



# Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

[www.pmestrela.sp.gov.br](http://www.pmestrela.sp.gov.br)

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-000 - CNPJ 45.112.224/0001-23

**MENSAGEM Nº 012/2024**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE E SENHORES VEREADORES DA CÂMARA MUNICIPAL DE ESTRELA D'OESTE/SP:**

Valho-me do presente para encaminhar à apreciação dos nobres Vereadores e Comissões desta Egrégia Câmara Municipal, de **CARÁTER DE URGÊNCIA** o Projeto de Lei Municipal nº. 012/2024 Dispõe sobre a aprovação do loteamento urbano denominado "EPLATZ ESTRELA I", de propriedade de EMAIS URBANISMO ESTRELA D OESTE 145 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, a ser implantado com ligação e acesso pela Rua São Francisco.

Certos de que esta edilidade saberá avaliar nossa justificativa e o alcance do procedimento, antecipadamente agradecemos e, aguardando aprovação, subscrevemo-nos respeitosamente.


Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste, 02 de fevereiro de 2024.

MARCOS  
ANTONIO SAES  
LOPES:974197  
96815

Assinado de forma  
digital por MARCOS  
ANTONIO SAES  
LOPES:97419796815  
Dados: 2024.02.02  
08:11:58 -03'00'

**MARCOS ANTONIO SAES LOPES**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

Excelentíssimo Senhor  
**Vicente Aparecido Romero**  
Presidente da Câmara de Vereadores  
Estrela d'Oeste/SP.

Câmara Municipal
Estrela D' Oeste
Protocolo nº 1876/2024
Em 02/02/24
Horário 08:33

Responsável



# *Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste*

ESTADO DE SÃO PAULO

*Paço Municipal "Prof. Wilson Nogueira Lapa"*

[www.pmestrela.sp.gov.br](http://www.pmestrela.sp.gov.br)

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-000 - CNPJ 45.112.224/0001-23

## PROJETO DE LEI DO PODER EXECUTIVO Nº 012/2024

*"Dispõe sobre a aprovação do loteamento urbano denominado "EPLATZ ESTRELA I", de propriedade de EMAIS URBANISMO ESTRELA D OESTE 145 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, a ser implantado com ligação e acesso pela Rua São Francisco, e dá outras providências."*

**MARCOS ANTONIO SAES LOPES**, Prefeito do Município de Estrela d'Oeste, Estado de São Paulo, etc., no uso de suas atribuições legais e nos termos da Lei apresenta o seguinte Projeto de Lei:

**MARCOS ANTONIO SAES LOPES**, Prefeito do Município de Estrela d'Oeste, Estado de São Paulo, no uso das atribuições, considerando a regularidade da instrução processual promovida pelo órgão técnico de Engenharia Municipal, contendo toda a documentação relacionada com as exigências previstas na Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, para efeito de parcelamento do solo urbano, dentre as quais as plantas do projeto completo de loteamento urbano, o memorial descritivo e a justificativa do empreendimento, tendo como responsáveis técnicos a Arquiteta e Urbanista Maria Fernanda Antonieto, CAU: A105743-0 (RRT nº SI7299950R05CT001) e, Engenheiro Civil Heinz Von Gusseck Kleindienst, CREA: 0600611315-SP (ART nº 28027230230953831), apresentando o Certificado GRAPROHAB nº 101/2023, emitido e aprovado pelo Grupo de Análise de Aprovação de Projetos Habitacionais, em 04/04/2023, o Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental da CETESB nº 0000039997/2023, de 06/06/2023, e, a caução de direito real dada como garantia para a execução de todas as obras de infraestrutura urbana.

**Artigo 1º**- Fica aprovado o projeto completo do empreendimento imobiliário caracterizado pelo loteamento urbano denominado como: "EPLATZ ESTRELA I", classificado como residencial e comercial, de propriedade de *EMAIS URBANISMO ESTRELA D OESTE 145 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA*, a ser implantado no imóvel objeto da Matrícula nº 16.019, do Cartório de Registros de Imóveis de Estrela d'Oeste/SP, e cadastro imobiliário municipal nº 01.06.001.0011.001, com acesso pela Rua São Francisco.



# **Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste**

ESTADO DE SÃO PAULO

**Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"**

[www.pmestrela.sp.gov.br](http://www.pmestrela.sp.gov.br)

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-000 - CNPJ 45.112.224/0001-23

**Parágrafo único.** O projeto do loteamento urbano encontra-se situado em Zona de Predominância Residencial (ZPR), de média densidade, na qual se admite usos comerciais, serviços e outros diversificados, desde que compatíveis com o uso residencial.

**Artigo 2º** - A área do projeto de loteamento, que totaliza 134.986,86 m<sup>2</sup> (100%), contém 272 lotes e 15 quadras, compreendendo 62.458,28 m<sup>2</sup> (46,27%), sendo destinados para as áreas públicas, como sistema viário: 5.282,93 m<sup>2</sup> (28,32%); áreas institucionais: 932,77 m<sup>2</sup> (5,00%); áreas verdes/APP: 2.611,75 m<sup>2</sup> (14,00%); sistema de lazer: 1.119,32 m<sup>2</sup> (6,00%).

**Artigo 3º** - Como condição de aprovação do projeto completo de loteamento, o proprietário, obrigatoriamente, por sua própria conta e risco, projeto de arborização urbana e de áreas verdes, conforme determinado no Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental firmado junto a CESTEB, assim como, também, dentro do prazo de 4 (quatro) anos, as obras de infraestrutura urbana relacionadas com os seguintes equipamentos:

**I** - Rede coletora de esgotos sanitários e ramais de coleta em cada lote, com as interligações aos respectivos sistemas públicos, fornecendo projeto as built das ramificações conforme executadas;

**II** - Sistema de alimentação e distribuição de água potável e a rede contendo derivações para cada lote, com as interligações aos respectivos sistemas públicos, fornecendo projeto as built das ramificações conforme executadas;

**III** - Redes de extensão de energia elétrica e de **iluminação pública de LED** em todos os postes e vias públicas existentes, no sistema viário interno;

**IV** - Guias e sarjetas, de acordo com as normas técnicas da ABNT, com execução "in loco", mediante máquina extrusora, com as devidas medidas padrões, deixando os rebaixos nas esquinas para acessibilidade, preservando as aberturas das Bocas de Lobo;

**V** - Sistema de escoamento de águas pluviais e estudo técnico para a preservação da cobertura vegetal existente, obedecendo às normas legais, na descarga das águas. Não será permitido lagoa para reservatório, salvo



# Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

[www.pmestrela.sp.gov.br](http://www.pmestrela.sp.gov.br)

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-000 - CNPJ 45.112.224/0001-23

se em área particular. Todas as bocas de lobo deverão ter grelha, tipo trilho ou similar, seção dupla;

**VI** - Pavimentação asfáltica, com CBUQ, no mínimo 3 cm de espessura compactada e acabada. Subleito com espessura mínima de 15cm utilizando solo cimento ou solo brita com traço de 70/30 brita/solo, leito com espessura mínima de 15 cm devendo ser utilizado solo cimento ou solo brita na proporção 70/30 brita/solo, impermeabilização com utilização de no mínimo 1,0 litro/m<sup>2</sup> de CM-30 ou similar, com responsabilidade civil de no mínimo cinco anos, após o recebimento do loteamento.

a) A empresa executora dos serviços deverá realizar os ensaios obrigatórios no subleito, base e pavimento, para comprovação da qualidade dos mesmos. **Todos os ensaios deverão ser acompanhados por profissional técnico da Prefeitura Municipal, devendo este ser avisado por escrito com antecedência mínima de 48 horas da realização dos ensaios.**

**VII** - fazer calçadas para pedestres em volta das áreas públicas, ou seja, áreas verdes, sistemas de lazer e institucionais, que façam confrontação com ruas a serem abertas, dentro da largura padrão destas, com inclinação máxima de 5% para a rua e 5 cm de espessura, no mínimo, com o terreno devidamente preparado e compactado, poderá executar uma faixa de no máximo 70 cm com plantio de grama São Carlos ou similar (calçada ecológica).

**VIII** - Sem prejuízo do disposto neste artigo, o proprietário, por sua própria conta e risco, executará o projeto de implantação de sinalização viária horizontal e vertical, com a colocação de postes metálicos e placas de sinalização vertical, contendo no mínimo, sentido da via, pare, e velocidade da via, também deverão ser instaladas placas para as denominações das vias públicas em todas as esquinas, a sinalização horizontal (de solo) deverá conter no mínimo, sinalização de pare e faixa no centro da via, conforme projeto de sinalização das vias;

**Artigo 4º** - Os lotes do projeto de loteamento, mesmo após o registro público no cartório competente, não poderão ser desmembrados, desdobrados, fracionados ou subdivididos, ainda que sua área seja igual ou superior a 160,00 m<sup>2</sup>, cuja proibição deverá constar, obrigatoriamente,



# *Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste*

ESTADO DE SÃO PAULO

*Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"*

[www.pmestrela.sp.gov.br](http://www.pmestrela.sp.gov.br)

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-000 - CNPJ 45.112.224/0001-23

nas matrículas dos imóveis e nas cláusulas do respectivo contrato de compra e venda.

**§ 1º** - Em todos os lotes de uso residencial, o recuo frontal para construção não será inferior a 2,00 metros a contar da linha de divisa, a área máxima construída não deverá ultrapassar 70% (sessenta por cento) da área do lote e a área mínima construída nunca será inferior a 40,00 metros quadrados.

**§ 2º** - Em todos os lotes de uso comercial e/ou comercial e residencial, não serão exigidos recuo frontal para construções comerciais e o recuo frontal não será inferior a 2,00 metros para construções residenciais, a contar da linha de divisa, a área máxima construída não deverá ultrapassar 80% (oitenta por cento) da área do lote para construções comerciais e, 70% (sessenta por cento) para construções residenciais e, a área mínima construída nunca será inferior a 40,00 metros quadrados.

**§ 3º** - Para os lotes de esquina o recuo se aplica a linha frontal e se estende até o fim da curva de confluência da esquina formada.

**§ 4º** - Os lotes do empreendimento que serão de uso misto (comercial e residencial), poderão servir para implantação empreendimentos comerciais e de prestação de serviços e/ou para construção de residências.

**Artigo 5º** - As residências unifamiliares, assim entendidas as edificações destinadas à habitação permanente, que correspondem a uma por lote, deverão respeitar em todos os seus artigos a Lei Complementar 125/2015 "Código de Obras" municipais e/ou suas atualizações;

**Artigo 6º** - Para assegurar a execução das obras de infraestrutura urbana, previstas no "caput" do artigo 3º, deste decreto, orçadas no valor total de 7.587.359,93 (sete milhões quinhentos e oitenta e sete mil trezentos e cinquenta e nove reais e noventa e três centavos), o proprietário cauciona **CARTA DE FIANÇA Nº10278-01**, AUTENTICIDADE – SITE HJ10278LP, emitida em 24/11/2023, pela instituição CN BANK – CENTRO NORTE BANCK, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ sob o nº 01.723.481/0001-26, com sede na Avenida T7, quadra R34, lote 1E, Sala 805 – Edifício Concept Lourenço – Setor Oeste – CEP 74.140-110, Goiânia/GO.



# *Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste*

ESTADO DE SÃO PAULO

*Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"*

[www.pmestrela.sp.gov.br](http://www.pmestrela.sp.gov.br)

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-000 - CNPJ 45.112.224/0001-23

**§ 1º** - A Prefeitura recorrerá ao cronograma físico-financeiro das obras de implantação de equipamentos de infraestrutura urbana, previstas nos incisos I a VIII, do artigo 3º, deste decreto, para acompanhar e fiscalizar a sua plena e correta execução, pela Secretaria Municipal de Planejamento, dentro do prazo de 720 dias, juntamente com o instrumento público de garantia, a que se refere este artigo.

**§ 2º** - Após a conclusão das obras de infraestrutura urbana, o responsável técnico Municipal deverá recebê-las, provisoriamente, para somente após o decurso do prazo de observação e de vistoria que comprovem a plena e correta execução, recebê-las, definitivamente, mediante termo circunstanciado, para em seguida conceder o competente alvará de liberação dos lotes.

**§ 3º** - No caso de as obras de infraestrutura urbana ser executadas em desacordo com o plano aprovado pela Prefeitura, caberá a Secretaria de Planejamento embargá-las, sem prejuízo das responsabilidades administrativas, civis e criminais proprietário responsável pelo empreendimento imobiliário.

**Artigo 7º**- A empresa responsável deverá submeter ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Estrela d' Oeste, dentro prazo de 180 (cento e oitenta) dias, o projeto completo do loteamento urbano, aprovado na forma da legislação municipal e federal específica, para o oportuno registro cartorário, sob pena de caducidade da aprovação.

**Parágrafo único.** Constar-se-ão do registro de loteamento, a que se refere este artigo, cláusulas específicas de que a empresa responsável comprometer-se-á a executar as obras de implantação dos equipamentos de infraestrutura urbana, dentro do prazo máximo de 720 dias, sob condição de pagamento de indenização aos adquirentes de lotes, em face da inadimplência cometida.

**Artigo 8º**- Os lotes somente poderão ser vendidos após a formalização do registro de loteamento no cartório competente, enquanto que as construções prediais serão autorizadas somente depois da conclusão das obras de implantação de todos os equipamentos de infraestrutura urbana, previstos nos incisos I a VIII, do artigo 3º, e de seu recebimento definitivo, nos termos do § 2º, do artigo 6º desta lei.



# **Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste**

ESTADO DE SÃO PAULO

**Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"**

[www.pmestrela.sp.gov.br](http://www.pmestrela.sp.gov.br)

Rua Bahia, 639 - Jardim São Paulo - Fone: (17) 3833-9411 - CEP 15650-000 - CNPJ 45.112.224/0001-23

**Artigo 9º-** O proprietário do empreendimento imobiliário deverá constar, obrigatoriamente, dos instrumentos particulares de compra e venda dos lotes do projeto de loteamento, que é de sua inteira responsabilidade a cobertura integral dos custos de execução das obras de infraestrutura urbana, relacionadas nos incisos I a VIII, do artigo 3º, deste decreto.

**Artigo 10º-** Constituirá crime contra a Administração Pública se os procedimentos do loteamento, forem efetuados em desacordo com as disposições da Lei federal nº 6.766/79, com suas modificações posteriores, bem como das normas legais pertinentes deste Município, ou sem a observância das determinações constantes desta lei.

**Artigo 11º –** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revoga-se disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste, 02 de fevereiro de 2024.

MARCOS  
ANTONIO SAES  
LOPES:9741979  
6815

Assinado de forma  
digital por MARCOS  
ANTONIO SAES  
LOPES:97419796815  
Dados: 2024.02.02  
08:11:46 -03'00'

**MARCOS ANTONIO SAES LOPES**  
**PREFEITO MUNICIPAL**