



# Prefeitura Municipal de Serra Azul

Rua Dona Maria das Dores, 248 - Fone: (016)3982 9100 - Fax: (016) 3982 1179 -CEP: 14.230-000  
Serra Azul- Estado de São Paulo

## **DECRETO Nº 02, DE 11 DE FEVEREIRO DE 2014.**

*“Aprova o Loteamento Urbano denominado “Jardim Vista Linda”, localizado na cidade de Serra Azul, Estado de São Paulo, e dá outras providências.”.*

**A PREFEITA MUNICIPAL DE SERRA AZUL EM EXERCÍCIO**, ESTADO DE SÃO PAULO, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pelo art. 72, inciso XXV da Lei Orgânica Municipal e em cumprimento a Lei Municipal nº 1.028/2008 e a Lei Federal nº 6.766/1979 e suas alterações posteriores, e,

CONSIDERANDO o requerimento protocolado sob o nº 744/2013, por ALV – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na cidade de Serra Azul, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.846.945/0001-42, solicitando aprovação do loteamento residencial e comercial denominado “Jardim Vista Linda”, situado nesta cidade de Serra Azul, Estado de São Paulo;

CONSIDERANDO que o requerente é legítimo proprietário do imóvel onde será implantado referido loteamento, conforme comprova a certidão da matrícula nº 12.334, do Registro de Imóveis da Comarca de Cravinhos-SP.

CONSIDERANDO que o imóvel objeto da matrícula nº 12.334, do Registro de Imóveis da Comarca de Cravinhos, encontra-se situado na área urbana da cidade de Serra Azul.

CONSIDERANDO o Termo de Compromisso nº 001/2014 – pactuado entre o Município de Serra Azul/SP e o Loteador e que faz parte integrante do presente Decreto, constando várias condicionantes, sem prejuízo do Loteador atender as exigências, inclusive quanto à apresentação de Alvarás ou Certidões de qualquer natureza, de órgãos estaduais e federais e das resoluções aplicáveis do Conselho Nacional do Meio Ambiente;

CONSIDERANDO o Termo de Ajustamento de Conduta firmado entre o Ministério Público do Estado de São Paulo, Antonio Lopes Velludo Neto, ALV Empreendimentos Imobiliários Ltda e Municipalidade de Serra Azul, na data de 25 de junho de 2013;

CONSIDERANDO que foram apresentados ao Departamento Municipal de Planejamento os projetos urbanístico (fl. 02/07), perfil longitudinal (fl. 03/07 e fl. 04/07), urbanístico ambiental (fl. 06/07) e arborização de ruas (fl. 07/07) conforme ARTs 92221220121743004 e 92221220130144810 assinadas pelo profissional inscrito no CREA/SP sob nº 500521505 e juntadas no processo; os projetos de rede de distribuição de água potável (folha única) e rede de esgoto sanitário (folha única) conforme ART 8210200502403353 assinada pelo profissional inscrito no CREA/SP sob nº 5060554220 e juntada no processo, assim como do memorial descritivo dos lotes, das áreas verdes, do sistema de lazer; das áreas institucional, de preservação permanente e não edificante, assim como do sistema viário;



# Prefeitura Municipal de Serra Azul

Rua Dona Maria das Dores, 248 - Fone: (016)3982 9100 - Fax: (016) 3982 1179 -CEP: 14.230-000  
Serra Azul- Estado de São Paulo

Parágrafo único – A aprovação final dos projetos de água potável, esgoto e energia elétrica dependerão da anuência prévia das concessionárias SABESP e CPFL, respectivamente, e do projeto de drenagem de água pluvial dependerá da apresentação de novo projeto com memorial descritivo, metodologia, memória de cálculo e fundamentação nas normas técnicas brasileiras antes da concessão da licença para início das obras do loteamento;

CONSIDERANDO que foram juntados ao Requerimento nº 744/2013 os seguintes documentos:

I – Aprovação perante o GRAPROHAB – GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS, consistente do Certificado GRAPROHAB Nº 302/2007, de fl. 1/5, datado de 20 de agosto de 2013, em que constam condicionantes a serem cumpridas pelo loteador;

II – Licença Prévia e Licença de Instalação da CETESB, conforme teor da fl. 2/5 do Certificado GRAPROHAB nº302/2007, datado de 20 de agosto de 2013;

CONSIDERANDO, finalmente, a certidão de aprovação dos projetos e do cronograma físico de execução de obras, antes citados, pelo chefe do Departamento Municipal de Transporte e Infra estrutura, engenheiro civil Edy Sakamoto – CREA/SP nº 060148133-3, inclusive exigindo a entrega dos memoriais descritivos dos projetos, quando for o caso, e vinculando a aprovação dos projetos ao cumprimento da legislação em vigor e das condicionantes estabelecidas no certificado GRAPROHAB nº 302/2007, no Termo de Ajustamento de Conduta firmado com o Ministério Público do Estado de São Paulo, no dia 25 de junho de 2013, e no Termo de Compromisso 001/2014, subscrito com a Municipalidade de Serra Azul, passando tais documentos a fazer parte integrante deste Decreto para todos os fins legais e de direito.

## DECRETA

**Art. 1º.** Fica aprovado o loteamento urbano, destinado para fins residenciais e comerciais, denominado “Jardim Vista Linda”, constituído pelo imóvel Sítio Toca, com uma área de terras de 158.985,00 m<sup>2</sup>, composto, conforme fls. 02/07 do Projeto Urbanístico, de:

I – 20 (vinte) quadras para Lotes de Terreno, composta de 293 (duzentos e noventa e três) lotes residenciais e comerciais destinados à habitação e comércio, que perfazem a área total de 76.289,43 m<sup>2</sup> - 47,98% da área total da gleba;

II – Área Pública composta do sistema viário, que perfaz a área total de 32.415,11 m<sup>2</sup> - 20,39% da área total da gleba;

III – Equipamentos públicos, que perfazem a área total de 10.375,84 m<sup>2</sup> - 6,53% da área total da gleba;



# Prefeitura Municipal de Serra Azul

Rua Dona Maria das Dores, 248 - Fone: (016)3982 9100 - Fax: (016) 3982 1179 -CEP: 14.230-000  
Serra Azul- Estado de São Paulo

IV – Espaços Livres (Área Verde, Faixa de Proteção de Recursos Hídricos, Área de Preservação Permanente, Sistema de Lazer e Área não Edificante), que perfazem a área total de 39.904,62 m<sup>2</sup> - 25,10% da área total da gleba.

Parágrafo Único. Os lotes localizados nas Ruas 1, 2, 8, 10 e 12 de ambos os lados serão destinados preferencialmente ao uso comercial e os lotes localizados nas demais Ruas serão destinados exclusivamente para uso residencial.

**Art. 2º.** Integram as Áreas Públicas do Município de Serra Azul as áreas objetos da Lei Municipal nº 1.226 de 10 de dezembro de 2013, tendo em vista a necessidade de construir o acesso do loteamento ao dispositivo de interseção da Rodovia Virgílio Gomes.

**Art. 3º.** Compete ao loteador executar os seguintes melhoramentos públicos, segundo os projetos, o cronograma físico de execução de obras, as normas técnicas e legislações aplicáveis e aprovação pela Prefeitura Municipal de Serra Azul, Estado de São Paulo:

I – Locação e abertura de ruas, demarcação das quadras, dos lotes, das áreas verdes e institucionais;

II – Alinhamento e nivelamento dos lotes de terreno, bem como à execução de terraplanagem do sistema viário, com aterros e desaterros, de acordo com os perfis de projeto;

III – Implantação das redes de abastecimento de água potável e das redes coletoras de esgotos sanitários, inclusive a rede tronco de afastamento até o PV (Poço de Visita) existente no ponto de interligação do Emissário, de acordo com os projetos aprovados pela SABESP (Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo), através de Laudo e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

IV – Implantação do sistema de drenagem de águas pluviais;

V – Construção de guias e sarjetas em todas as ruas, sarjetões em locais indicados por estudo técnico realizado pelo loteador e devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Serra Azul, bem como, hidrantes conforme orientação do Corpo de Bombeiros;

VI – Implantação da rede de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com o projeto a ser aprovado pela Companhia Paulista de Força e Luz – CPFL;

VII – Pavimentação asfáltica de acordo com as características de tráfego das ruas;

VIII – Construção de rampas de acesso junto a vias e logradouros públicos para portadores de necessidades especiais;

IX – Arborização das áreas verdes, que incluem as áreas de preservação permanente (APP), bem como dos passeios públicos; esclarecendo-se que, nas APP's do loteamento, a



# Prefeitura Municipal de Serra Azul

Rua Dona Maria das Dores, 248 - Fone: (016)3982 9100 - Fax: (016) 3982 1179 -CEP: 14.230-000  
Serra Azul- Estado de São Paulo

arborização a ser executada deverá caracterizar a formação de Parque Linear, de acordo com os conceitos técnicos já consagrados e projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Serra Azul;

X – Implantação de sinalização viária, vertical e horizontal, de acordo com o projeto a ser elaborado e apresentado pela empresa loteadora, em conformidade com as normas do Código Brasileiro de Trânsito e aprovado pela Prefeitura Municipal de Serra Azul.

XI – O Sistema de Lazer será provido de áreas de circulação e de mobiliário urbano básico (Bancos e Lixeiras), conforme as Normas Técnicas Brasileiras.

Parágrafo Único. Compete à Prefeitura Municipal de Serra Azul, designar pessoa devidamente habilitada pelo Departamento de Transporte e Infra Estrutura para acompanhar a execução dos melhoramentos públicos de que trata os incisos I e II e IV a XI do artigo 3º deste Decreto e, através da SABESP acompanhar a execução da implantação das redes de água e esgoto de acordo com o inciso III do citado artigo 3º, devendo exigir do loteador a comprovação da qualidade dos materiais empregados e das obras e serviços executados, inclusive por meio de testes e/ou laudos laboratoriais, quando for o caso, bem como expedir os Termos de Verificação e Recebimento de Obras, desde que observados os parâmetros técnicos definidos para as obras e serviços.

**Art. 4º.** Para execução dos melhoramentos públicos de que trata o artigo anterior, o loteador deverá cumprir os projetos e o cronograma físico de execução das obras aprovados pela Prefeitura Municipal de Serra Azul, com o prazo fixado de 02 (dois) anos, a contar do Certificado GRAPROHAB Nº 302/2007 datado de 20 de agosto de 2013.

**Art. 5º.** O loteador deverá obter, complementarmente, junto aos órgãos Federais e Estaduais as autorizações ou licenças, antes do início das obras que delas necessitem.

**Art. 6º.** Para garantia de execução das obras de que trata o artigo 2º deste Decreto, ficam caucionados 138 (cento e trinta e oito) lotes, conforme medidas constantes do Projeto Urbanístico – fls. 02/07, a seguir especificados:

- a) Lotes 1 a 25 da quadra “G” – total de 25 lotes;
- b) Lotes 6 a 25 da quadra “I” – total de 20 lotes;
- c) Lotes 6 a 24 da quadra “J” – total de 19 lotes;
- d) Lotes 6 a 24 da quadra “K” – total de 19 lotes;
- e) Lotes 1 a 13 da quadra “L” – total de 13 lotes;
- f) Lotes 1 a 15 da quadra “R” – total de 15 lotes;
- g) Lotes 1 a 15 da quadra “S” – total de 16 lotes;



# Prefeitura Municipal de Serra Azul

Rua Dona Maria das Dores, 248 - Fone: (016)3982 9100 - Fax: (016) 3982 1179 -CEP: 14.230-000  
Serra Azul- Estado de São Paulo

h) Lotes 1 a 12 da quadra "T" – total de 12 lotes.

§ 1º - A base de cálculo para definir o valor total da caução baseou-se na planilha de custos de infraestrutura de Companhia Paulista de Obras e Serviços – São Paulo, vigente em 10 de outubro de 2013, sob responsabilidade do Engenheiro Civil Renato Vieira Xavier, CREA nº 5061196158, acrescida de R\$ 329.000,00 (trezentos e vinte e nove mil reais) para atender as obras e serviços dos incisos VIII, IX e X do artigo 3º deste Decreto e de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para implantar adutora medindo 960 m (novecentos e sessenta metros) entre o poço situado nas dependências do escritório da SABESP e a Rua "2" do Loteamento Jardim Juliana, caso seja exigida pela concessionária (SABESP), bem como do adicional de 50% (cinquenta por cento) dos valores acima mencionados (planilha de custos mais R\$ 329.000,00 mais R\$ 200.000,00) para garantia de eventuais despesas administrativas e operacionais que possam recair sobre o Município de Serra Azul caso o loteador não cumpra suas obrigações.

§ 2º - Os lotes caucionados somente serão liberados após a conclusão total das obras e serviços do Loteamento em conformidade com os Projetos, as Normas Técnicas, a Legislação aplicável e do cumprimento das obrigações assumidas pelo Loteador no certificado GRAPROHAB nº 302/2007, Termo de Compromisso nº 001/2014, assinado com a Municipalidade de Serra Azul, e no Termo de Ajustamento de Conduta firmado, com o Ministério Público do Estado de São Paulo, em 25 de junho de 2013, assim como comprovar os recolhimentos dos tributos, taxas e tarifas legais pelos prestadores de serviços de elaboração dos projetos e ou execução das obras do loteamento.

§ 3º - O Município de Serra Azul ficará autorizado a utilizar a caução acima mencionada para corrigir imperfeições na execução das obras ou serviços do loteamento ou para reparar danos decorrentes da ação ou omissão do loteador.

**Art. 7º.** Precedendo à execução da rede de energia elétrica no sistema viário, com os respectivos aparelhos de iluminação e solução para a linha de energia elétrica existente no loteamento, o proprietário deverá apresentar à Prefeitura Municipal de Serra Azul, o projeto aprovado pela Companhia Paulista de Força e Luz – CPFL, com indicação do responsável por sua elaboração e anotação de responsabilidade técnica.

Parágrafo Único – A rede de energia elétrica se estenderá até o dispositivo de interseção com a Rodovia Virgílio Gomes, sendo que neste trecho sua função será somente de iluminação pública.

**Art. 8º.** As áreas públicas e de uso comum a serem doadas ao Município e respectivos percentuais da área total da gleba, destinadas a equipamentos comunitários e públicos, respectivamente, são incorporados ao patrimônio público municipal, sendo:



# Prefeitura Municipal de Serra Azul

Rua Dona Maria das Dores, 248 - Fone: (016)3982 9100 - Fax: (016) 3982 1179 -CEP: 14.230-000  
Serra Azul- Estado de São Paulo

I – Área Pública composta do sistema viário, que perfaz a área total de 32.415,11 m<sup>2</sup> - 20,39% da área total da gleba;

II – Equipamentos públicos, que perfazem a área total de 10.375,84 m<sup>2</sup> - 6,53% da área total da gleba;

III – Espaços Livres (Área Verde, Faixa de Proteção de Recursos Hídricos, Área de Preservação Permanente, Sistema de Lazer e Área não Edificante, que perfazem a área total de 39.904,62 m<sup>2</sup>- 25,10% da área total da gleba.

§ 1º Obriga-se a empresa loteadora a doar ao Município de Serra Azul mediante escritura pública de doação, as áreas públicas e de uso comum dos incisos I, II e III deste artigo, bem como, a área de Reserva Legal no que couber.

**Art. 9º.** O loteador obriga-se, também, a proceder à doação dos lotes 1 a 5 da quadra “B”, da Rua 6, no total de 05 (cinco) lotes de terreno, mediante escritura pública de doação, para destinação pelo Município às atividades previstas na política pública aprovada para a área de Promoção Social de Serra Azul/SP, conforme item “1.8” do Termo de Ajustamento firmado entre o Ministério Público do Estado de São Paulo, Antonio Lopes Velludo Neto, ALV Empreendimentos Imobiliários Ltda e Municipalidade de Serra Azul, na data de 25 de junho de 2013.

**Art. 10º.** Obriga-se o loteador, ainda, a compensar parte da área verde não prevista no Projeto Urbanístico Ambiental, no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), com pagamento de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), após o registro no Cartório de Registro de Imóveis de Cravinhos/SP, e mais 24 (vinte e quatro) parcelas mensais de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), cujo valor será depositado na conta n. 6719-9, agência n. 6607-9, do Banco do Brasil, vinculada a Municipalidade de Serra Azul para aplicação em política pública municipal alinhada com a Política Nacional de Resíduos Sólidos, conforme item “1.7” do Termo de Ajustamento firmado entre o Ministério Público do Estado de São Paulo, Antonio Lopes Velludo Neto, ALV Empreendimentos Imobiliários Ltda e Municipalidade de Serra Azul, na data de 25 de junho de 2013.

**Art. 11.** Todas as obras de infraestrutura, serviços e quaisquer outras benfeitorias feitas pelo loteador nas áreas públicas e de uso comum, passam para o domínio do Município de Serra Azul, sem que caiba qualquer indenização à empresa loteadora.

**Art. 12.** O loteador fica obrigado, a apresentar antes do início previsto para a execução da obra, a ART – CREA (Anotação de Responsabilidade Técnica), dos profissionais técnicos das empresas que executarão as obras de infraestrutura do loteamento já citadas.

**Art. 13.** O loteador fica obrigado pelo prazo de 05 (cinco) anos, a contar da data firmada no Termo de Verificação e Recebimento da Arborização, do acompanhamento e manutenção das espécies plantadas nas áreas verdes, no sistema de lazer e sua rotatória,



# Prefeitura Municipal de Serra Azul

Rua Dona Maria das Dores, 248 - Fone: (016)3982 9100 - Fax: (016) 3982 1179 -CEP: 14.230-000  
Serra Azul- Estado de São Paulo

na área não edificante às margens da Rodovia Virgílio Gomes e nas áreas de preservação permanente (APP) consistente de Parque Linear, bem como as dos passeios públicos.

**Art. 14.** A população em final de plano do loteamento foi estimada em 1.280 (um mil, duzentos e oitenta) habitantes aproximadamente, de acordo com dados estatísticos do IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, citado no site da EPT de 05 de novembro de 2010.

**Art. 15.** No momento da apresentação do projeto de pavimentação das vias do loteamento, o loteador obriga-se a especificar, a hierarquização do sistema viário com a devida anuência da Prefeitura Municipal de Serra Azul, bem como demonstrar o tipo de pavimento asfáltico adequado para o tráfego.

**Art. 16.** O sistema de drenagem de águas pluviais contemplará dispositivos de proteção visando coibir o ingresso de corpos estranhos, resíduos sólidos, solo, areia e assemelhados no referido sistema, conforme projeto a ser apresentado pelo loteador e aprovado pelo Departamento de Transporte e Infra Estrutura.

**Art. 17.** Quando da execução dos serviços de terraplanagem no loteamento, o loteador deverá adotar medidas preventivas, a fim de impedir o escoamento de águas pluviais provenientes da gleba de terras lindeiras, para prevenir impactos socioambientais.

**Art. 18.** O loteador fica obrigado a entregar na Prefeitura Municipal de Serra Azul o comprovante de pedido de registro do empreendimento junto ao Registro de Imobiliário competente, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da presente data, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 19.** O loteador incluirá no contrato de compra e venda cláusulas de vedação do desmembramento do lote ou seu uso para construção de várias unidades habitacionais e de normas restritivas visando prevenir as incomodidades da vizinhança, condições de instalação e/ou edificação; as características de aproveitamento, ocupação, dimensionamento, potencial construtivo, permeabilidade do lote e passeio, dispositivo de armazenamento de resíduos para a coleta, além de outras medidas aprovadas pelo Município de Serra Azul.

**Art. 20.** Para concessão da licença para início das obras, o loteador deverá requerer do órgão ou setor municipal responsável um laudo de vistoria para verificação dos marcos de alinhamento e do nivelamento, demarcação de lotes, áreas não edificantes e de preservação permanente, cinturão verde, bem como dos logradouros públicos, áreas verdes, áreas destinadas a equipamentos comunitários e outras áreas de uso público, quando for o caso.

**Art. 21.** Antes do início das obras o loteador deverá instalar nas ruas principais placas medindo no mínimo 1,50m x 3,00m com o nome do loteamento, os nomes, título, número



# Prefeitura Municipal de Serra Azul

Rua Dona Maria das Dores, 248 - Fone: (016)3982 9100 - Fax: (016) 3982 1179 -CEP: 14.230-000  
Serra Azul- Estado de São Paulo

de registro no órgão de classe profissional e telefone dos responsáveis pelo projeto e sua execução, e o número e a data do Decreto Municipal de aprovação do Loteamento e da Licença para Execução das Obras e Serviços.

**Art. 22.** No momento da solicitação do Termo de Verificação e Recebimento de Obras junto a Prefeitura Municipal de Serra Azul, o loteador se obriga a apresentar a Licença de Operação da CETESB, constando manifestação favorável quanto à Reserva Legal objeto da AV. 03/12.334 – CRI de Cravinhos/SP, no que tange a configuração da Área Verde, conforme disposto no Certificado GRAPROHAB n. 302/2007 (Prot. n. 7.548) datado de 20 de agosto de 2013, sem prejuízo da configuração física da Área Institucional e demais áreas públicas, conforme Projeto Urbanístico folha 02/07, sob pena de não liberação do referido Termo.

**Art. 23.** No caso de atraso das obras ou da não realização destas, em descumprimento ao Cronograma, o Município de Serra Azul poderá assumir a realização parcial ou integral da obra e dos serviços de responsabilidade do loteador, mediante cobrança por meios administrativos ou judiciais do valor correspondente as obras, acrescida de 20% (vinte por cento) a título de administração.

**Art. 24.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**Maria Salete ZaniratoGiolo**  
**Prefeita Municipal em Exercício**