



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

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 045/2026

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, o **Projeto de Lei Municipal nº. 045/2026** que dispõe sobre a aprovação do loteamento urbano denominado "RESIDENCIAL VIDA NOVA ESTRELA", a ser implantado no imóvel objeto da Matrícula nº 18.567 do Cartório de Registro de Imóveis de Estrela d'Oeste/SP, com acesso pela Rua Águas da Prata.

O empreendimento está projetado sobre área total de 220.949,00 m², contemplando 641 lotes distribuídos em 13 quadras, além de sistema viário, áreas institucionais, áreas verdes, Áreas de Preservação Permanente e sistema de lazer, conforme os projetos e memoriais integrantes do processo administrativo de aprovação.

O empreendimento foi submetido à análise dos órgãos competentes e obteve o Certificado GRAPROHAB nº 196/2026, aprovado em 21 de julho de 2026.

A aprovação ora proposta está condicionada à execução integral das obras de infraestrutura urbana, compreendendo, entre outras, redes de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, drenagem de águas pluviais, guias e sarjetas, pavimentação, calçadas e sinalização viária.

O prazo previsto para conclusão das obras é de 730 dias, contado do registro do loteamento, conforme cronograma físico-financeiro aprovado.

Como forma de assegurar o cumprimento das obrigações de infraestrutura, foi apresentada garantia por meio de Seguro Garantia, com orçamento das obras estimado em R\$ 12.741.394,17 e Limite Máximo de Garantia de R\$ 19.112.091,26.

A proposta também estabelece mecanismos de fiscalização municipal, recebimento das obras, manutenção da garantia, observância das restrições urbanísticas e demais condições necessárias à adequada implantação do empreendimento.

Ressalte-se que a aprovação municipal não substitui as licenças, autorizações, anuências e registros exigidos pela legislação federal, estadual, ambiental e pelos órgãos e concessionárias competentes.

A Lei Federal nº 6.766/1979 estabelece que, uma vez aprovado o projeto, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 dias, além de prever a necessidade de cronograma e garantia quando as obras ainda não estiverem executadas.

Dessa forma, a presente proposição busca conferir segurança jurídica à aprovação do empreendimento, assegurar a execução das obras de infraestrutura e preservar o interesse público municipal, sem afastar as responsabilidades legais dos agentes envolvidos.



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

www.pmestrela.sp.gov.br

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

Sem mais para o momento, e ciente de que poderemos contar com especial atenção de Vossas Excelências para a aprovação desta iniciativa, aproveito o ensejo para consignar protestos de elevada estima e profunda consideração.

Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste, 13 de agosto de 2026.

PEDRO DE SENZI NETO
PREFEITO MUNICIPAL

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

Câmara Municipal	
Estrela d'Oeste	
Protocolo nº	<u>2574/2026</u>
Em	<u>14/08/26</u>
Horário	<u>14:19</u>
Responsável	



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal “Pref. Wilson Nogueira Lapa”

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 045/2026

“Dispõe sobre a aprovação do loteamento urbano denominado ‘RESIDENCIAL VIDA NOVA ESTRELA’, de propriedade da AGROPECUÁRIA TURBILHÃO LTDA., a ser implantado com acesso pela Rua Águas da Prata, sob responsabilidade da empresa PACAEMBU ESTRELA D'OESTE 558 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., e dá outras providências.”

PEDRO DE SENZI NETO, 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:

Artigo 1º- Fica aprovado, nos termos desta Lei, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da legislação estadual pertinente e da legislação urbanística municipal, o projeto completo do loteamento urbano denominado **“RESIDENCIAL VIDA NOVA ESTRELA”**, a ser implantado no imóvel objeto da Matrícula nº 18.567 do Cartório de Registro de Imóveis de Estrela d'Oeste/SP, cadastro imobiliário municipal nº 01.04.001.0287.001, com acesso pela Rua Águas da Prata.

§ 1º A gleba objeto do loteamento é de propriedade da **AGROPECUÁRIA TURBILHÃO LTDA.**, cabendo à empresa **PACAEMBU ESTRELA D'OESTE 558 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** a responsabilidade pela implantação do empreendimento, nos limites das obrigações por ela assumidas no processo administrativo de aprovação, sem prejuízo das responsabilidades legalmente atribuídas à proprietária, ao loteador, aos responsáveis técnicos e aos demais agentes envolvidos no empreendimento.

§ 2º Integram a aprovação de que trata esta Lei as plantas, memoriais descritivos, projetos técnicos, cronograma físico-financeiro, termos de compromisso, aprovações dos órgãos estaduais e das concessionárias de serviços públicos, bem como os demais documentos constantes do respectivo processo administrativo.

§ 3º O empreendimento possui como responsável técnico o Engenheiro Civil **Daniel Barros Rocha**, CREA nº 5062936776, ART nº 2620261373764, sem prejuízo dos demais responsáveis técnicos constantes dos projetos específicos.

§ 4º O empreendimento foi objeto do Certificado GRAPROHAB nº 196/2026, aprovado pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB em 21 de julho de 2026.

Artigo 2º- A área total objeto do projeto de loteamento corresponde a **220.949,00 m² (100%)**, distribuída da seguinte forma:

- I-** área destinada aos 641 (seiscentos e quarenta e um) lotes, distribuídos em 13 (treze) quadras: **108.012,25 m² (48,88%)**;
- II-** sistema viário: **56.864,80 m² (25,74%)**;
- III-** áreas institucionais: **11.049,46 m² (5,00%)**;
- IV-** áreas verdes/Áreas de Preservação Permanente – APP: **31.042,31 m² (14,05%)**;
- V-** sistema de lazer: **13.980,18 m² (6,33%)**.



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal “Pref. Wilson Nogueira Lapa”

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. As vias, espaços livres, áreas institucionais, sistemas de lazer e demais áreas públicas constantes do projeto e do memorial descritivo passarão ao domínio do Município a partir do registro do loteamento, na forma da legislação federal aplicável.

Artigo 3º- Constitui condição da aprovação do loteamento a execução integral, por conta e risco dos responsáveis pelo empreendimento, das obras e serviços de infraestrutura urbana previstos nos projetos aprovados, observadas as exigências do GRAPROHAB, da CETESB, das concessionárias de serviços públicos e da legislação federal, estadual e municipal aplicável.

§ 1º As obras de infraestrutura deverão ser concluídas no prazo máximo de **730 (setecentos e trinta) dias**, equivalente a 24 (vinte e quatro) meses, contado da data do registro do loteamento, observando-se o cronograma físico-financeiro aprovado pelo Município.

§ 2º Constituem obras e serviços obrigatórios de infraestrutura:

I- rede coletora de esgotos sanitários e respectivos ramais de coleta de cada lote, com interligação ao sistema público, acompanhada, ao término das obras, dos correspondentes projetos *as built*;

II- sistema de abastecimento e distribuição de água potável, incluindo as derivações destinadas a cada lote e interligação ao sistema público, acompanhado dos correspondentes projetos *as built*;

III- rede de distribuição de energia elétrica e sistema de iluminação pública em LED, abrangendo o sistema viário interno, de acordo com os projetos aprovados pela concessionária competente;

IV- execução de guias e sarjetas de acordo com as normas técnicas aplicáveis, contemplando os rebaixamentos necessários à acessibilidade, bem como a adequada integração com as bocas de lobo e demais elementos do sistema de drenagem;

V- sistema de drenagem de águas pluviais, de acordo com os projetos aprovados e as normas técnicas e ambientais aplicáveis;

VI- pavimentação asfáltica em CBUQ, observadas as especificações, espessuras, materiais, procedimentos executivos e demais requisitos constantes do projeto e memorial técnico aprovados pelo Departamento de Engenharia Municipal;

VII- execução de calçadas destinadas à circulação de pedestres no entorno das áreas públicas, inclusive áreas verdes, sistemas de lazer e áreas institucionais, em conformidade com os projetos aprovados e as normas de acessibilidade;

VIII- implantação da sinalização viária horizontal e vertical, incluindo sinalização de regulamentação, advertência, indicação, denominação das vias e demais elementos previstos no projeto de sinalização aprovado.

§ 3º A empresa executora deverá realizar todos os ensaios técnicos exigidos nos projetos e normas aplicáveis para comprovação da qualidade do subleito, base, pavimentação e demais elementos construtivos, assegurado ao Departamento de Engenharia Municipal o acompanhamento de sua realização.

§ 4º Para os ensaios que dependam de acompanhamento municipal, o responsável pelo empreendimento deverá comunicar formalmente ao Departamento de Engenharia com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas.

Artigo 4º- As edificações residenciais unifamiliares a serem implantadas nos lotes deverão observar integralmente as disposições da Lei Complementar Municipal nº 239/2024 – Código de Obras, da legislação municipal de uso e ocupação do solo, das restrições urbanísticas constantes do projeto aprovado e das demais normas aplicáveis, inclusive suas posteriores alterações.



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

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 5º- Para assegurar a execução das obras de infraestrutura urbana previstas nesta Lei, cujo orçamento aprovado corresponde a **R\$ 12.741.394,17 (doze milhões, setecentos e quarenta e um mil, trezentos e noventa e quatro reais e dezessete centavos)**, foi apresentada garantia por meio de **Seguro Garantia – Infraestrutura para Loteamento e Desenvolvimento Urbanístico**, emitido pela **JNS Seguradora S.A.**, Apólice nº 1007507169306, Proposta nº 14.070, com Limite Máximo de Garantia de **R\$ 19.112.091,26 (dezenove milhões, cento e doze mil, noventa e um reais e vinte e seis centavos)**.

§ 1º A garantia deverá permanecer válida, eficaz e suficiente durante todo o período de execução das obras e até o respectivo recebimento definitivo pelo Município, incumbindo ao responsável pelo empreendimento promover, quando necessário, sua renovação, prorrogação ou substituição, sem qualquer período de descobertura.

§ 2º A eventual prorrogação do prazo para conclusão das obras que será no mesmo prazo a que se refere o § 1º do artigo 3º desta lei, ficará condicionada, além dos demais requisitos legais e administrativos, à correspondente prorrogação ou renovação da garantia,

§ 3º A Administração Municipal acompanhará e fiscalizará a execução das obras com base no cronograma físico-financeiro aprovado, podendo exigir documentos, ensaios, laudos e demais elementos técnicos necessários à comprovação da regular execução.

§ 4º Concluídas as obras de infraestrutura, será realizada vistoria pelo órgão técnico municipal competente, procedendo-se ao recebimento provisório e, após o período de observação previsto nas normas e instrumentos aplicáveis e constatada a plena e correta execução, ao recebimento definitivo mediante termo circunstanciado e emissão do correspondente Termo de Verificação e Execução de Obras – TVEO ou instrumento municipal equivalente.

§ 5º As obras executadas em desacordo com os projetos aprovados poderão ser embargadas pelo Município, sem prejuízo da determinação de correção das irregularidades e das responsabilidades administrativas, civis e penais previstas na legislação aplicável.

Artigo 6º- O loteador deverá submeter o projeto aprovado ao Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo máximo de **180 (cento e oitenta) dias**, contado da aprovação, acompanhado dos documentos exigidos pela Lei Federal nº 6.766/1979 e demais normas aplicáveis, sob pena de caducidade da aprovação.

Artigo 7º- É vedada a alienação ou promessa de alienação de lotes antes do registro do loteamento perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º Os contratos de alienação, promessa de alienação, cessão ou promessa de cessão de direitos relativos aos lotes deverão observar integralmente as disposições da Lei Federal nº 6.766/1979 e demais normas de proteção ao adquirente.

§ 2º Deverá constar dos instrumentos contratuais, além das informações legalmente obrigatórias, o prazo previsto para conclusão das obras de infraestrutura, as restrições urbanísticas incidentes sobre os lotes e a identificação do responsável pela execução e custeio das obras de infraestrutura do empreendimento.

Artigo 8º- A expedição de alvarás de construção e demais atos municipais relativos às edificações nos lotes integrantes do empreendimento observará o estágio de implantação da infraestrutura, as



Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste

ESTADO DE SÃO PAULO

Paço Municipal "Pref. Wilson Nogueira Lapa"

www.pmestrela.sp.gov.br

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

condições estabelecidas pelos órgãos técnicos municipais e as disposições da legislação urbanística, ambiental e edilícia aplicável.

Parágrafo único. A expedição do habite-se ou documento equivalente ficará condicionada à existência da infraestrutura necessária à regular utilização da edificação e ao atendimento das demais exigências previstas na legislação municipal.

Artigo 9º- O descumprimento das disposições desta Lei, dos projetos aprovados, dos termos de compromisso e das demais condições estabelecidas no processo administrativo de aprovação sujeitará os responsáveis às medidas administrativas cabíveis, sem prejuízo das responsabilidades civis e penais previstas na legislação aplicável, especialmente na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 10. Qualquer alteração do projeto de loteamento aprovado ficará condicionada à prévia aprovação dos órgãos competentes e, quando se tratar de loteamento já registrado, ao atendimento das exigências previstas na Lei Federal nº 6.766/1979 e demais normas aplicáveis.

Artigo 11º- A aprovação municipal de que trata esta Lei não dispensa nem substitui licenças, autorizações, anuências ou aprovações exigidas pelos órgãos estaduais, federais, ambientais, concessionárias de serviços públicos ou pelo Cartório de Registro de Imóveis.

Artigo 12º- Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Estrela d'Oeste, 13 de agosto de 2026.


PEDRO DE SENZINETO
PREFEITO MUNICIPAL