DECRETO Nº 034, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2016

DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO DENOMINADO PARQUE DOS PÁSSAROS, DE PROPRIEDADE DA EMPRESA RAGAZZI & OLIVEIRA URBANISMO LTDA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ALDAIR CANDIDO DE SOUZA, Prefeito do Município de Pradópolis, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe confere o inciso XXVI, do artigo 71, da Lei Orgânica do Município, com fundamentos nos artigos 13 e 17, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, com as alterações dadas pela Lei federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1.999, e:

Considerando, que a empresa Ragazzi & Oliveira Urbanismo Ltda, CNPJ 12.094.166/0001-01, responsável pelo empreendimento imobiliário Parque dos Pássaros atende as exigências das respectivas Certidões de Diretrizes do Uso e Ocupação do Solo nº01/2014 e nº 182/2015 , expedidas em 28 de agosto de 2014 e 03 de novembro de 2015 respectivamente, e Certidão de Conformidade, expedida em 04 de dezembro de 2014, Certidão de Revalidação de Conformidade nº 202/2015, expedida em 30 de novembro de 2015, e Certidão de Conformidade Complementar nº 054/2016, expedida em 16 de março de 2016, pela Prefeitura do Município de Pradópolis, bem como apresentou cronograma físico e financeiro das obras de infraestrutura urbana, para serem executadas dentro do prazo de 24 meses;

Considerando, que a empresa responsável obteve o Certificado GRAPROHAB nº 320/2016, emitido em 16 de agosto de 2016, atestando a aprovação do respectivo projeto em conformidade ao estabelecido no Termo de Compromisso nº 320/2016, expedidos pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais;

Considerando, que a empresa responsável obteve o respectivo TCRA – Termo Compromisso de Recuperação Ambiental nº 101342/2016 firmado junto a CETESB em 03 de novembro de 2016, além da Autorização nº 101874/2016 para intervenção em APP e supressão para fins de implantação de galerias de agua pluvial, dissipadores de energia, vias de acesso e tubulação de esgoto sanitário, junto a CETESB expedido em 04 de novembro de 2016;

Considerando ainda que faz parte do planejamento viário a ligação entre os setores norte e sul do Município a fim de adequar o sistema viário, tornando-o mais abrangente e funcional, especialmente, nas áreas de urbanização incompleta, visando a sua estruturação e ligação com os bairros;

Considerando, o interesse público de promover a expansão urbana entre o Córrego Triste e a alça norte do anel viário, a qual se encontra atrasada em relação ao restante do Município em virtude de sistema viário incompleto e ausência de acesso do centro a esta parte da cidade;

Considerando, ainda, que as informações trazidas pela loteadora, relacionados a promoção da expansão urbana acima, indicou reflexos altamente positivos e que os eventualmente negativos serão compensados pela empresa empreendedora, na medida em que razoavelmente exigidos pelos órgãos técnicos;

Considerando, finalmente, que a mesma empresa empreendedora, voluntariamente, se predispôs a executar o prolongamento da Rua José Constantino promovendo a supracitada expansão, às suas expensas e responsabilidade técnica.

D E C R E T A:

Art. 1º Fica aprovado, nos termos dos artigos 8º ao 29, da Lei municipal nº 494, de 29 de novembro de 1979, com as alterações dadas pela Lei Complementar nº 82, de 2 de abril de 2001, o projeto de parcelamento urbano denominado como Loteamento Parque dos Pássaros, de propriedade da empresa Ragazzi & Oliveira Urbanismo Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 12.094.166/0001-01, com endereço na Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, 870, conjunto 502, Vila do Golf, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, representada legalmente por seu sócio, José Osmar de Oliveira, cuja área total de 162.936,07 metros quadrados, da qual são destinados 66.099,00 metros quadrados a área de lotes, equivalente a 40,57% da gleba, resultando em 259 lotes; 47.224,44 metros quadrados, equivalente a 28,98%, como área de sistema viário; 16.747,47 metros quadrados, equivalente a 10,28%, como área institucional; e, 32.865,16 metros quadrados, equivalente a 20,17%, como área verde não edificante e não impermeabilizante, situadas na zona urbana da cidade de Pradópolis.

Parágrafo primeiro. O uso e a ocupação dos lotes deverá obedecer os seguintes índices urbanísticos:

I – o lote número 1 da Quadra 02; o lote de número 1 e os lotes do número 19 ao 38 da Quadra 06; os lotes do número 01 ao 20 e os lotes de número 40, 41 e 42 da Quadra 09; os lotes do número 22 ao 42 da Quadra 07; os lotes do número 1 ao 21 da Quadra 10; os lotes do numero 11 ao 19 da Quadra 08; os lotes do número 1 ao 8 da Quadra 11, serão de uso misto (residencial, comercial e serviços) e terá taxa de ocupação, no máximo de 80% (oitenta por cento), com altura máxima de 3 (três) pavimentos;

II – os demais lotes serão todos de uso estritamente residencial, devendo obedecer taxa de ocupação de 70% (setenta por cento), com altura máxima de 3 (três pavimentos).

Parágrafo Segundo. A taxa de permeabilidade do solo dos lotes deverá ser de no mínimo 5% (cinco por cento).

Parágrafo Terceiro. As calçadas e passeios públicos deverão ser projetados de forma que fique uma faixa de 0,70 metros margeando a guia e sarjeta, destinada a equipamentos públicos e a arborização que poderá ficar permeável; uma faixa paralela a esta destinada a pedestres possuindo uma largura mínima de 1,20 metros, sendo esta com piso antiderrapante. Nos lotes de esquina a calçada deverá ter rampa de acessibilidade.

Art. 2º Como condição de aprovação do projeto do loteamento Parque dos Pássaros, a empresa proprietária assume inteira responsabilidade da execução integral, dentro do prazo de 24 meses, de acordo com cronograma físico de obras e serviços, contados a partir da data de publicação do presente Decreto, das seguintes obras e serviços de infraestrutura básica e de implantação de equipamentos urbanos:

I – limpeza, terraplenagem e abertura de vias públicas;

II – redes de galerias de águas pluviais;

III – rede coletora de esgotos sanitários;

IV – rede de distribuição de água potável;

V – guias e sarjetas de concreto;

VI – pavimentação asfáltica e serviços preparatórios de todas as vias internas;

VII – serviços ou obras de aterragem das quadras do loteamento, com nivelamento até a guia;

VIII – revegetação e arborização pública;

IX – implantação de reservatório de abastecimento de água potável;

X – perfuração de poço de captação de água subterrânea;

XI – redes de energia elétrica e de iluminação pública;

§ 1º O cronograma físico de obras e serviços, de que trata este artigo, deverá ser acompanhado de competente instrumento de garantia para sua execução, que se efetivará por instrumento público de hipoteca, devidamente averbado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guariba.

§ 2º O instrumento de garantia, de que trata o parágrafo anterior, deverá ser oferecido pela empresa responsável na forma de caução real de bens imóveis, através de 50% dos lotes do próprio loteamento urbano **(130 lotes)**, com valor equivalente ao custo orçado de R$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais) a seguir definidos: do lote 05 ao lote 12 da QUADRA "02", totalizando 08 lotes; do lote 11 ao lote 21 da QUADRA "03", totalizando 11 lotes; do lote 05 ao lote 09 da QUADRA "04", totalizando 05 lotes; lotes de número 02, 03, 04, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 33, 34, 35, 36 e 37 da QUADRA "06", totalizando 20 lotes; lotes de número 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 22, 23, 24, 35, 36 e 37 da QUADRA "07", totalizando 15 lotes; lotes de número 01, 02, 03, 04, 05, 15, 16, 17, 18, 19, 20 da QUADRA "08", totalizando 11 lotes; lotes de número 02, 03, 04, 05, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 36, 37, 38, 39, 40 e 41 da QUADRA "09", totalizando 23 lotes; lotes de número 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 da QUADRA "10", totalizando 17 lotes; do lote 04 ao 12 da QUADRA "11", totalizando 09 lotes; do lote 01 ao lote 11 da QUADRA "15", totalizando 11 lotes.

Art. 3º Sem prejuízo do registro do parcelamento, fica a empresa proprietária autorizada a promover, sob suas expensas e responsabilidade, a execução integral do prolongamento da Rua José Constantino e da travessia do Córrego Triste, desde que obtenha as licenças necessárias junto aos órgãos técnicos.

Art. 4º No caso de a empresa responsável ter adiantado a execução, parcial ou total, do cronograma dos equipamentos urbanos da infraestrutura básica, antes da aprovação do projeto de loteamento, mediante laudo de vistoria técnica do Departamento de Obras Prefeitura, reduzir-se-á a exigência de garantia, na proporção exata das obras executadas, podendo até ocorrer a liberação final, de modo integral, que se dará, automaticamente, com a expedição do Termo de Verificação de Conclusão, através do Departamento de Obras da Prefeitura.

Art. 5º A empresa loteadora comprometer-se-á a constar, do instrumento particular de compromisso de compra e venda dos lotes, que é de sua inteira responsabilidade a cobertura integral dos custos de execução das obras dos equipamentos urbanos de infraestrutura básica, relacionadas no artigo 2º deste Decreto.

Parágrafo primeiro. A empresa loteadora terá a obrigação de constar do instrumento particular de compromisso de compra e venda que o compromissário comprador, somente poderá:

I – dar início às atividades de construção de edificação de qualquer natureza, com projeto legalmente aprovado pela municipalidade somente após a conclusão integral de todas as obras de infra-estrutura básica, previstas no artigo 2º deste Decreto, bem como de sua efetiva liberação pelo órgão técnico de Planejamento Municipal;

II – habitar no prédio somente após a liberação do respectivo habite-se.

Parágrafo segundo. A empresa loteadora terá ainda, a obrigação de constar do instrumento particular de compromisso de compra e venda que as edificações deverão:

I – obedecer o recuo de 5,00 metros na frente e 1,50 metro nas laterais e fundos; podendo encostar nas divisas desde que possuam poço de iluminação com dimensões mínima de 2,00 metros com 6,00 metros quadrados de área, lotes de esquina 2,00 metros do lado da rua lateral;

II – nos lotes de uso misto poderá a edificação estar implantada no alinhamento da rua;

III – obedecer os índices urbanísticos conforme o seu uso e ocupação estabelecido no Parágrafo primeiro do Artigo 1º, deste Decreto.

Art. 6º A empresa loteadora deverá submeter ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guariba, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, o projeto do loteamento Parque dos Pássaros, aprovado na forma do artigo 1º, para o oportuno registro cartorário, sob pena de caducidade deste Decreto.

Parágrafo único. Constar-se-á do registro de loteamento, no Cartório de Registro de Imóveis, de que trata este artigo, cláusulas específicas de que a empresa responsável comprometer-se-á:

I – a executar as obras de infraestrutura básica, no prazo máximo de dois anos, sob condição de pagamento de indenização aos adquirentes de lote, em face da inadimplência cometida;

II – a promover a venda de lotes, que não estejam caucionados, somente após o registro do Loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 7º A execução das obras de infraestrutura básica deverá ser fiscalizada pelo Departamento de Obras e Saneamento do Município, mediante Termo de Verificação, após requerido pela empresa responsável, cuja cópia integrará o processo de aprovação do loteamento.

Parágrafo único. No caso de as obras de infraestrutura básica serem executadas em desacordo com o plano aprovado pela Prefeitura de Pradópolis, deverão ser embargadas pelo Departamento de Obras e Saneamento, sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais da empresa proprietária do loteamento.

Art. 8º Constituirá crime contra a Administração pública se o responsável pelo loteamento Parque dos Pássaros descumprir ou

desrespeitar as disposições da Lei federal nº 6.766/79, com as alterações dadas pela Lei federal 9.785/99, das normas pertinente da Lei municipal 494/79, com as alterações dadas pela Lei Complementar municipal 82/2001, bem como da respectiva Certidão de Diretrizes, ou sem a observâncias das determinações constantes deste Decreto.

Art. 9º Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Pradópolis, 18 de novembro de 2016.

ALDAIR CANDIDO DE SOUZA
Prefeito Municipal de Pradópolis

Registrado em livro próprio e publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município, nos termos do artigo 88 da Lei Orgânica do Município.

SAULO EMANUEL ATIQUE
Diretor de Administração Geral