefeitura Municipal.

VIII - Pavimentação de todas as vias de circulação, precedida da drenagem subterrânea onde necessária;

IX - Sinalização viária vertical e horizontal conforme aprovação do departamento competente da Prefeitura Municipal;

X - Demarcação dos lotes, quadras e logradouros, com instalação dos marcos de alinhamento e nivelamento em concreto;



Prefeitura Municipal de Três Corações

“Terra do Rei Pelé”

Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano



XI - Demais serviços necessários para garantir as condições de segurança, salubridade e habitabilidade, tais como, contenção de encostas, solução de drenagem, obras de arte e demais serviços que as autoridades competentes julgarem necessários;

XII - Arborização das vias e das diferentes áreas verdes, executada logo após a abertura das vias, com porte mínimo de 2 (dois) metros de altura, mediante projeto de arborização aprovado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente;

XIII - Isolamento de áreas verdes e áreas de preservação permanente, e enriquecimento das matas;

XIV - Fornecimento e afixação das placas com as denominações de ruas e avenidas, bem como as de indicação de acesso ao novo bairro, conforme modelos e relação fornecidos pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;

XV - Construção, urbanização e paisagismo da(s) praça(s) prevista(s), conforme respectivo(s) projeto(s) aprovado(s) pelo órgão municipal competente;

XVI – Colocação de Placa de Identificação da Obra, constando o nome e dados de contato do profissional responsável, número de registro, nome da empresa, número da ART e atividades técnicas realizadas, sem prejuízo de demais informações técnicas cabíveis;

XVII - execução de calçadas nas áreas de equipamentos urbanos e comunitários, bem como nas áreas verdes do empreendimento, conforme regulamento específico do Município.

XVIII – Cercamento das áreas de equipamentos urbanos e comunitários, e áreas verdes do empreendimento em sua divisa com a via pública.

Cláusula 2ª É dever do COMPROMISSÁRIO:

I – Cumprir o cronograma firmado no Projeto aprovado;

II – Executar obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

III – Permitir a ampla e irrestrita fiscalização permanente da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;



Prefeitura Municipal de Três Corações

"Terra do Rei Pelé"

Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano



IV - Não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas;

V - Preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.

Clausula 3ª O prazo para a realização e conclusão de todos os serviços e obras de infraestrutura fixados na Cláusula 1ª deste Termo de Compromisso será de até 2 (dois) anos, contados a partir da publicação do respectivo Decreto de licenciamento das obras, podendo ser concedida prorrogação, por até igual período, a critério do Município, mediante pedido devidamente justificado, apresentado pelo interessado em no máximo 90 (noventa) dias antes do vencimento do prazo original.

Clausula 4ª Fica expressamente proibido ao loteador transferir a adquirentes de lotes as obrigações contraídas no presente instrumento.

Clausula 5ª Todas as obras de infraestrutura ora convencionadas, bem como quaisquer outras benfeitorias executadas pelo loteador nas áreas a serem incorporadas ao patrimônio público através do devido registro, uma vez concluídas e declaradas perfeitamente executadas mediante vistoria regular, não incorrerão em qualquer tipo de indenização ao loteador.

Clausula 6ª Após a conclusão de todas as obrigações assumidas neste instrumento, e com a devida concordância do **COMPROMITENTE** através de seu Setor de Fiscalização, o(s) **COMPROMISSÁRIO(S)** apresentará(ão), no prazo de 30 (trinta) dias, ao departamento competente da Prefeitura Municipal, nova planta do loteamento com as retificações ocorridas.

Parágrafo único. Analisada e aprovada a planta de que trata o *caput*, será ela então considerada para todos os fins de direito a planta oficial do loteamento, sendo então assinado o TERMO DE CONCLUSÃO DA EXECUÇÃO DAS OBRAS E SERVIÇOS, que habilitará o loteador a postular o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, segundo a Lei específica do parcelamento do solo.



Prefeitura Municipal de Três Corações

“Terra do Rei Pelé”

Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano



Clausula 7ª o(s) **COMPROMISSÁRIO(S)** por força deste instrumento, cauciona(m) em favor do Município de Três Corações, como garantia de todas as suas obrigações ora assumidas os seguintes lotes, um total de 20 (vinte) lotes, com área total de 7.151,40m² (sete mil, cento e cinquenta e um metros e 40 decímetros quadrados), avaliados em R\$ 631.468,62 (seiscentos e trinta e um mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e sessenta e dois centavos), correspondentes aos valores por lote, a saber:

I – Quadra “A”:

- a) Lote 01, com 345,12m², no valor de R\$ 30.474,10;
- b) Lote 02, com 375,92m², no valor de R\$ 33.193,74;
- c) Lote 04, com 309,23m², no valor de R\$ 27.305,01;
- d) Lote 05, com 311,30m², no valor de R\$ 27.487,79;
- e) Lote 06, com 313,22m², no valor de R\$ 27.657,33;
- f) Lote 07, com 313,62m², no valor de R\$ 27.692,65;
- g) Lote 08, com 314,22m², no valor de R\$ 27.745,63;
- h) Lote 09, com 315,15m², no valor de R\$ 27.827,75;
- i) Lote 10, com 316,76m², no valor de R\$ 27.969,91.

II – Quadra “C”:

- a) Lote 05, com 426,34m², no valor de R\$ 37.645,82;
- b) Lote 06, com 391,44m², no valor de R\$ 34.564,15;
- c) Lote 07, com 356,60m², no valor de R\$ 31.487,78;
- d) Lote 08, com 321,76m², no valor de R\$ 28.411,41.



Prefeitura Municipal de Três Corações

“Terra do Rei Pelé”

Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano



III – quadra “D”:

- a) Lote 01, com 428,15m², no valor de R\$ 37.805,65;
- b) Lote 02, com 448,46m², no valor de R\$ 39.599,02;
- c) Lote 03, com 439,38m², no valor de R\$ 38.797,25;
- d) Lote 05, com 429,70m², no valor de R\$ 37.942,51;
- e) Lote 09, com 328,20m², no valor de R\$ 28.980,06;
- f) Lote 10, com 339,20m², no valor de R\$ 29.951,36;
- g) Lote 11, com 327,63m², no valor de R\$ 28.929,73.

§1º A caução prevista nesta cláusula, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de aprovação do projeto, deverá ser registrada junto ao Registro de Imóveis desta Comarca, sob pena de caducidade da aprovação, bem como protocolado tal registro junto à Divisão de Análise de Projetos da Prefeitura Municipal de Três Corações, no prazo de 60 (sessenta) dias, constituindo condições essenciais à validade do presente instrumento.

§2º Ao(s) **COMPROMISSÁRIO(S)** é estritamente vedada a venda, promessa à venda ou qualquer outro tipo de transação comercial correlata aos lotes descritos na presente cláusula, enquanto caucionados.

§3º O(s) **COMPROMISSÁRIO(S)** poderá(ão), à medida em que for(em) cumprindo as etapas de execução das obras de infraestrutura exigidas pelo **COMPROMITENTE** e mediante aceitação através de Comissão específica, descaucionar lotes, conforme legislação.

Cláusula 8ª O(s) **COMPROMISSÁRIO(S)** fica(m) responsável(eis) pela solidez e segurança das obras executadas no loteamento pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da data de emissão do Ato oficial de recebimento definitivo das Obras, devendo essa garantia ser mencionada nos contratos de compra e venda dos lotes.



Prefeitura Municipal de Três Corações

"Terra do Rei Pelé"

Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano



As partes elegem o Foro da Comarca de Três Corações, com exclusão de qualquer outro, para dirimir qualquer controvérsia originária do presente Termo.

Três Corações, 30 de abril de 2024.

RAFAEL FAGUNDES COSTA
Secretário Municipal de Planejamento e
Desenvolvimento Urbano (Compromitente)

RESERVA UMUARAMA SPE LTDA
(Compromissário)

MARIA MADALENA DE ALVARENGA OLIVEIRA
(Compromissário)

Testemunhas: