



PREFEITURA MUNICIPAL
DE CORDEIRÓPOLIS

Decreto nº 6.594
de 10 de novembro de 2022.

Aprova o loteamento denominado “JARDIM SÃO PEDRO”, conforme especifica e dá outras providências.

José Adinan Ortolan – Prefeito Municipal de Cordeirópolis, no uso de suas prerrogativas legais, em conformidade com a Lei Orgânica do Município e demais disposições aplicáveis; e,

Considerando que a empresa **DOM & DOM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede à Rua Augusto Paiola, nº 139, sala 1, Bairro Jardim Paraíso, CEP 13.492-136, no município de Cordeirópolis/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 31.534.626/0001-01, requereu a **APROVAÇÃO DEFINITIVA** do parcelamento de solo denominado “**JARDIM SÃO PEDRO**”, de sua propriedade, cuja gleba com área de **25.614,21 m²** está localizada na Rua Francisco Minatel, Rua Glomercidio Della Coletta, Gleba A, próximo do Jardim São Paulo, no Município de Cordeirópolis, objeto da matrícula nº 6.378 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis;

Considerando que em 24/10/2022 foi firmado o 1º Termo de Compromisso do parcelamento de solo denominado “**JARDIM SÃO PEDRO**”, onde o loteador e o Município, se comprometem a cumprir as cláusulas constantes e da mesma forma no 2º Termo de Compromisso, de 11/11/2022, conforme artigo 48 da Lei nº 2.780/2011, com posteriores alterações;

Considerando que a gleba está localizada dentro do Perímetro Urbano do Município conforme Lei Complementar nº 177, de 29/12/2011 e alterações posteriores – Plano Diretor, Anexo II – Planta do Perímetro Urbano e de Expansão Urbana, codificado sob nº 003/2019; a competência tributária para o imóvel urbano é da Prefeitura Municipal, conforme dispõe o artigo 32, da Lei Federal nº 5.172/1966 c/c o “**caput**” do Artigo 6º da Lei Federal nº 5.868/1972;

Considerando que os projetos, memoriais descritivos e demais documentos receberam parecer favorável da Diretoria de Urbanismo da **Secretaria Municipal de Obras e Planejamento**, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e do **Serviço de Autônomo de Água e Esgoto de Cordeirópolis - S.A.A.E.**, por atender as exigências e normas e padrões das leis pertinentes a loteamentos e da Autarquia;

continua



Considerando que a proprietária do loteamento não se opõe à transferência ao Município de Cordeirópolis, de todas as áreas públicas constantes do Projeto Urbanístico do loteamento em questão, sendo elas: as áreas como “*Bem de Uso Comum do Povo*” como: **Sistema Viário – 6.724,09 m² (26,25%); Áreas Institucionais – 784,70 m² (3,06%), Área Verde / APP – 5.127,95 m² (20,02%)**, desde a data do registro do loteamento, de acordo com o Artigo 22 da Lei Federal 6766/1979 e respectivas alterações;

Considerando que o proprietário se compromete a executar à própria custa no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar do Alvará de Implantação do Loteamento as obras de infraestrutura especificadas no item II, Artigo 47, Lei Municipal nº 2.780, de 29 de dezembro de 2011, com posteriores alterações, cujo valor das obras foram aceitas pela Prefeitura como sendo de R\$ **1.127.462,04** (um milhão, cento e vinte e sete mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e quatro centavos) com BDI de 23% conforme Planilha Orçamentaria e Cronograma anexados ao Processo nº 3.104/2022 e ao aplicar mais 20% previsto em lei para garantia dos lotes a serem caucionados, temos o valor mínimo caucionado de R\$ **3.040.000,00** (Três milhões e quarenta mil Reais), representados por 19 lotes

Considerando que a **DOM & DOM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, no Processo nº 3.104/2022, Para fins de Garantia Hipotecária”, ofertou em caução os lotes abaixo:

LOTE	QUADRA	AREA	LOTE	QUADRA	AREA	LOTE	QUADRA	AREA	LOTE	QUADRA	AREA
10	B	275,00m²	01	D	331,36m²	06	D	298,50m²	11	D	293,70m²
11	B	275,00m²	02	D	296,23m²	07	D	299,07m²	12	D	293,70m²
12	B	275,00m²	03	D	296,80m²	08	D	293,70m²	13	D	293,70m²
13	B	275,00m²	04	D	297,37m²	09	D	293,70m²	14	D	289,76m²
14	B	257,12m²	05	D	297,93m²	10	D	293,70m²			

Conclui-se que o valor dos lotes ofertados como garantia valem R\$ 3.040.000,00 (três milhões e quarenta mil reais) da ordem de R\$ 550,09 / m² a ser avaliado pela Comissão de Avaliação de Imóveis e Preços Públicos da Municipalidade e nos termos do Art. 27 da Lei Municipal 2.780/2011, § 1º, com posteriores alterações, os lotes ofertados em caução representam 40% do lotes do empreendimento, ou seja, dos 47 lotes previstos estão sendo caucionados 19 lotes;

Considerando que o valor caucionado de 19 (dezenove) lotes será averbado na escritura pública do imóvel da **PROPRIETÁRIA** no Cartório de Registro de Imóveis – Comarca de Cordeirópolis/SP, na Matrícula nº 6.378, oriunda da Matrícula nº 6.378, com identificação municipal sob nº 01-03-090-0143-001, sendo o valor dos 19 lotes da ordem de **R\$ 3.040.000,00** perfeitamente viável para a caução pretendida;

continua



Considerando que na **Área Verde 2** com **3.580,91 m²** possui três construções que serão aproveitadas e/ou demolidas sem ônus para o Município;

Considerando que a Lei Municipal nº 2.780, de 29 de dezembro de 2011, com posteriores alterações, que dispõe sobre a regulamentação do Parcelamento do Solo e as Urbanizações Especiais para fins urbanos (com posteriores alterações), e que, por força do seu artigo 48, compete ao Prefeito Municipal, por Decreto, aprovar o Loteamento; e,

Considerando finalmente, que os documentos juntados no Processo Administrativo nº 3.104, de 01 de julho de 2022, preenchem os requisitos exigidos pela legislação municipal,

Decreta

Art. 1º - Fica aprovado o parcelamento denominado “**JARDIM SÃO PEDRO**”, localizado em área urbana do município, na Rua Francisco Minatel, Rua Glomercidio Della Coletta, Gleba A, próximo do Jardim São Paulo, em **Cordeirópolis SP**, com **25.614,21 m²** (vinte e cinco mil, seiscentos e catorze, vinte e um metros quadrados) e **47 lotes**, de propriedade de **DOM & DOM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, objeto da matrícula nº 6.378 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis, nos termos do Processo Administrativo correlato nº 3.104/2022, de 01 de julho de 2022, da Lei Federal nº 6.766/1979; e, da referida Legislação Municipal de Cordeirópolis sobre Loteamentos Urbanos.

§ 1º – O loteamento será de característica residencial, sendo vedada a construção industrial e autorizadas somente as atividades constantes na Lei Complementar nº 178/2011, com posteriores alterações, que trata do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e alterações posteriores, no seu Anexo III.

§ 2º – As construções a serem executadas no loteamento ora aprovado, deverão respeitar a legislação municipal em vigor.

Art. 2º - O Loteador deverá proceder à inscrição do loteamento em questão, no **Cartório de Registro de Imóveis** competente, e apresentar no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena, de cancelamento de aprovação o que segue:

continua



I - Certidões das matrículas que comprovem a transferência para a Municipalidade, das Áreas Públicas, conforme demonstrado no **Projeto Urbanístico** do Parcelamento do Solo denominado “**JARDIM SÃO PEDRO**”, no Certificado GRAPROHAB nº 337/2022 relativo ao Protocolo 17.640, o qual representa a Licença Prévia e Licença de Instalação CETESB (objeto do Parecer Técnico nº 42100447 de 29/08/2022 - Processo 42/00270/21 e Processo Digital e-Ambiente nº 045964/2021-36).

II - Segue a lista de quadras, áreas (m²) e quantidade de lotes:

Quadras	Área (m²)	Quant. de Lotes
A	3.059,02	11
B	3.911,09	14
C	1.837,34	08
D	4.169,22	14
TOTAL	12.977,47	47

Art. 3º - Deverão ser executadas no loteamento às expensas do proprietário, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a partir do registro e expedição do Alvará de Infraestrutura do Loteamento, as obras previstas o artigo 26 da Lei Municipal nº 2.780/2011, com posteriores alterações, que foram avaliadas a caução em **R\$ 3.040.000,00** (isto é, com mais de 20% acima da planilha orçamentária das obras, nos termos da lei) conforme descritas abaixo:

- a)** terraplenagem do terreno, abertura de vias de circulação, guias e sarjetas com os respectivos rebaixos para acessibilidade e pavimentação asfáltica em todo sistema viário;
- b)** arborização e plantio de grama batatais nos espaços livres de uso público (sistemas de lazer) e arborização nas vias públicas do loteamento;
- c)** extensão da rede de energia elétrica para uso domiciliar e iluminação pública (mínima de 100 Watts, LED ou similar), no padrão e no critério adotados e aprovados pela concessionária, além da delimitação dos lotes com marcos de concreto;

continua



- d) galerias de águas pluviais, indicando o local de lançamento; extensão da rede de abastecimento de água potável, incluindo a fonte abastecedora e rede de esgoto sanitário, com local e forma de lançamento de resíduos ou de tratamento, além de derivações domiciliares de água e esgoto, colocação de hidrantes, tudo conforme diretrizes e projeto aprovado pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE;
- e) sinalização vertical e horizontal de trânsito, inclusive com indicação das normas de acessibilidade, composta de, no mínimo, placas de sentido obrigatório e “Pare” e pintura de solo de “Pare”;
- f) fornecimento e afixação das placas com as denominações de ruas e avenidas, bem como as de indicação de acesso ao novo parcelamento, conforme modelo e relação fornecidos pela Secretaria Municipal de Obras e Planejamento. A critério da Prefeitura poderá ser recolhido o valor correspondente ao número de placas e estimativa de custo de afixação, caso não haja as denominações dos logradouros públicos em tempo hábil; e,
- g) placa fixada em local indicado pela Secretaria Municipal de Obras e Planejamento com dimensões mínimas de 3 (três) m de comprimento por 2 (dois) m de altura, com texto legível, indicando: nome do loteamento; razão social ou nome do empreendedor com endereço completo; número do Decreto Municipal que aprova o empreendimento; nome do engenheiro responsável e número de registro no CREA/SP; data prevista para o término das obras de infraestrutura; e a observação de que nenhuma edificação particular poderá ser iniciada antes do recebimento definitivo do loteamento.

Art. 4º - As áreas públicas constantes do Projeto Urbanístico do loteamento, sendo elas: **Sistema Viário – 6.724,09 m² (26,25%); Áreas Institucionais – 784,70 m² (3,06%), Área Verde / APP – 5.127,95 m² (20,02%)**, passarão automaticamente ao domínio deste Município, a partir da data de registro do Loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis, de acordo com o Artigo 22 da Lei Federal 6766/1979 e respectivas alterações.

continua



Parágrafo único – A **PROPRIETÁRIA** responderá por todas as despesas cartorárias.

Art. 5º - Como garantia de execução das obras, no valor de **R\$ 1.127.462,04**, enumeradas no artigo 27 da Lei Municipal nº 2.780, de 29 de dezembro de 2011, com redação pela Lei Municipal nº 3.096, de 12 de junho de 2018 – a **PROPRIETÁRIA**, através do Processo Administrativo nº 3.104/2022, ofereceu como garantia através de Escritura de Hipoteca 19 Lotes, conforme validação feita pela Comissão de Avaliação de Imóveis e Preços Públicos da Municipalidade – Portaria nº 11.997 de 03/01/2022, composta pelos servidores: Valmir Sanches (Presidente), Gumercindo Ferraz da Silva Filho (Membro) e Caio César Martins Baio (Membro), que concordou com o Valor Unitário de Avaliação dos lotes – para fins de Garantia Hipotecária, efetuado pelo responsável técnico do loteamento.

Parágrafo único – A escritura de Hipoteca das obras de infraestrutura do loteamento Jardim São Pedro será no valor de **R\$ 3.040.000,00** representados pelo 19 lotes oriundos da matrícula citada, com a devida autorização da **Dom & Dom e Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, CNPJ sob nº 31.534.626/0001-01 e após ser lavrada deverá ser encaminhada ao Cartório de Registro de Imóveis e juntamente com este decreto para efeito do registro deste Loteamento, com despesas por conta da DOM & DOM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Art. 6º - Para atendimento e considerando que os 6% de Área Institucional representa 1.536,85 m² e está sendo deixado no loteamento 784,70 m² ou 3,06%, a diferença de 2,94% ou 752,15 m² deverá ser deixado pelo **PROPRIETÁRIO** em valor financeiro estipulado pela Comissão de Avaliação de Imóveis e Preços Públicos da Municipalidade, em conta bancária fornecida pela Prefeitura, para uso na Reforma e/ou Ampliação do Centro do Idoso vizinho ao Jardim São Pedro, tudo após autorização legislativa em ocasião oportuna, antes do Decreto de recebimento definitivo do loteamento.

Art. 7º - A Escritura de Hipoteca, outorgada na forma do “caput” do artigo 5º deste Decreto, só poderá ser liberada por ato do Chefe do **Poder Executivo Municipal**, com parecer do **Secretário Municipal de Obras e Planejamento**, à medida, em que os serviços, e obras de infraestrutura forem sendo executados e aceitos pela **Municipalidade / SAAE e/ou Neoenergia ELEKTRO**, conforme o caso, nos termos do artigo 29 da Lei Municipal nº 2.780, de 29 de dezembro de 2011, com posteriores alterações.

continua



Art. 8º – Caso a(s) construção (ões) das infraestruturas não atendam as necessidades do **MUNICÍPIO**, a(s) mesma(s) será (ão) demolida(s) e reconstruída(s) pela **PROPRIETÁRIA** e o local limpo, livre e desimpedido.

Art. 9º - O arruamento e loteamento só serão recebidos pela Prefeitura, após execução dos serviços previstos no artigo 3º, e seu aceite pela municipalidade/SAAE por Decreto de Recebimento Final, o qual equivalerá ao Termo de Verificação e Aceite das Obras (**TVO**) do empreendimento.

Art. 10 - Este Decreto entra em vigor nesta data, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Cordeirópolis, aos 10 de novembro de 2022, 124 do Distrito e 75 do Município.

José Adinan Ortolan
Prefeito Municipal de Cordeirópolis

Registrado e arquivado na Secretaria Municipal de Justiça e Cidadania, em 10 de novembro de 2022.

Sandra Cristina dos Santos
Secretária Municipal de Justiça e Cidadania