

PUBLICADO
Extrema, 17 / 09 / 25

PORTARIA Nº. 196

DE 17 DE SETEMBRO DE 2025.

“Aprova o parcelamento do solo urbano denominado loteamento “RESIDENCIAL SÃO JOSÉ”, situado na Rua Pau Brasil, Bairro Morro Grande, neste Município de Extrema, Estado de Minas Gerais, e dá outras providências”.

CONSIDERANDO o teor da Comunicação Interna nº. 278, de 10 de setembro de 2025, emitida pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo do Município;

CONSIDERANDO o Relatório de Aprovação do Parcelamento do Solo, denominado loteamento “RESIDENCIAL SÃO JOSÉ”, localizado na Rua Pau Brasil, Bairro Morro Grande, neste Município de Extrema, Estado de Minas Gerais, tendo sido pré-aprovado em 27 de setembro de 2024 e ambientalmente licenciado em 21 de outubro de 2024, cuja área encontra-se registrada sob a **Matrícula nº. 25.196**, do Serviço Registral de Imóveis de Extrema, com área total parcelada de **198.919,00 m² (cento e noventa e oito mil, novecentos e dezenove metros quadrados)**, na conformidade do Relatório de Aprovação, assinado e aprovado pelo Arquiteto e Urbanista **Glauco Junqueira Gutierrez (CAU A112557-5)**, no âmbito do Processo nº. 006/2025.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE EXTREMA, Senhor Fabrício Sanchez Bergamin, no uso de suas atribuições legais,

DETERMINA:

Art. 1º - Fica aprovado o Parcelamento do Solo, denominado loteamento “RESIDENCIAL SÃO JOSÉ”, localizado na Rua Pau Brasil, Bairro Morro Grande, neste Município de Extrema, Estado de Minas Gerais, tendo sido pré-aprovado em 27 de setembro de 2024 e ambientalmente licenciado em 21 de outubro de 2024, cuja área encontra-se registrada sob a **Matrícula nº. 25.196**, do Serviço Registral de Imóveis de Extrema, com área total parcelada de **198.919,00 m² (cento e noventa e oito mil, novecentos e dezenove metros quadrados)**, na

conformidade do Relatório de Aprovação, assinado e aprovado pelo Arquiteto e Urbanista **Glauco Junqueira Gutierrez (CAU A112557-5)**.

§1º São proprietários e responsáveis pelo parcelamento do imóvel em questão:

- I – José João da Rosa – CPF: 189.***.***-68;
- II – Tereza da Silva Rosa – CPF: 463.***.***-20;
- III – Luzia Pereira da Rosa Silva, por procuração, Jumara Leme da Silva – CPF: 913.***.***-91;
- IV – Rosa Ferreira da Rosa – CPF: 009.***.***-83;
- V – Adair Leme da Silva – CPF: 120.***.***-00;
- VI – Rita Cristina Rosa – CPF: 004.***.***-07;
- VII – Suely Aparecida da Rosa Santos – CPF: 726.***.***-68;
- VIII – Maria de Fátima Rosa Santos – CPF: 039.***.***-77;
- IX – Josivaldo Pereira da Rosa – CPF: 919.***.***-49;
- X – Selma Martins Pereira da Rosa – CPF: 286.***.***-90;
- XI – Jaime Pereira da Rosa – CPF: 596.***.***-04;
- XII – Mara Fátima Simões Pereira da Rosa – CPF: 083.***.***-02;
- XIII – Daniele Aparecida da Rosa Alencar – CPF: 059.***.***-51;
- XIV – Marcelo José de Alencar – CPF: 745.***.***-20;
- XV – Stelita 02 Incorporadora SPE LTDA – CNPJ: 22.572.542/0001-

71

§2º - O Relatório de Aprovação do Loteamento, emitido pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, passa a fazer parte integrante desta Portaria.

Art. 2º - Nos termos do art. 48, inciso IV da Lei Municipal nº. 1.574, de 15 de janeiro de 2001, **ficam caucionados, por caução hipotecária, como garantia da execução das obras de infraestrutura**, os seguintes lotes:

- I - Lotes 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 e 14 da Quadra “A”;
- II - Lotes 06 e 07 da Quadra “C”;
- III - Lotes 01, 05, 06 e 07 da Quadra “D”;
- IV - Lotes 03, 04, 08, 09, 11, 14, 15 e 20 da Quadra “E”;
- V - Lotes 09 e 14 da Quadra “F”;



- VI - Lotes 01, 02, 05, 06 e 20 da Quadra “G”;
- VII – Lotes 01, 02, 05, 06, 10, 13, 14, 16 e 17 da Quadra “H”;
- VIII – Lotes 01, 04, 05, 08, 09, 12 e 13 da Quadra “I”
- IX – Lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 12, 18, 21 e 22 da Quadra “J”;
- X - Lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 23, 26 e 27 da Quadra “K”;
- XI – Lotes 03, 04, 07, 08, 09, 10, 13, 14 e 18 da Quadra “L”;
- XII – Lotes 02, 05 e 07 da Quadra “M”.

Parágrafo único - Os caucionamentos deverão ser devidamente registrados junto ao Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Extrema, quando do registro do Loteamento ora aprovado.

Art. 3º - A implantação da infraestrutura básica fica definida conforme o **CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO** apresentado pelo Loteador.

Art. 4º - Desde a data do registro do Loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias, as praças, os espaços livres e as áreas institucionais e as destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos, conforme projeto e memorial descritivo, nos termos da Lei Nacional nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 5º - A documentação deverá ser encaminhada ao Serviço Registral de Imóveis desta Comarca de Extrema, para que se proceda ao respectivo registro imobiliário do Loteamento, nos termos da Lei Nacional nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e demais normas aplicáveis à matéria.

Art. 6º - Revogando as disposições em contrário, esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

FABRICIO SANCHEZ
BERGAMIN:3118508
5823

Assinado de forma digital
por FABRICIO SANCHEZ
BERGAMIN:31185085823
Dados: 2025.09.18
16:47:46 -03'00'

Fabício Sanchez Bergamin
Prefeito Municipal

Parecer sobre aprovação de loteamento
Processo 006/2025

Loteamento Residencial São José, Rua Pau Brasil, Bairro do Morro Grande no perímetro urbano de Extrema-MG

Matrícula 25.196

Proprietários:

José João da Rosa – CPF: 189.228.056-68

Tereza da Silva Rosa – CPF: 463.694.146-20

Luzia Pereira da Rosa Silva P. PR. Jumara Leme da Silva – CPF: 913.685.616-91

Rosa Ferreira da Rosa – CPF: 009.444.516-83

Adair Leme da Silva – CPF: 120.877.856-00

Rita Cristina da Rosa – CPF: 004.928.446-07

Suely Aparecida da Rosa Santos – CPF: 726.505.916-68

Maria de Fátima Rosa Santos – CPF: 039.355.736-77

Josivaldo Pereira da Rosa – CPF: 919.249.326-49

Selma Martins Pereira da Rosa – CPF: 286.886.928-90

Jaime Pereira da Rosa – CPF: 596.828.336-04

Mara Fátima Simões Pereira da Rosa – CPF: 083.846.508-02

Daniele Aparecida da Rosa Alencar – CPF: 059.696.266-51

Marcelo José de Alencar – CPF: 745.841.626-20

Stelita 02 Incorporadora SPE Ltda – CNPJ: 22572.542/0001-71

Área total a ser parcelada: 198.919,00 m².

Taxa Recolhida no valor de R\$ 6.842,81 (19/07/2022).

RELATÓRIO de APROVAÇÃO

Seção I – ESCLARECIMENTOS

As análises são pautadas pela Lei Federal nº 6.766 / 79 e a Lei Federal nº 9.785 de 29/01/1999 e, no que couber a Lei Municipal nº 1574 de 15/01/2001 e suas revisões - Leis 083/13 e 118/16.

Pré Aprovação - Processo nº 101/23 aprovado 27/09/2024;

Licenciamento ambiental nº 15.17321102024: 21 de outubro de 2024;

Projeto de drenagem de águas pluviais: aprovado em 27 de Setembro de 2024;

Projeto do sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário: Laudo de aprovação 0246/2018 datado em 18 de dezembro de 2018;

Projeto Elétrico: Aprovação nº 23927 - Empresa Elétrica Energisa em 05/02/2025;

Seção II – IDENTIFICAÇÃO

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS:

- Projeto Urbanístico e Memorial Descritivo: Arq. Valter Donizeti de Oliveira Junior, CAU: A97203-7, RRT nº 12320058;
- Projeto e execução de Drenagem - Responsável técnico Engenheiro Civil Luiz Paulo Pires de Oliveira CREA MG 201.052/D, ART nº MG 20232374919;
- Projeto e execução de Terraplenagem – Responsabilidade Técnica Engenheiro Civil Luiz Paulo Pires de Oliveira CREA MG 201.052/D, ART nº MG 20232374919;
- Projeto e execução de Topografia referente a demarcação dos lotes – Responsabilidade Técnica Engenheiro Civil Luiz Paulo Pires de Oliveira CREA MG 201.052/D, ART nº MG 20232374919 e ART nº MG 20253804996;
- Licenciamento Ambiental Nº 15.17321102024, conforme processo administrativo nº 016/2018/004/2023, protocolo eletrônico nº 4655/23, com vencimento em 11/10/2034. Responsabilidade Técnica do engenheiro Ambiental, João Duarte Junior CREA MG 130.062/D, ART nº MG 20210525365;

- Projeto e execução de Esgotamento Sanitário e Abastecimento de Água - Responsabilidade Técnica Engenheiro Civil Luiz Paulo Pires de Oliveira CREA MG 201.052/D, ART nº MG 20232374919, LAP-nº 0246/2018 Data 28/12/2018, LAP-nº 0016/2025 Data 22/01/2025.
- Projeto de Água Potável, Elaboração de projeto estrutura – base caixa d'água metálica elevada - Responsabilidade Técnica Engenheiro Civil André Luiz Paletta Gonçalves CREA MG 394.439/D, ART nº MG 20243580281, LAP-nº 0246/2018 Data 28/12/2018, LAP-nº 0016/2025 Data 22/01/2025.
- Projeto, Orientação, Execução e Instalação de Reservatório Elevado - Responsabilidade Técnica Engenheiro Civil Ricardo Santiago Dias CREA MG 191.710/D, ART nº MG 20253700099.
- Projeto Elétrico aprovado pela Concessionária Energisa – Emissão da Carta de Projeto Aprovado – Projeto Elétrico: 23927 / 24 O.S. 83189364, Data de aprovação 05/02/2025, Responsabilidade Técnica do Engenheiro Eletricista Marcio Aparecido da Cunha CREA SP 5061620039, ART nº MG 20243584726, RNP 2604706148, Registro 38870MG.

Seção III – DOCUMENTAÇÃO

O proprietário apresentou os documentos solicitados, conforme se verifica pelas análises prévias e documentos anexados aos processos.

Seção IV – DA APROVAÇÃO

Estribado no artigo 12 da lei 6.766/79 e no parágrafo único (incluído pela lei 9.785/99), e conforme mapas, memoriais descritivos, taxa final de aprovação quitada, ART- Anotação de Responsabilidade Técnica, somos pela aprovação do loteamento, observando que:

- 1- Considerando o cronograma de execução das obras de infraestrutura e os valores praticados na região, cujo valor médio para os lotes de R\$ 85.000,00; ficam caucionados em forma de hipoteca ou outro instrumento

legal que o departamento jurídico achar mais adequado, para garantia da execução das obras de infraestrutura, os seguintes lotes:

- Lotes 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14 da Quadra A;
- Lotes 06, 07 da Quadra C;
- Lotes 01, 05, 06, 07, da Quadra D;
- Lotes 03, 04, 08, 09, 11, 14, 15, 20 Quadra E;
- Lotes 09, 14 Quadra F;
- Lotes 01, 02, 05, 06, 20 da Quadra G;
- Lotes 01, 02, 05, 06, 10, 13, 14, 16, 17 da Quadra H;
- Lotes 01, 04, 05, 08, 09, 12, 13 da Quadra I;
- Lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 12, 18, 21, 22 da Quadra J;
- Lotes 01, 02, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 23, 26, 27 da Quadra K;
- Lotes 03, 04, 07, 08, 09, 10, 13, 14, 18 da Quadra L;
- Lotes 02, 05, 07 da Quadra M;

Os mesmos deverão ser averbados no SRI da comarca.

2. A implantação da infraestrutura básica fica definida, conforme o cronograma de implantação apresentado pelo loteador:

2.1 Terraplanagem: novembro de 2025 á novembro de 2026;

2.2 Rede de Drenagem Pluvial: novembro de 2025 á novembro de 2027;

2.3 Sistema de Esgoto Sanitário: novembro de 2026 á novembro de 2027;

2.4 Rede de Distribuição de Água Potável: novembro de 2026 á novembro de 2028;

2.5 Tratamento do Sub Leito e Base: novembro de 2026 á novembro de 2028;

2.6 Pavimentação: novembro de 2027 á novembro de 2029;

2.7 Guias, Sarjetas, Complementos e Acessórios: novembro de 2027 á novembro de 2029;

2.8 Obras Complementares do Sistema de Esgoto Sanitário e Água Potável: novembro de 2027 á novembro de 2029;

2.9 Energia / Iluminação: novembro de 2028 á novembro de 2029;

2.10 Paisagismo: novembro de 2028 á novembro de 2029;

2.11 Sinalização Viária: novembro de 2028 á novembro de 2029;

- 3- O proprietário deverá encaminhar a documentação de aprovação do loteamento ao cartório do SRI – Serviço Registral de Imóveis para que se proceda ao **PROCESSO DE REGISTRO DO LOTEAMENTO**, deacordo com o artigo 18 da lei federal nº 6.766 / 79 e com as alterações efetuadas pela lei federal nº 9.795/99.
- 4- Desde a data do registro do 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, constante do projeto e do memorial descritivo, conforme prescreve o artigo 22 da lei federal nº 6.766 /79.
- 5- A implantação da infraestrutura deverá ser comunicada com antecedência à Secretaria de Obras (Setor de infraestrutura), para efetuar a fiscalização de sua execução. Qualquer alteração no parcelamento ou na execução da infraestrutura deverá formalizar a solicitação na Secretaria de Obras.
- 6- A liberação do caucionamento, só será deferida após fiscalização da Secretaria de Obras, com relação à implantação da infraestrutura, e recebimento dos termos das concessionárias de água, esgoto e energia; devendo apresentar também o registro do loteamento no Serviço de Registro de Imóveis.
- 7- Departamento jurídico deverá elaborar o competente instrumento de garantia para a execução das obras de infraestrutura, e seu competente registro em cartório.
- 8- O departamento jurídico deverá elaborar o competente **ATO DE APROVAÇÃO (PORTARIA)** do loteamento.

Seção V – RESTRIÇÕES

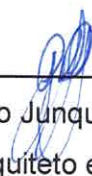
As restrições abaixo deverão constar nas matrículas de todos os lotes:

- Quanto ao seu uso, os lotes com frente/testada para a Rua 02 do loteamento poderão ter uso misto - residencial e comercial, o restante dos lotes e quadras deverão ser residenciais – uni ou multifamiliar, assim como os lotes situados acima da cota 1.000 deverão ser de uso exclusivamente residencial, conforme os parâmetros atribuídos a ZRUM II (Zona Residencial de Uso Misto II);
- Nas vias Locais as calçadas são de 2,0 (dois) metros de largura a contar do limite da parte externa do meio fio;

- Na via Coletora as calçadas são de 3,0 (três) metros de largura a contar do limite da parte externa do meio fio;
- 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;
- Será obrigatório fazer o muro, de divisa ou arrimo, utilizando blocos de cimento e/ou tijolos (ou material semelhante) com as estruturas que garantem a sua estabilidade estrutural e, o mesmo, deverá receber acabamento com argamassa para regularização – emboço - podendo ser dado um acabamento final com argamassa – reboco;
- No muro da testada do lote, poderá ser utilizado fechamento de gradeamento (metalon), vidro, e outras opções;
- Será obrigatório dar acabamento com argamassa – emboço - em todas as vistas/fachadas das construções, sejam elas residenciais ou comerciais, podendo ser dado um acabamento final com argamassa – reboco, pastilhas, massas plásticas, entre outros;
- Para coberturas que utilizem telhas de fibrocimento ondulada (comumente conhecida como brasilit), será obrigatório a execução de platibanda para garantir o acabamento para esse tipo de telha, fazendo com que o mesmo não fique aparente;
- Os lotes deverão possuir área mínima de construção, sendo 60 m² de construção para os lotes de 200 m² de área e de 150 m² de construção para os lotes de 500 m² de área ou superior;
- 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;
- Não será permitido aterrar, desaterrar, desviar ou encaminhar águas pluviais, e nem movimentar terras em prejuízo dos terrenos contíguos;
- 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.
- A supressão de árvores nos lotes somente será efetuada sob prévia análise e autorização junto à Secretaria de Meio Ambiente – SMA.
- Os moradores são responsáveis pela construção e limpeza do passeio e sarjeta fronteiros à sua residência, bem como pela manutenção e limpeza do lote, conforme artigo 18 da Lei Municipal nº 805/1990, que dispõe sobre o Código de Posturas do município de Extrema.

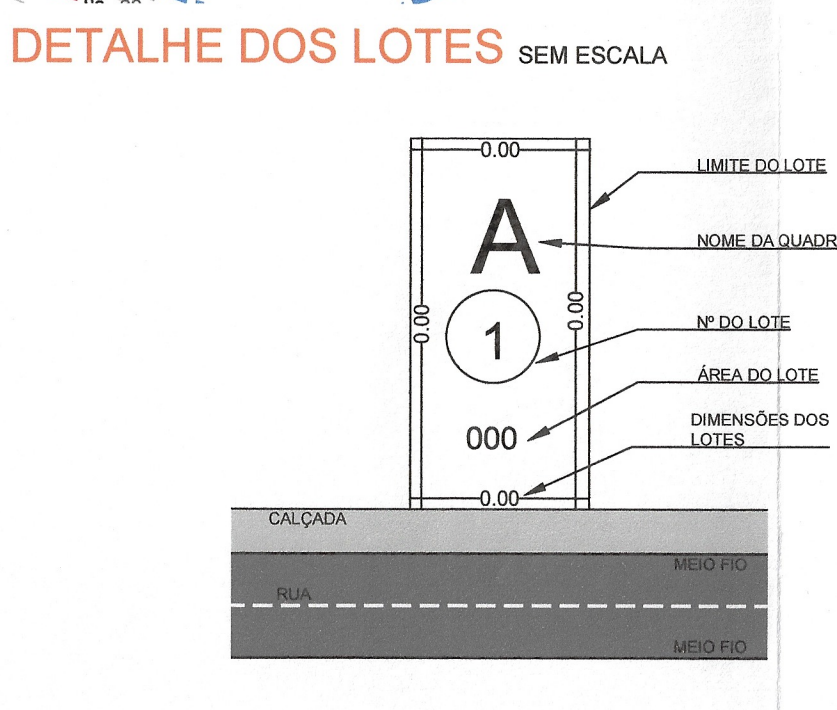
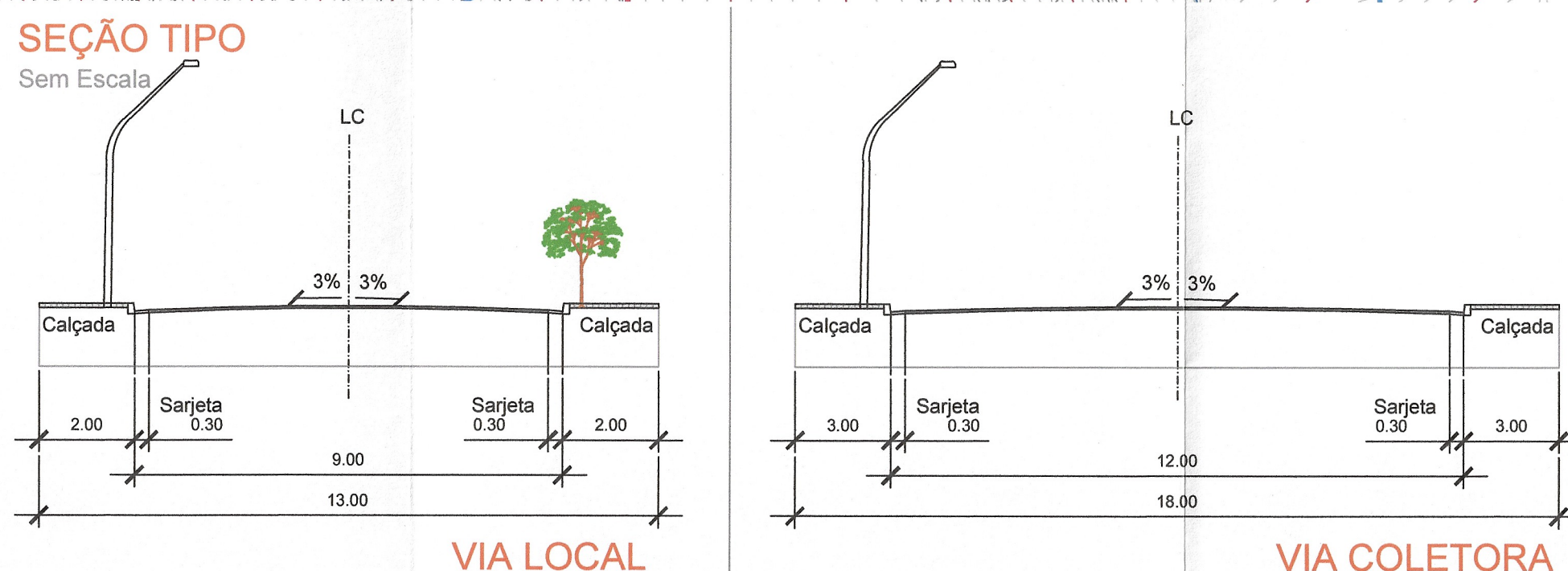
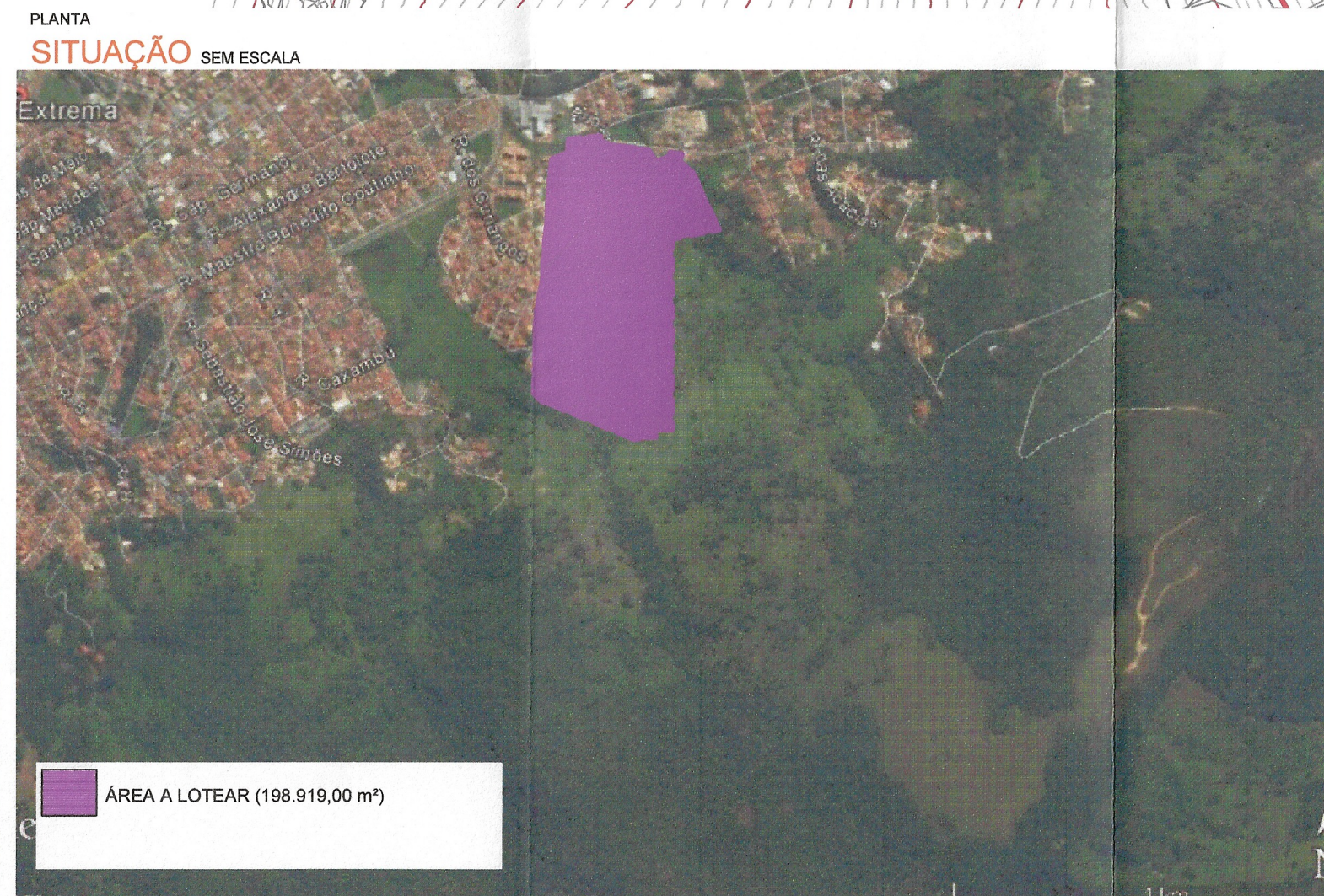
- Obrigatório a adoção de medidas e estruturas para aproveitamento de águas pluviais nas edificações).

Extrema, 08 de Setembro de 2025.



Glaucio Junqueira Gutierrez
Arquiteto e Urbanista
CAU BR Nº: A 112557-5

IMPLANTAÇÃO PROJETO URBANÍSTICO
Esc 1:1000



LEGENDA

Limite Área Gleba	Construção Alvenaria	Vértices Geodésicos	Curvas de nível
Limite Área a Lotear	Caminho	Vértices Topográficos	Lagoa / Represa
Roça	Cerca de arame	Guia	Posto de visita (não identificado)
Porto de duna não reabilitado	Postos	Rio / Ribeiro / Córrego	Água Pluvial
APP	APP EM LOTE	SISTEMA VIÁRIO UTILIDADE PÚBLICA	Árvore isolada
EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO	ELUP	Equip. Urbano - Lote COOPASA	Talude

QUADRO DE ÁREAS URBANIZAÇÃO
LOTEAMENTO SÃO JOSÉ

ÁREA	M²	%	35%	15% ²
ÁREA LOTES 203 unidades	113.047,00	56,8507%		
SISTEMA DE CIRCULAÇÃO				
SISTEMA VIÁRIO	39.365,00	19,8900%	19,8900%	
EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO				
EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO I	4.341,00	2,1823%	2,1823%	2,1823%
EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO II	3.402,00	1,7102%	1,7102%	1,7102%
EQUIPAMENTO URBANO				
EQUIPAMENTO URBANO 1	702,00	0,3529%	0,3529%	0,3529%
EQUIPAMENTO URBANO 2	222,00	0,1116%	0,1116%	0,1116%
EQUIP. URB. VIELA 1	127,00	0,0638%	0,0638%	0,0638%
EQUIP. URB. VIELA 2	1.098,00	0,5520%	0,5520%	0,5520%
EQUIP. URB. VIELA 3	621,00	0,3122%	0,3122%	0,3122%
ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO				
ELUP 1	12.544,00	6,3061%	6,3061%	6,3061%
ELUP 2	286,00	0,1438%	0,1438%	0,1438%
APP 1 - ELUP 3	22.964,00	11,5444%	11,5444%	5,7722%
ÁREA A LOTEAR	198.919,00	100,0000%	43,1693%	17,5071%

TEREZA DA SILVA ROSA
ROSA FERREIRA DA ROSA
JAIME PEREIRA DA ROSA
DANIELE APARECIDA DA ROSA ALENCAR
LUZIA PEREIRA DA ROSA

TEREZA DA SILVA ROSA
SELMA MARTINS PEREIRA DA ROSA
MARA FÁTIMA SIMÕES PEREIRA DA ROSA
MARCOS JOSÉ DE ALENCAR
ADAIR LEME DA SILVA

MARIA DE FÁTIMA ROSA SANTOS
JOSIVALDO PEREIRA DA ROSA
SUELY APARECIDA DA ROSA SANTOS
RITA CRISTINA DA ROSA

LOTEAMENTO RESIDENCIAL SÃO JOSÉ
MATRÍCULA Nº 25.196
RRT - 12320058

01/01

CONTEÚDO..... PROJETO URBANÍSTICO

LOCAL/OBRA..... BAIRRO DO MORRO GRANDE EXTREMA/MG
DIVISA COM LOT. PARQUE DOS PÁSSAROS

PROPRIETÁRIO..... JOSÉ JOÃO DA ROSA E OUTROS
CPF..... 189.228.056-68

SITUAÇÃO..... ÁREAS

VIDE PRANCHA..... VIDE QUADRO DE ÁREAS

PROPRIETÁRIO
JOSÉ JOÃO DA ROSA E OUTROS
CPF: 189.228.056-68

PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO
VALTER DONIZETI DE OLIVEIRA JÚNIOR
ARQUITETO E URBANISTA - CAU - A97203-7

STELITA EMPREENDIMENTOS

ESCALA INDICADA UNIDADE METRO

DESENHO VALTER OLIVEIRA DATA ABRIL/2025

NOTAS
Este projeto urbanístico já foi objeto de Pré-aprovação em 27/09/2024, seguindo todas as determinações, diretrizes e legislações pertinentes.

Declaro que a aprovação do projeto pela prefeitura não implica no direito de propriedade do terreno

Prefeitura Municipal de Extrema
Secretaria de Obras e Urbanismo
Despacho: Aprovado
Data 08/09/2025
Glauco Junqueira Gutierrez
Arquiteto e Urbanista - Cau A112567-6

REVISÃO
01 REV - 01 / REVISÃO GERAL PARA APROVAÇÃO FINAL 10/2024 VALTER JÚNIOR