



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo

**DECRETO Nº 6.064, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016**

**Dispõe sobre a aprovação final do Loteamento - Chácara de Lazer RECANTO VALE DO SOL, localizado na Rodovia SP 284, lado direito sentido Paraguaçu Paulista /Assis, no Município.**

**EDINEY TAVEIRA QUEIROZ**, Prefeito Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições que lhe são conferidas pela legislação vigente;

Considerando o disposto no art. 70, inciso XIX, da Lei Orgânica do Município, o qual estabelece a competência privativa do Prefeito para aprovar projetos de edificação e planos de loteamento, arruamento e zoneamento urbano ou para fins urbanos, após o competente parecer do órgão técnico da Prefeitura;

Considerando o disposto na Lei Complementar Municipal nº 154, de 15 de março de 2013, que dispõe sobre o parcelamento do solo para a formação de chácaras de lazer no Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista;

Considerando o Decreto Municipal nº 5.637, de 7 de fevereiro de 2014, que aprovou o Projeto de Loteamento em área rural para formação de chácaras de lazer em estância turística denominado RECANTO VALE DO SOL (Protocolo nº 0000004085/2013, de 14/11/2013), localizado no Quilômetro 469 mais 630,89 m (seiscentos e trinta metros e oitenta e nove centímetros da Rodovia SP 284, lado direito no sentido Paraguaçu Paulista/Assis, na zona rural do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, Estado de São Paulo, Matrículas nº 26.144 (Gleba A) e nº 26.145 (Gleba B) do Cartório de Registro de Imóveis local, em nome da empresa Moura & Parro Empreendimentos Ltda (Loteador), CNPJ/MF nº 15.574.048/0001-80, com sede na Avenida Sete de Setembro, nº 1.410, Sala 01, Vila Athaide, Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, Estado de São Paulo;

Considerando o Termo de Verificação de Obra – Final (TVO-F), expedido pelo Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal, no qual atesta a conclusão das obras de infraestrutura básica a que se refere;

Considerando o parecer jurídico, expedido pelo Departamento de Assuntos Jurídicos, que manifestou-se favorável ao pedido do loteador de afastamento da Autuação nº 001/2016 e aprovação do empreendimento;



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

Decreto nº 6.064, de 27 de dezembro de 2016 ..... Fls. 2 de 6

Considerando enfim as plantas, memoriais descritivos e demais elementos constantes do Processo Administrativo protocolado sob o nº 4.085/2013, arquivado nesta Prefeitura Municipal;

**DECRETA:**

**Art. 1º** Fica aprovado o Loteamento em área rural para formação de chácaras de lazer em estância turística denominado RECANTO VALE DO SOL, localizado no Quilômetro 469 mais 630,89 m (seiscentos e trinta metros e oitenta e nove centímetros) da Rodovia SP 284, lado direito no sentido Paraguaçu Paulista/Assis, na zona rural do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, Estado de São Paulo, em conformidade com as plantas, memoriais descritivos e demais elementos constantes do processo administrativo arquivado nesta Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. O Loteamento – Chácara de Lazer RECANTO VALE DO SOL consta das Matrículas nº 26.144 (Gleba A) e nº 26.145 (Gleba B) do Cartório de Registro de Imóveis local, em nome da empresa Moura & Parro Empreendimentos Ltda (Loteador), CNPJ/MF nº 15.574.048/0001-80, com sede na Avenida Sete de Setembro, nº 1.410, Sala 01, Vila Athaide, Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, Estado de São Paulo.

**Art. 2º** O Loteamento – Chácara de Lazer RECANTO VALE DO SOL tem as seguintes características e elementos:

**I - Identificação:**

- a) Nome do empreendimento: RECANTO VALE DO SOL;
- b) Modalidade de parcelamento: Loteamento em área rural para formação de chácaras de lazer em estância turística;
- c) Município: Paraguaçu Paulista;
- d) Proprietário (Loteador): Moura & Parro Empreendimentos Ltda (Loteador), CNPJ/MF nº 15.574.048/0001-80, com sede na Avenida Sete de Setembro, nº 1.410, Sala 01, Vila Athaide, Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, Estado de São Paulo;
- e) Responsável Técnico: Engenheiro Agrônomo Antonio Marcos da Silva – CREA 0685041104;
- f) Área das Glebas A e B juntas: 318.608,00 m<sup>2</sup> (trezentos e dezoito mil e seiscentos e oito metros quadrados);



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

Decreto nº 6.064, de 27 de dezembro de 2016 ..... Fls. 3 de 6

g) Números das Matrículas registrados no Cartório de Registro de Imóveis: 26.144 (Gleba A) e 26.145 (Gleba B);

h) Localização: Quilômetro 469 mais 630,89 m (seiscentos e trinta metros e oitenta e nove centímetros) da Rodovia SP 284, lado direito no sentido Paraguaçu Paulista/Assis, na zona rural do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, Estado de São Paulo;

i) Acesso principal ou único: Avenida Paraguaçu → Avenida Siqueira Campos → Rodovia SP 284 sentido Assis, km 469 + 630,89 metros, lado direito;

**II - Características das Glebas:**

a) Áreas vulneráveis: não existem;

b) Valor Paisagístico Natural: nada consta;

c) Corpos d'água: não existem;

d) Vales Secos e linhas de drenagem: não existem;

e) Declividade predominante: no perfil longitudinal 0,006% (seis milésimos por cento) e no perfil transversal 0,034% (trinta e quatro milésimos por cento);

f) Rodovias, Ferrovias, Adutoras, Redes de Transmissão de Energia e respectivas faixas de domínios: não existem.

**III - Caracterização do Loteamento:**

a) Descrição com suas características: A gleba com 318.608,00 m<sup>2</sup> (trezentos e dezoito mil e seiscentos e oito metros quadrados) será parcelada em 57 lotes entre 4.050,00 m<sup>2</sup> (quatro mil e cinquenta metros quadrados) a 5.855,00 m<sup>2</sup> (cinco mil oitocentos e cinquenta e cinco metros quadrados) cada um. Tem avenida de acesso único com 8,00 m (oito metros) de largura e para uso comum e circundado de área verde/bosque que corresponde a 20,00% (vinte por cento) da área total das glebas que compõem o loteamento, sendo que uma delas (Matrícula nº 26.144) é destinada totalmente à área verde, sendo que a área que abriga os lotes está totalmente cercada de alambrado com portal de entrada defronte à Rodovia SP 284;

b) Condições urbanísticas: O loteamento tem uma avenida central e única que dá acesso a todos os lotes que ficam dispostos ao longo de seu traçado. Cada lote tem a dimensão pré estabelecida em memorial descritivo constante do processo administrativo arquivado na Prefeitura Municipal e todos têm frente para a



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

Decreto nº 6.064, de 27 de dezembro de 2016 ..... Fls. 4 de 6

avenida central única, e ao fundo de cada lote está a área verde/bosque, conforme consta do projeto complementar constante do processo administrativo arquivado na Prefeitura Municipal;

c) Descrição dos limites e áreas que compõem o loteamento:

ESPECIFICAÇÃO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	%
1 Área total dos lotes (57 lotes)	245.318,68	77,00
2 Área total Comum (Arruamento)	9.596,34	3,00
3.Área total de Bosque/Verde	63.692,97	20,00
6 Área total do Loteamento	318.608,00	100,00

**IV - Especificação do Sistema Viário:**

IDENTIFICAÇÃO	PISTA DE ROLAMENTO	REVESTIMENTO
Avenida do Recanto	8,00m	Cascalho e pedrisco compactados

**V - Infraestrutura Básica:**

a) De responsabilidade do Loteador:

OBRAS DE INFRAESTRUTURA	PORCENTAGEM CONCLUÍDA
Vias de Circulação	100%
Rede de energia elétrica com iluminação pública e arborização	100%
Rede de Distribuição de Água Potável	A ser implantado pelo Loteador, conforme a concretização da venda dos lotes
Marcação individual das chácaras	100%
Sistema de Coleta de Esgoto (fossa séptica construída de acordo com a NBR 7229 da ABNT)	A ser implantado pelo comprador da chacara, com orientação do Loteador, conforme a concretização da venda dos lotes
Área Verde (Formação do Bosque)	100%
Coleta de Lixo (interna)	100%



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

Decreto nº 6.064, de 27 de dezembro de 2016 ..... Fls. 5 de 6

**b) De responsabilidade da Prefeitura Municipal:**

SERVIÇOS	PORCENTAGEM CONCLUÍDA
Sistema de Coleta e Destinação do Lixo (externa – retirada do lado de fora do portão principal do loteamento)	A ser implantado no decorrer do processo de implantação.

**VI - Lotes:**

QUADRAS	QUANTIDADE DE LOTES (CHÁCARAS)
Única	57
TOTAL	57

**VII – Quadras:**

DENOMINAÇÃO DAS QUADRAS	QUANTIDADE
Única	01
TOTAL	01

**Art. 3º** Para garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura básica do Loteamento – Chácara de Lazer, o Loteador constituiu caução real como garantia de execução mediante a hipoteca do Lote 53 do imóvel localizado na Rodovia SP 284, km 469, Loteamento – Chácara de Lazer RECANTO VALE DO SOL, Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, Estado de São Paulo, Matrícula nº 23.145 do Cartório de Registro de Imóveis local, avaliado em R\$ 350,000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

§ 1º A partir da data de publicação deste decreto, a caução que recai sobre o imóvel de que trata o caput deste artigo somente será liberada quando concluída a implantação da Rede de Distribuição de Água Potável e do Sistema de Coleta de Esgoto, conforme a concretização da venda dos lotes.

§ 2º A liberação da caução total, conforme prevista neste artigo, deverá ser comunicada pela Administração Municipal, por intermédio do órgão municipal competente, ao Cartório de Registro de Imóveis local.

**Art. 4º** Integra o presente decreto o Termo de Verificação de Obras – Final (TVO-F), elaborado pelo arquiteto do Departamento Municipal de Urbanismo e Habitação da Prefeitura Municipal.



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

Decreto nº 6.064, de 27 de dezembro de 2016 ..... Fls. 6 de 6

Parágrafo único. O projeto urbanístico do Loteamento – Chácara de Lazer e os demais elementos a que se refere este decreto constam arquivados nesta Prefeitura Municipal.

**Art. 5º** Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP/27 de dezembro de 2016.

**EDINEY TAVEIRA QUEIROZ**  
Prefeito Municipal

REGISTRADA nesta Secretaria em livro próprio, na data supra e PUBLICADA por Edital afixado em lugar público de costume.

**MARCELO LUIZ DO NASCIMENTO**  
Chefe de Gabinete

Publicação: Jornal A Manhã Data: 30 / 12 / 2016 Edição: 3750  
Visto do servidor responsável: kleo



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

**TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRA**

**OBJETO: LOTEAMENTO RECANTO VALE DO SOL**

Em Vistoria realizada “in-loco” no dia 26 de dezembro de 2016, constatou-se que as obras de infraestrutura do referido loteamento já aprovado nesta Prefeitura Municipal, objeto deste termo, estão concluídas .

As obras de infraestrutura que estão concluídas estão apresentadas de acordo com tabela abaixo:

Obras de Infraestrutura	Porcentagem Concluída
Rede de Energia Elétrica e Iluminação Pública	100 %
Implantação (terraplenagem, aberturas das vias, demarcação das quadras, lotes e áreas reservadas);	100 %
Arborização	100 %

Obs: As fotos constantes no memorial fotográfico é parte constante desta T.V.O.

Sem mais.

Paraguaçu Paulista, 26 de dezembro de 2016.

Renato Alves Botelho  
Arquiteto e Urbanista  
CAU/SP A68216-0



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

**MEMORIAL FOTOGRÁFICO**

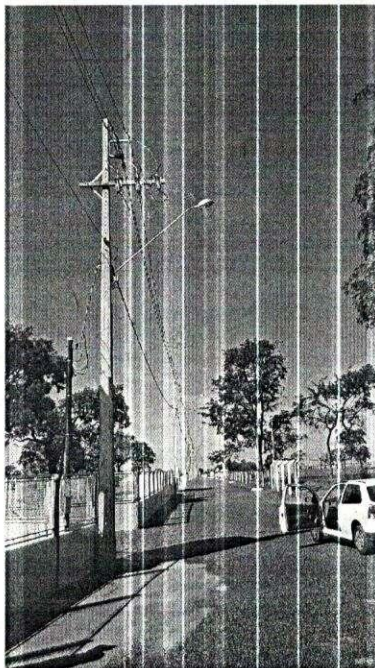


Foto 01 - Rede de Energia Elétrica e Iluminação Pública.

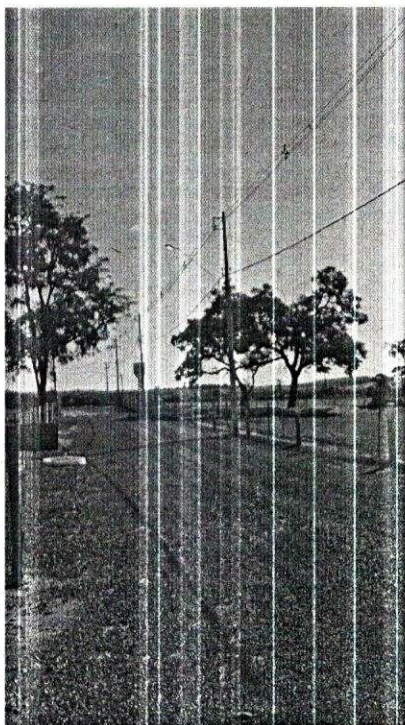


Foto 02 - Rede de Energia Elétrica e Iluminação Pública.

15





**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

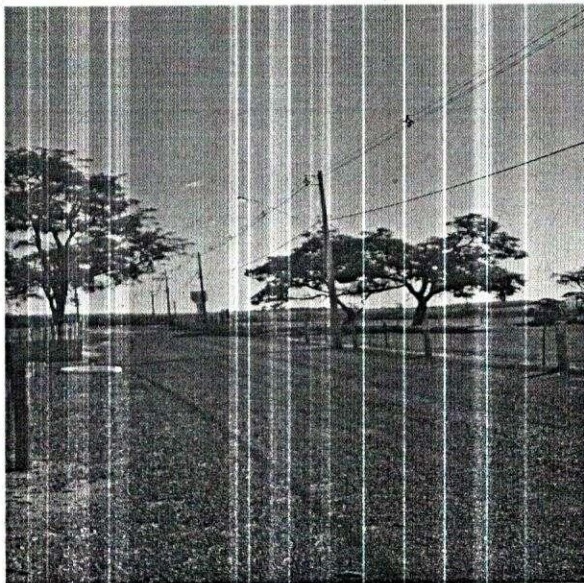


Foto 03 – Abertura de Vias e Pavimentação

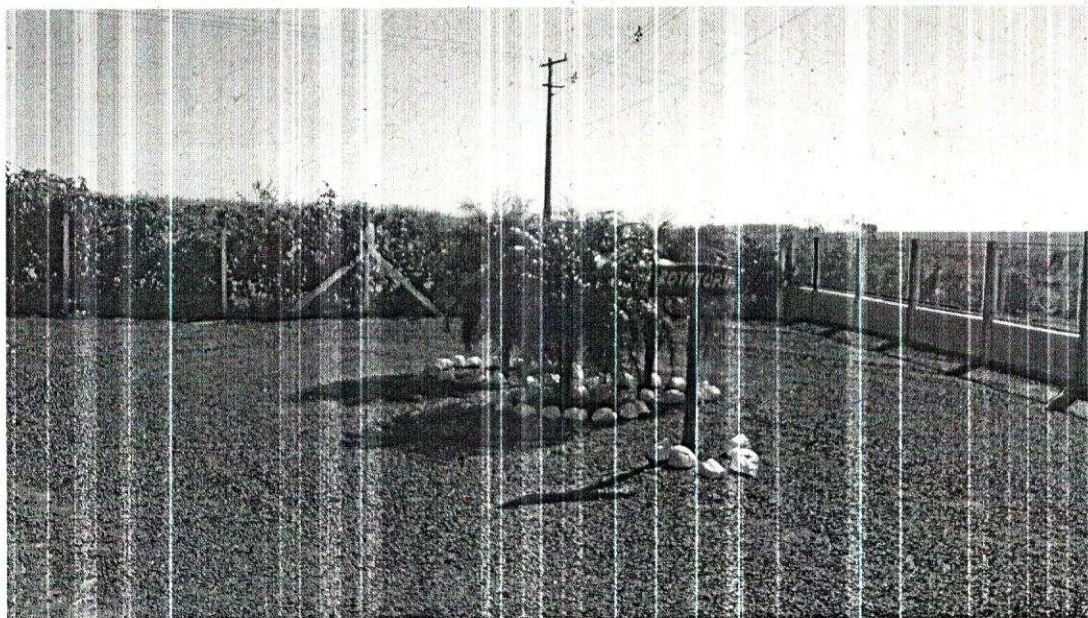


Foto 04 – Abertura de Vias e Pavimentação

10



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

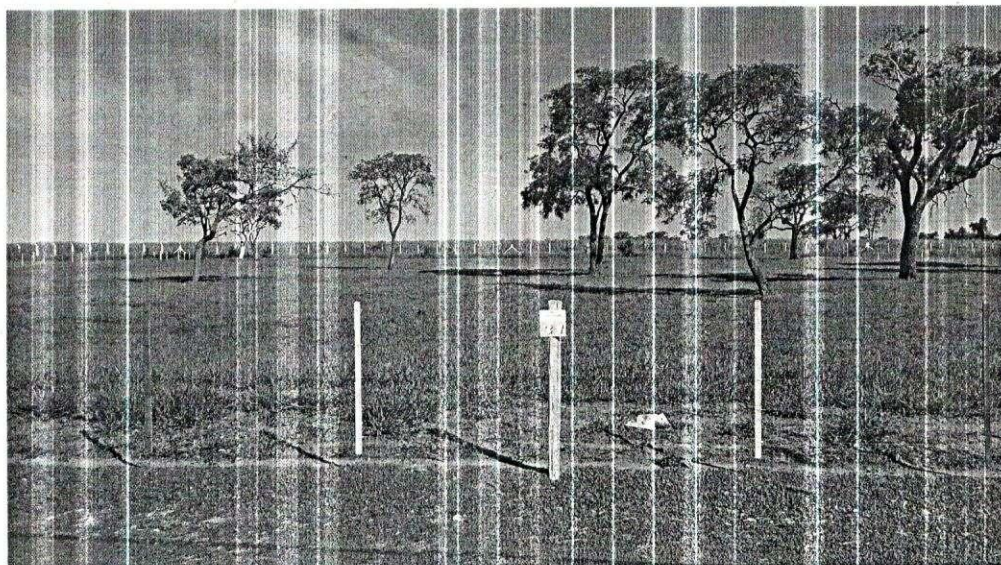


Foto 05 – Demarcação de quadras e lotes.

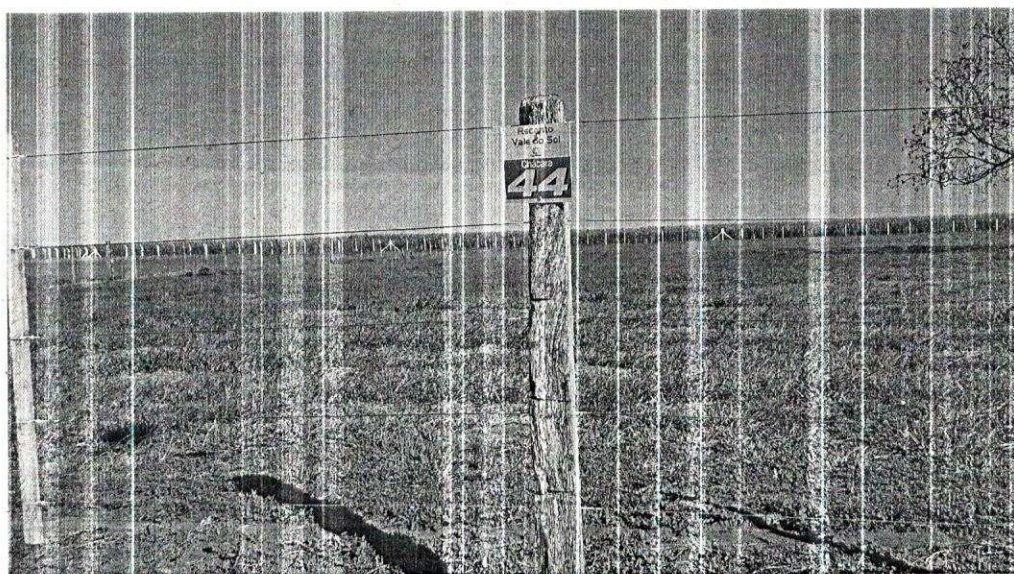


Foto 06 – Demarcação de quadras e lotes.



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

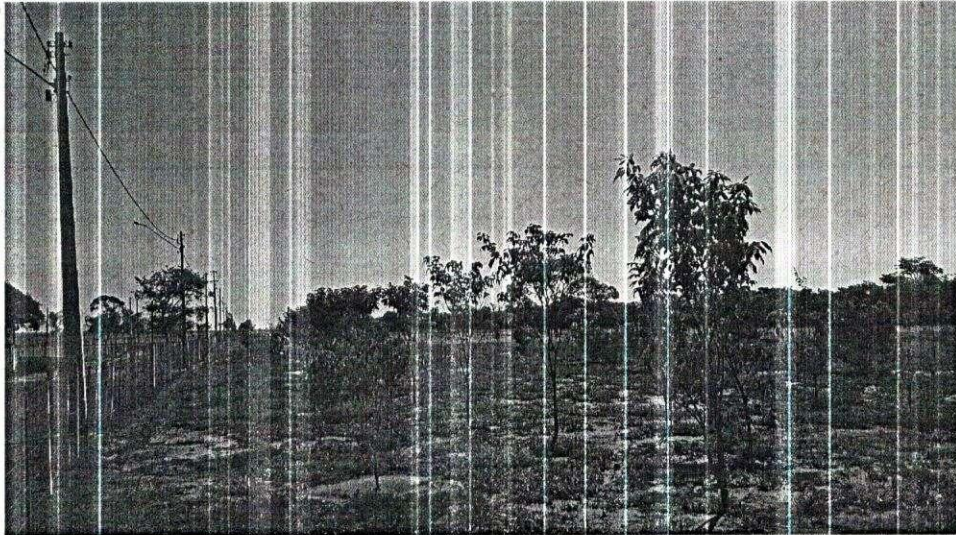


Foto 07 – Arborização.

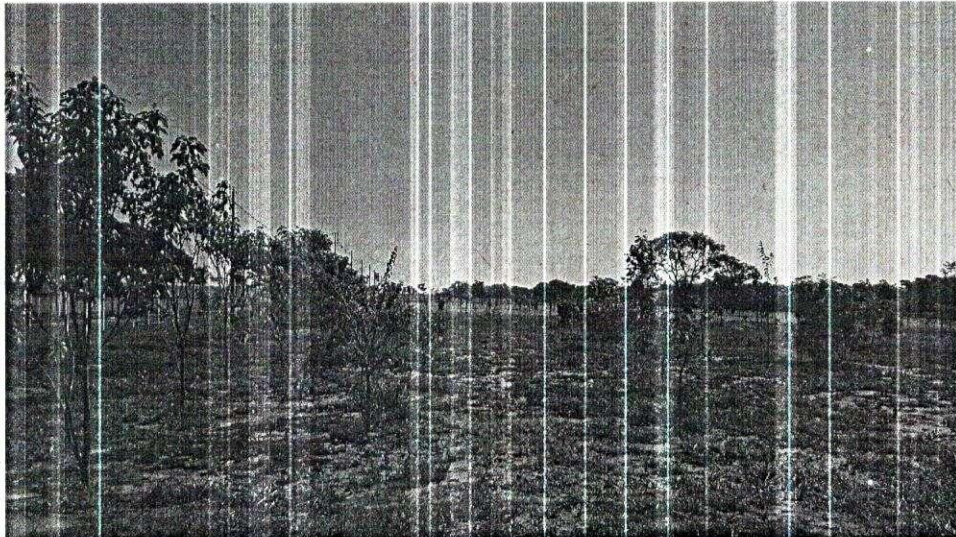


Foto 08 – Arborização.



**PARECER JURÍDICO**

**DO:** Departamento de Assuntos Jurídicos

**PARA:** Setor de Engenharia – Departamento de Urbanismo e Habitação  
A/C de Renato Alves Botelho – Arquiteto e Urbanista – CAU/SP A68216-0

**OBJETO:** trata-se de parecer jurídico quanto ao pedido da empresa MP Empreendimentos Ltda – protocolo nº 2366/2016, solicitando o afastamento da autuação nº 001/2016 e aprovação do empreendimento Loteamento de Chácaras de Lazer “Recanto Vale do Sol”.

Trata-se de parecer jurídico para analisar a situação, cumprimento das exigências pelo loteamento suso mencionado.

Pelos documentos acostados ao presente procedimento, a empresa MP Empreendimentos Ltda através do protocolo nº 1489/2016 requereu vistoria junto ao empreendimento Loteamento de Chácaras de Lazer “Recanto Vale dos Sol” para aprovação final do empreendimento e emissão do TVO-P.

Ocorre que, ao realizar a vistoria o Setor de Engenharia – Departamento de Urbanismo e Habitação do Município, através do Arquiteto e Urbanista responsável pelo setor senhor Renato Alves Botelho – CAU/SP A68216-0 emitiu a autuação nº 001/2016 determinando que a empresa conclua a infraestrutura instalando a rede de distribuição de água potável e sistema de coleta de esgoto (fossa séptica), no prazo de 30 (trinta) dias.

Diante de tal autuação a requerente apresentou JUSTIFICATIVA informando que não é possível realizar a distribuição de água e sistema de coleta de esgoto (fossa séptica) antes da concretização da venda do lote, tendo em vista que, o comprador que deverá definir a localização de tais infraestruturas no lote, pois a localização pode variar de acordo com o tipo de construção a ser realizada.

Informou ainda a Requerente que, conforme contrato venda e compra dos lotes, o qual foi apresentado e está anexado junto ao projeto protocolizado no município, a Requerente é responsável pela instalação de tais infraestruturas (distribuição de água potável e sistema de coleta de esgoto – fossa séptica),



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista**  
Estado de São Paulo

sendo que, as mesmas são realizadas após a venda de acordo com o projeto do comprador.

Além disso, informa ainda a Requerente que, quando das vendas dos lotes, para construção o projeto deverá ser apresentado perante o município o qual exigirá toda a infraestrutura para aprovação, assim, não há qualquer risco de não realização das mesmas.

Analisada a situação e diante das justificativas apresentadas, é razoável que as mesmas sejam acatadas, pois a instalação e construção das referidas infraestruturas (distribuição de água potável e sistema de coleta de esgoto – fossa séptica) antes da venda dos lotes poderia inviabilizar e/ou prejudicar a venda dos lotes, pois somente deverão ser feitas diante do projeto de construção e utilização do comprador.

É importante destacar que, conforme previsão legal, bem como, de todos os documentos apresentados pela Requerente, a obrigação da realização e implementação da infraestrutura em questão é e sempre será do loteador, assim, mesmo que não sejam feitas imediatamente, pelas justificativas apresentadas, a obrigação é do loteador.

Assim, a caução não deve ser liberada, pois, somente deverá ser feita após a instalação de toda a infraestrutura e todos os lotes, portanto, a caução deverá permanecer.

Portanto, analisando a situação vemos que a justificativa apresentada pela Requerente é plausível e deve ser acatada, sendo concedido o TVO-F mas mantendo-se a caução até que toda a infraestrutura esteja realizada, sendo que, a mesma será feita de acordo com a venda dos lotes.

O controle do município será feito através de aprovação de projetos de construção no local, bem como, deverá a Requerente informar todas as vendas feitas e as construções que ocorrerem no local para que o Município possa fazer a fiscalização.

Dessa forma, nosso parecer é no sentido de que seja acatada a justificativa apresentada.

Sugerimos ainda que, seja feita alteração na legislação aplicável ao caso adequando-se a situação aqui enfrentada.





**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista**  
Estado de São Paulo

---

Esse é o nosso parecer o qual nos colocamos a disposição para esclarecimentos, sem embargos aos entendimentos contrários.

Estância Turística de Paraguaçu Paulista, 31 de outubro de 2016.

  
**André Luís de Toledo Araújo**  
Procurador Jurídico