



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

DECRETO N.º 3.100, DE 08 DE OUTUBRO DE 2024

"Dispõe sobre aprovação administrativa definitiva do plano de parcelamento de solo de imóvel localizado em zona urbana, denominado "Residencial Novo Horizonte II", e dá outras providências."

ELSON GOMES DOS SANTOS, Prefeito do Município de Cristais Paulista, no

exercício de suas atribuições legais e,

CONSIDERANDO o que consta do Processo Administrativo, instaurado para aprovação definitiva de plano de parcelamento de solo de imóvel localizado em zona urbana, com a denominação de "Residencial Novo Horizonte II", providências pleiteadas nos termos da legislação municipal vigente editada para esse fim e as manifestações técnicas e jurídicas a elas favoráveis.

CONSIDERANDO os termos da Lei Complementar nº 08/2008, com suas alterações subsequentes, dispondo sobre o parcelamento de solo urbano no Município de Cristais Paulista.

DECRETA:

Art. 1.º - Fica APROVADO o plano de parcelamento de solo e urbanização de uma área situada em zona urbana deste Município de Cristais Paulista, Estado de São Paulo, com a área de 165.335,80 m², sob a denominação de "Residencial Novo Horizonte II", de propriedade de VILLELA & VILLELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 03.808.291/0001-37, matrícula n.º 98.069 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Franca.

Art. 2º - Ficam instituídos os seguintes equipamentos urbanos obrigatórios em toda área compreendida pelo plano de urbanização ora aprovado:

- Locação e demarcação das quadras, lotes e áreas públicas;
- Locação e abertura das vias públicas;
- Alinhamento e nivelamento de todas as unidades parceladas com colocação dos respectivos marcos;
- Terraplenagem, aterro, desaterro, drenagem e obras complementares;
- Execução da rede de abastecimento de água, interligada ao sistema público, com instalação de hidrantes, nos termos das diretrizes fornecidas pelo Município;
- Execução das redes de esgotos, estação elevatória e obras complementares, interligadas ao sistema de saneamento público;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

- g) Execução da rede de distribuição elétrica pública e domiciliar, aparelhos de iluminação pública em todas as vias públicas e vielas do plano de urbanização;
- h) Execução da drenagem superficial, redes de galerias pluviais;
- i) Execução das guias, sarjetas, pavimentação asfáltica em concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ) e sinalização viária (de acordo com as normas do CONTRAM), em todas as vias públicas e vielas do plano de urbanização;
- j) Fornecimento e instalação de placas com denominação do sistema viário, nas ruas e avenidas;
- k) Arborização das áreas verdes, APP e do sistema viário;
- l) Apresentação das respectivas licenças ambientais obtidas junto aos órgãos competentes, para execução das obras de infraestrutura que impliquem em intervenção em APP e/ou corte de árvores isoladas;
- m) Outras obras necessárias à implantação do referido parcelamento, nos termos das diretrizes;
- n) Calçamento ecológico em todos os lotes, áreas institucionais, de lazer e de área verde, conforme legislação municipal e normas de acessibilidade NBR 9050;
- o) Execução e substituição de emissário de esgoto que passará a ter o diâmetro de 300 milímetros em concordância com a área técnica da prefeitura municipal;
- p) Perfuração de poço artesiano tubular profundo, completo (painel elétrico, tubulações, conjunto moto-bomba e cercamento de alambrado), em local certo e determinado nas coordenadas geográficas 20° 24'13.910" e 47° 24'51.470", conforme documento de Declaração de Viabilidade de Implantação de Empreendimento, contido no parecer técnico do DAEE n. 93.00726, datado de 04/06/2021, conforme requerimento Uso/Interferência n. 2021.0013581-ON7-Captação subterrânea;
- q) Execução e instalação de reservatório de 100 m³;
- r) Sistema de bueiros ecológicos, composto por caixas coletoras instaladas no interior dos bueiros, nos termos da Lei Complementar nº 27/2019.

Parágrafo Único: As execuções das obras relacionadas neste artigo deverão seguir estritamente as diretrizes fornecidas pelo Departamento de Engenharia do Município.

Art. 3º - Para a execução das obras e serviços referidos no artigo anterior, ficam estabelecidos os seguintes prazos, contados a partir da publicação em Diário Oficial do Município deste Decreto, expressamente aceitos pelo proprietário do loteamento:

I – No prazo de 90 (noventa) dias, a execução das seguintes obras e/ou serviços:

- a) Locação e abertura das vias públicas;
- b) Demarcação das quadras, lotes, áreas públicas e de preservação permanente;
- c) Colocação dos marcos de concreto de alinhamento e nivelamento em todas as unidades parceladas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

d) Terraplanagem, aterros, desaterros, drenagem e obras complementares;

II – No prazo de 180 (cento e oitenta) dias:

- a) Comprovar o registro do loteamento junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Franca-SP;
- b) Entregar à Prefeitura Municipal de Cristais Paulista cópia do registro dos imóveis caucionados em favor do Município de Cristais Paulista;
- c) Entregar cópia do registro das áreas públicas, em favor do Município de Cristais Paulista, previstas no plano urbanístico;
- d) Comprovar as aprovações e/ou autorizações junto aos órgãos estaduais e/ou ambientais competentes;
- e) Entregar à Prefeitura Municipal de Cristais Paulista os seguintes projetos aprovados pelos organismos competentes, acompanhados dos respectivos cronogramas de execução:
 - Rede de abastecimento de água potável;
 - Rede coletora de esgotos sanitários;
 - Rede de energia elétrica pública, iluminação pública e aparelhos de iluminação pública em todas as vias e vielas do plano de urbanização;
 - Projeto de drenagem, inclusive rede de galerias pluviais;
 - Projeto de arborização do sistema viário, das APP's e das áreas verdes;
 - Projeto de asfalto e sinalização;
 - Outros projetos necessários exigidos a implantação do referido parcelamento.
- f) Entregar à Prefeitura Municipal de Cristais Paulista os seguintes documentos:
 - Prova de domínio sobre o terreno, na forma da legislação federal em vigor;
 - Certidões negativas dos tributos federais, estaduais e municipais;
 - Certidões das ações reais referente ao imóvel no período de dez anos;
 - Certidões de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública;
 - Certidões dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador pelo período de dez anos;
 - Certidões de ônus reais relativos ao imóvel;
 - Certidões de ações pessoais e penais relativas ao loteador, pelo período de dez anos.

III – No prazo de 02 (dois) anos:

- a) Execução da rede de abastecimento de água, interligada ao sistema público, com instalação de hidrantes, nos termos das diretrizes fornecidas pelo Município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

- b) Execução das redes de esgotos e obras complementares, interligadas ao sistema de saneamento público;
- c) Execução da rede de distribuição elétrica pública e domiciliar, aparelhos de iluminação pública em todas as vias públicas e vielas do plano de urbanização;
- d) Execução da drenagem superficial, redes de galerias pluviais;
- e) Execução das guias, sarjetas, pavimentação asfáltica em concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ) e sinalização viária (de acordo com as normas do CONTRAM), em todas as vias públicas e vielas do plano de urbanização;
- f) Fornecimento e instalação de placas com denominação do sistema viário, nas ruas e avenidas;
- g) Arborização das áreas verdes, APP e do sistema viário;
- h) Apresentação das respectivas licenças ambientais obtidas junto aos órgãos competentes, para execução das obras de infraestrutura que impliquem em intervenção em APP e/ou corte de árvores isoladas;
- i) Outras obras necessárias à implantação do referido parcelamento, nos termos das diretrizes;
- j) Calçamento ecológico em todos os lotes, áreas institucionais, de lazer e de área verde, conforme legislação municipal e normas de acessibilidade NBR 9050;
- k) Execução e substituição de emissário de esgoto que passará a ter o diâmetro de 300 milímetros em concordância com a área técnica da prefeitura municipal;
- l) Perfuração de poço artesiano tubular profundo, completo (painel elétrico, tubulações, conjunto moto-bomba e cercamento de alambrado), em local certo e determinado nas coordenadas geográficas 20°24'13.910 e 47°24'51.470, conforme documento de Declaração de Viabilidade de Implantação de Empreendimento, contido no parecer técnico do DAEE n. 93.00726, datado de 04/06/2021, conforme requerimento Uso/Interferência n. 2021.0013581-ON7-Captação subterrânea;
- m) Execução e instalação de reservatório de 100 m3;
- n) Sistema de bueiros ecológicos, composto por caixas coletoras instaladas no interior dos bueiros, nos termos da Lei Complementar nº 27/2019;
- o) Outras obras complementares eventualmente exigidas e recebidas pela municipalidade;
- p) O recolhimento de **7,5 UFESP por lote**, que terá aplicação exclusivamente no setor de água e esgoto do município.

Parágrafo Primeiro – Sem prejuízo dos prazos estabelecidos neste artigo, fica a proprietária do loteamento obrigada, no ato da retirada da aprovação do loteamento, entregar à Prefeitura Municipal de Cristais Paulista o original do plano de urbanização em arquivo digital (AutoCad) de todos os projetos do loteamento.

Parágrafo Segundo - A publicação deste Decreto, para os efeitos do *caput* deste artigo, será realizada nos termos do art. 91 e seguintes da Lei Orgânica do Município de Cristais Paulista.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

Art. 4º - Nenhuma obra e/ou serviço poderá ser iniciada e/ou executada sem prévia comunicação e anuência da Prefeitura Municipal de Cristais Paulista, de acordo com a aprovação dos projetos respectivos e da expedição do alvará e/ou licença própria.

Parágrafo Único – Em todas as fases de execução dos serviços e obras serão facilitadas pelos loteadores a fiscalização pela Prefeitura Municipal de Cristais Paulista e pelos organismos concessionários competentes.

Art. 5º - Para pleno cumprimento das obrigações relacionadas neste ato, ficam caucionados em favor do Município de Cristais Paulista, nos termos do art. 30, inciso IV, da Lei Municipal nº 008/2008, a quantia de 30% da área total dos lotes do referido loteamento, conforme relação a seguir:

Quadra A – Lote 01 – totalizando a área de 10.089,16 m².

Quadra M – Lote 01 ao 11 – totalizando a área de 2.200,09 m².

Quadra M – Lote 19 ao 36 – totalizando a área de 3.664,43 m².

Quadra N – Lote 01 ao 33 – totalizando a área de 6.865,54 m².

Área total caucionada 22.819,22 m².

Parágrafo Único – Os lotes caucionados não poderão ser vendidos antes da emissão do documento de aceitação das obras, ficando sua liberação a cargo da Prefeitura.

Art. 6º - Dos compromissos de venda que outorgar a proprietária do loteamento fará constar, obrigatoriamente, as seguintes cláusulas:

I - Fazer constar nos contratos de compromisso de compra e venda as obrigações assumidas nos termos do que dispõe a Lei n.º 6.766/79;

II - Fazer constar nos compromissos de compra e venda dos lotes que as obrigações pela execução dos serviços e obras de infraestrutura estão a cargo do loteador, ficando claro que tais obras deverão ser executadas dentro dos prazos determinados pelo Decreto de aprovação;

III - Os lotes terão finalidade mista, ficando proibido o desdobro dos lotes, à exceção do lote 01 da quadra A;

IV - Fica permitido o remembramento de lotes;

V - Somente após o registro do plano de parcelamento aprovado junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Franca-SP é que poderão ser comercializados os lotes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISTAIS PAULISTA

Estado de São Paulo

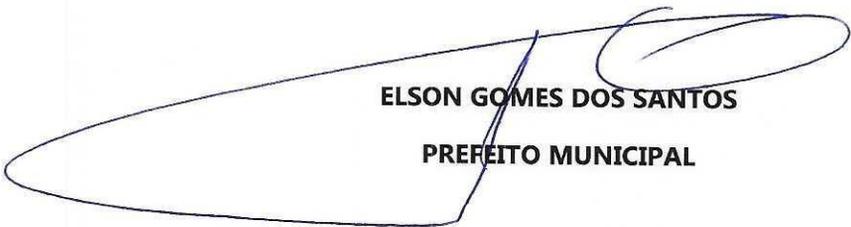
Art. 7º - A inexecução ou desatendimento total ou parcial aos compromissos assumidos, ao disposto neste ato e ao constante da legislação em vigor, nos prazos e nas formas previstas, implicará na revogação deste ato e ensejará as providências do Art. 38 da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 8º - Incidirão tributos municipais sobre o parcelamento de que trata este ato somente a partir do exercício de 2027.

Art. 9º -As despesas com a publicação deste ato, bem como as relativas à escritura de caução e hipoteca dos lotes previstos neste Decreto, correm à conta da proprietária do loteamento.

Art. 10 – Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Cristais Paulista, 08 de outubro de 2024.



ELSON GOMES DOS SANTOS
PREFEITO MUNICIPAL