



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 27.164 , DE 27 DE MARÇO DE 2024.

APROVA O DESMEMBRAMENTO URBANO DENOMINADO CACHOEIRA DE BAIXO "ÁREA 01", E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

RODRIGO FALSETTI, Prefeito do Município de Mogi Guaçu, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, e,

Considerando que a legislação atinente a parcelamentos de solo urbanos determina que os proprietários submetam aos órgãos e entidades técnicos do Município toda documentação, informação e demais elementos, técnicos e jurídicos referentes ao empreendimento e seus responsáveis, conforme exigidos pelo Poder Público;

Considerando que a empresa **CACHOEIRA DE BAIXO MOGI GUAÇU - SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida a Rua Padre Roque, 659, Centro, Município de Mogi Mirim, neste Estado, inscrita no CNPJ sob o nº 44.055.459/0001-68, apresentou ao Município, para aprovação, o empreendimento imobiliário de sua propriedade, tratando-se do parcelamento de solo urbano denominado Desmembramento **CACHOEIRA DE BAIXO "ÁREA 01"**, a ser implantado na Gleba de Terras com área de 39.859,30 metros quadrados, situada no imóvel denominado "Cachoeira de Baixo", Inscrição Cadastral Se 11-10-12-099, neste Município, com acesso pela Avenida Prefeito Nico Lanzi, conforme a Matrícula nº 71.804 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos deste Município e Comarca; e

considerando o instruído no **Processo Administrativo nº 8.517/2021**, onde constam projetos, documentos e demais instruções específicas, constatando terem sido cumpridas todas as formalidades legais, de acordo com pareceres do Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto de Mogi Guaçu - SAMAE, Secretaria de Obras e Mobilidade - SOM, Secretaria de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente - SAAMA, Secretaria de Serviços Municipais - SSM, Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - SPDU, e Secretaria de Assuntos Jurídicos - SAJ.

DECRETA:

Art. 1º Nos termos da Lei Federal nº 6766, de 19/12/1979, e suas alterações, da Lei Complementar Municipal nº 1.291, de 26/10/2015 (Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI), da Lei de Loteamentos, em vigor, anexa ao PDDI (Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado) aprovado pela Lei Municipal nº 766, de 04/01/1971, e da Lei Municipal nº 5.004, de 03/06/2016, **FICA APROVADO**, para todos os efeitos e direitos, o parcelamento de solo urbano denominado Desmembramento **CACHOEIRA DE BAIXO "ÁREA 01"**.

§ 1º O Desmembramento possui as seguintes características:

DESCRIÇÃO	ÁREA (m ²)	%
Áreas dos lotes (13 lotes)	39.859,30	100,00
Área Total da Gleba Parcelada	39.859,30	100,00

§ 2º Quanto ao Zoneamento o mencionado Desmembramento está inserido parcialmente na **Zona Residencial (ZR)** e **Zona Comercial (ZCO-I)**, conforme a Lei Complementar Municipal nº 1.532/2023, e quanto ao Perímetro Urbano, em **Zona Urbana**, conforme a Lei Complementar Municipal nº 1.385/2019.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

Art. 2º Ficam considerados melhoramentos obrigatórios, a serem realizados pela empreendedora, às suas expensas, a partir da data de publicação deste Decreto:

I – Executar, **antes do início da comercialização dos lotes**:

- a) Demarcação dos lotes;

II – Executar, **no prazo de 24 (vinte e quatro) meses**:

- a) Rede de drenagem de águas pluviais (padrão SOM);
b) Infraestrutura em todas as interligações viárias do empreendimento com o arruamento já existente;
c) Implantação do Projeto de Arborização, com o acompanhamento da Secretaria da Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente (SAAMA), sendo que após o plantio a empreendedora ficará responsável pela manutenção das mudas pelo período de três (03) anos;

§ 1º É de obrigação da empreendedora executar todos os reparos necessários por danos causados à infraestrutura já existente no entono, em decorrência da implantação das obras do empreendimento.

§ 2º Toda obra iniciada pela empreendedora deverá ser comunicada ao órgão/entidade municipal competente, para acompanhamento e fiscalização, e somente será integralizada ao patrimônio público após a expedição do Termo de Verificação de Execução e Recebimento Definitivo de Obras pelas Secretarias Municipais competentes.

§ 3º Todos os lotes com declividade para os fundos deverão apresentar soluções ambientalmente adequadas para o escoamento de águas pluviais e para a coleta de esgoto sanitário.

§ 4º O empreendimento deverá ser dotado de sistema eficiente de acessibilidade para pessoas portadoras de necessidades especiais e com capacidade de locomoção reduzida, relativas à mobilidade (guias rebaixadas, rampas, corrimões...)

§ 5º Nos instrumentos de compromisso/contrato firmados com os adquirentes dos lotes deverá constar sobre a obrigação dos mesmos em realizarem a pavimentação das calçadas (passeios públicos) defronte seus imóveis, de acordo com as normas, com materiais e de forma a que não cause qualquer risco aos transeuntes, especialmente para pessoas portadoras de necessidades especiais e com capacidade de locomoção reduzida.

§ 6º Após a finalização das obras deverá ser apresentado o "AS BUILT" do Sistema de Drenagem.

Art. 3º Fica concedido o **prazo máximo de 02 (dois) anos**, contados da publicação deste Decreto, para a conclusão de todas as obras e de todos os serviços relativos aos melhoramentos obrigatórios (infraestrutura) do empreendimento, podendo, a critério da Administração Municipal, ser prorrogado o prazo por até a mesma duração, se plenamente comprovados pelo empreendedor, motivos justificadores da mora e desde que não prejudique os compromissários compradores dos lotes.

Art. 4º A medida em que as obras e serviços relativos aos melhoramentos obrigatórios determinados no artigo 2º deste Decreto, forem sendo concluídos, mediante comunicação à Prefeitura, os órgãos e entidades públicos municipais competentes expedirão TERMO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO, cabendo aos empreendedores a responsabilidade pela manutenção e conservação dessas benfeitorias, e reparação de eventuais defeitos e danos que se verificarem/ocorrerem até a expedição do respectivo TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO.

Parágrafo Único. O TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO para cada obra e serviço relativo aos melhoramentos obrigatórios determinados por este Decreto será emitido pelos órgãos e entidades públicos municipais competentes após todas as obras e serviços já possuírem o TERMO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO, por ocasião da liberação da caução definida no artigo 5º.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

Art. 5º Em conformidade com o Capítulo 5, Artigo 1º, Inciso VI, da Lei de Loteamento, do PDDI (Lei Municipal nº 766/71 e alterações), **para garantia da integral execução das obras estabelecidas no artigo 2º**, de responsabilidade exclusiva da empreendedora, imediatamente à publicação do Decreto, deverá ser lavrada **Escritura Pública de Hipoteca em favor do Município, relativamente a 02 (dois) lotes do empreendimento**, devidamente descritos no Memorial Descritivo, a saber: **Lotes identificados como Área "01A" e Área "01B"**.

§ 1º. A Escritura Pública de Hipoteca a que se refere este artigo deverá ser registrada na Matrícula nº 71.804, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi Guaçu-SP, bem como na Matrícula de cada um dos lotes dados em caução, sob pena de ser revogado o presente Decreto de Aprovação.

§ 2º. É terminantemente vedada a alienação ou promessa de alienação dos lotes caucionados enquanto não adimplidas pela empreendedora as obrigações que os mesmos garantem, sob pena de multa correspondente a 1500 (mil e quinhentas) UFM (Unidades Fiscais do Município de Mogi Guaçu) por cada unidade, sem prejuízo de sanções judiciais.

Art. 6º O parcelamento de solo aqui tratado deverá ser executado/implantado exatamente conforme os projetos aprovados.

Art. 7º A paralisação das obras de implantação do empreendimento por prazo superior a 01 (um) ano, sem renovação da respectiva Licença, torna obrigatório o fechamento das testadas dos terrenos no alinhamento do logradouro, cabendo, ainda, à Prefeitura, o direito de exigir a construção de passeios públicos (calçadas).

Art. 8º Durante as obras, a empreendedora deverá manter em local bem visível, placa de dimensões mínimas de 3,0m x 2,0m, com indicação de nomes, título, registro, endereço de residência ou escritório do profissional responsável pelo projeto e execução do empreendimento e um exemplar do projeto aprovado do Desmembramento e da licença de implantação, em dependência específica.

Art. 9º A empreendedora deverá manter, em Mogi Guaçu, um escritório ocupado por pessoa(s) capacitada(s) a prestar informações e esclarecimentos sobre o empreendimento e a fase de sua implantação em que estiver, com todos os documentos relativos ao Loteamento, visando facilitar o contato com o Poder Público, e, em especial, com os adquirentes dos lotes, ficando, no entanto, obrigada a empreendedora, bem como seu(s) procurador(es), atender qualquer solicitação/exigência que, no prazo não superior a cinco (05) dias úteis, não possa ser atendida pelo(s) funcionário(s) do escritório de representação.

Art. 10. A empreendedora obriga-se a manter a área da implantação do empreendimento totalmente limpa, enquanto os adquirentes dos lotes não possuírem suas escrituras definitivas ou instrumentos particulares de venda e compra, devidamente registrados.

Art. 11. São de responsabilidade da empreendedora, desde o registro do empreendimento junto ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca, e até que cada lote seja alienado, por instrumento particular ou público, os pagamentos dos tributos e penalidades pecuniárias que incidirem sobre os lotes, especialmente os que forem dados em garantia.

§ 1º. Nos termos do artigo 130 do Código Tributário de Mogi Guaçu (Lei Municipal nº 2993, de 11/12/1992), fica a empreendedora obrigada a fornecer, até o mês de julho de cada ano, ao órgão fazendário competente, relação dos lotes que até o mês anterior tenham sido alienados definitivamente ou mediante compromisso de venda e compra, instruída com cópias dos respectivos instrumentos, para serem efetuadas as atualizações no Cadastro Imobiliário da Prefeitura.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

§ 2º. Enquanto não for efetuada a transmissão da propriedade junto ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca, a empreendedora figurará como devedora solidária em relação aos tributos e penalidades pecuniárias que incidirem sobre os lotes que alienar, ainda que por escritura pública.

Art. 12. A empreendedora compromete-se a pagar os custos dos serviços e obras, com os acréscimos legais, quando executados pela Administração Municipal, caso os lotes caucionados não sejam suficientes, sob pena de inscrição de débito em Dívida Ativa, para cobrança executiva, atualizados os valores pelo maior índice de correção monetária aplicado à construção civil que estiver em vigor, mais juros de mora de 1% ao mês.

Art. 13. Conforme dispositivos da Lei Municipal nº 5.004/2016, a empreendedora somente poderá dar início à comercialização dos lotes após a conclusão da demarcação do empreendimento. Os lotes somente poderão receber construções depois da execução dos melhoramentos constantes nos incisos I e II, do artigo 2º deste Decreto e o respectivo recebimento das obras pelo Município, essa exigência deverá constar em destaque nos instrumentos particulares de venda e compra de lotes.

Art. 14. É vedado a empreendedora inserir no Instrumento Particular "Padrão" de Venda e Compra de Lote, qualquer exigência que conflite com a Legislação Municipal, ou que tenha como intuito "legislar" a ocupação do empreendimento, tais como proibir desmembramentos, limitar a área ou número de edificações no lote ou restringir o tipo de uso, pois essas definições já constam em legislação própria do Município.

Art. 15. Além das prescrições constantes do presente Decreto, a empreendedora obriga-se a respeitar as disposições da legislação federal, estadual e municipal que regem o assunto.

Parágrafo único. A empreendedora firmará Termo de Compromisso e Responsabilidade relativamente ao cumprimento das exigências determinadas neste Decreto e na legislação aplicável à implantação de parcelamentos do solo, que valerá como título executivo.

Art. 16. Conforme preceitua o artigo 18 da Lei Federal nº 6766/79, o Desmembramento CACHOEIRA DE BAIXO "ÁREA 01" deve ser registrado junto ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi Guaçu dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação deste Decreto de Aprovação, sob pena de caducidade do mesmo.

Art. 17. Este Decreto entra em vigor ~~na data~~ de sua publicação, onerando as despesas com sua execução por conta de dotações próprias consignadas no Orçamento.

Mogi Guaçu, 27 de Março de 2024.

RODRIGO FALSETTI
PREFEITO


EDUARDO MANFRIN SCHIMIDT
SEC. MUN. PLAN. DES. URBANO

Encaminhado à publicação na data supra.


RUBEN COIMBRA NOVAES
CHEFE DE GABINETE DO PREFEITO