



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves nº 176

CEP 14150-000 – Serrana-SP

www.serrana.sp.gov.br - Info@serrana.sp.gov.br - 16 3987 9244



DECRETO Nº 27/2015

DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DEFINITIVA DO LOTEAMENTO COMERCIAL, RESIDENCIAL E DE INTERESSE SOCIAL DENOMINADO JARDIM SANTA LUZIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

JOÃO ANTONIO BARBOZA, Prefeito Municipal de Serrana, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, especialmente pela Lei Complementar nº 175/2006;

Considerando os pareceres favoráveis da Procuradoria Municipal e da Secretaria Municipal da Infra-Estrutura Urbana, bem como a documentação e aprovações já existentes apresentadas pela empresa loteadora;

DECRETA:

Art. 1º. Fica aprovado, em caráter definitivo, o **Loteamento Comercial, Residencial e de Interesse Social denominado “Jardim Santa Luzia”**, de propriedade de **MEGHELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EPP**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.265.388/0001-79, com sede na Rua Vicente de Paula Lima, nº 1568, na cidade de Serrana-SP, com fundamento no artigo 16 da Lei Complementar nº 175/2006.

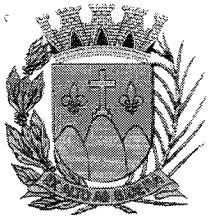
Art. 2º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL ESTRELA D’ALVA
06 de abril de 2015.


JOÃO ANTONIO BARBOZA
PREFEITO MUNICIPAL

PUBLICADO NA SECRETARIA DAPREFEITURA
NA DATA SUPRA NO LOCAL DE COSTUME.


VITÓRIO EDUARDO ARAÚJO SANTOS
Secretário Municipal de Administração e Finanças



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves nº 176

CEP 14150-000 – Serrana–SP

www.serrana.sp.gov.br - Info@serrana.sp.gov.br - 16 3987 9244

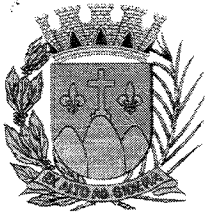


INSTRUMENTO PARTICULAR DE DOAÇÃO DE LOTES E COMPROMISSO E GARANTIA DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA URBANA EM PARCELAMENTO DO SOLO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SERRANA E MEGHELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – EPP.

Por este Instrumento Particular de Doação de Lotes e Garantia de Execução de Obras de Infraestrutura Urbana em Parcelamento do Solo, os infra-firmados, de um lado como **OUTORGANTE** e reciprocamente **OUTORGADO**, o **MUNICÍPIO DE SERRANA**, pessoa jurídica de direito interno, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 44.229.813/0001-23, com sede na Rua Tancredo de Almeida Neves, nº 176, na cidade de Serrana/SP., por seu representante legal, o Sr. **JOÃO ANTONIO BARBOZA**, Prefeito Municipal, daqui em diante denominada de **GARANTIDA**, e de outro lado a empresa **MEGHELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-EPP**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.265.388/0001-79, com sede na Rua Vicente de Paula Lima, nº 1.568, nesta cidade de Serrana-SP, proprietária do Loteamento Comercial, Residencial e de Interesse Social Jardim Santa Luzia, localizado nesta cidade de Serrana, matriculado no Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Serrana-SP, sob o nº 314, doravante denominado de **GARANTIDORA**, na forma exigida pelo art. 18, inciso 5º da Lei Federal nº 6.766/79, com fundamento § 3º do artigo 15 da Lei Complementar nº 175/2006 e demais legislação afeita, sob as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A **GARANTIDORA** é proprietária, livre e desembaraçada de qualquer ônus de **UMA GLEBA DE TERRAS**, situada nesta cidade e comarca de Serrana, Estado de São Paulo, **com 17,2966 hectares, cujas características rumos e confrontações encontram-se descritas na matrícula de nº 314 no Oficial de Registro de Imóveis de Serrana-SP.**, projetaram e aprovaram onde de direito, sob a responsabilidade técnica do Engenheiro Civil, **José Fernando Saud Reis, CREA nº 0600480866**, um empreendimento imobiliário, do tipo Loteamento, Comercial, Residencial e de Interesse Social – **Jardim Santa Luzia**.

CLÁUSULA SEGUNDA: Em face da implantação de loteamento localizado em Zona de Expansão de Interesse Social I (ZEIS), de acordo com a legislação Municipal, em especial pela Lei Complementar nº 174/2006, com as alterações introduzidas pela Lei



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves nº 176

CEP 14150-000 – Serrana-SP

www.serrana.sp.gov.br - Info@serrana.sp.gov.br - 16 3987 9244



Complementar nº 327/2013, a **GARANTIDORA** doa ao Município de Serrana 5% (cinco por cento) dos lotes urbanizados e localizados na Zona de Expansão de Interesse Social I (ZEIS I) do empreendimento, ou seja, **20 lotes** de um total de **399 lotes**, ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, sendo eles os seguintes:

Parágrafo Único. As despesas decorrentes com a lavratura e registro dos lotes, objeto de doação, correrão à cargo da **GARANTIDORA**.

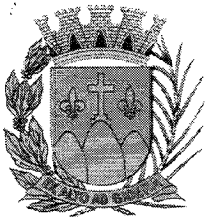
Quadra	Lote
3	15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24
13	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 e 10

CLÁUSULA TERCEIRA: Em face da legislação Municipal, Estadual e Federal que regulamentam a matéria, a **GARANTIDORA** tem a responsabilidade de executar as seguintes obras de infraestruturas:

- I. Abertura das vias de circulação e demarcação de todos os lotes, quadras e logradouros públicos;
- II. Colocação de guias e sarjetas;
- III. Sistema de drenagem e escoamento de águas pluviais;
- IV. Sistema de Abastecimento de Água Potável, incluindo as derivações prediais;
- V. Sistema de Coleta e Afastamento de Esgoto Sanitário, incluindo as derivações prediais;
- VI. Rede distribuidora de energia elétrica domiciliar, de acordo com as normas da concessionária;
- VII. Pavimentação das vias públicas de acordo com as especificações do Departamento competente da Administração Municipal;
- VIII. Plantio das árvores de acordo com o projeto de arborização aprovado.

CLÁUSULA QUARTA: Todas as obras de infraestrutura relacionadas no presente instrumento deverão ser realizadas em estrita observância aos projetos aprovados pela **GARANTIDORA** devendo suas conclusões dar-se no prazo **máximo de 24 (vinte e quatro) meses**, conforme previsto no caput do artigo 15 da Lei Municipal 175/2006, contados do registro do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA QUINTA: Para garantia das obrigações ora assumidas a **GARANTIDORA** outorga à **GARANTIDA**, em primeira e especial hipoteca 40%



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves nº 176

CEP 14150-000 – Serrana-SP

www.serrana.sp.gov.br - Info@serrana.sp.gov.br - 16 3987 9244



(quarenta por cento) dos lotes do empreendimento, ou seja, **159 lotes** de um total de **399 lotes**, como garantia da execução das aludidas obras de infraestrutura, os quais deverão ser colocados fora de comercialização, sendo eles os seguintes:

Quadra	Lote
3	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 25, 26, 27, 28, 29, 29, 30 e 31
4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21
5	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21
7	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16
8	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16
9	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16
10	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16
11	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16
12	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16

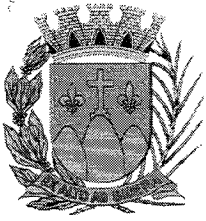
CLÁUSULA SEXTA: As partes deste instrumento desde já pactuam e autorizam, por esta e na melhor forma de direito que o presente Instrumento Particular de Compromisso e Garantia de Execução de Obras de Infraestrutura Urbana em Parcelamento do Solo seja registrado junto ao Cartório Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Serrana-SP, que tem jurisdição sobre o mencionado Empreendimento, ficando a **GARANTIDORA** obrigada a encaminhar à **GARANTIDA** Certidão onde conste o Registro do ônus, na forma que determina o artigo 17 da Lei Municipal nº 175/2006.

PARÁGRAFO ÚNICO: Todas as custas, despesas e emolumentos, oriundas do registro do presente instrumento, ficarão a cargo da **GARANTIDORA**.

CLÁUSULA SÉTIMA: A **GARANTIDORA** obriga-se a executar todas as obras de infraestrutura constantes do objeto do presente instrumento, no prazo estabelecido na cláusula quarta do presente termo, sob pena de, se assim não o fizer, concordar, desde já, com a adjudicação dos imóveis caucionados à **GARANTIDA**, sem prejuízo das demais cominações civis e penais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A constatação da execução das Obras de infraestrutura Urbanas mencionadas na cláusula terceira deste instrumento, pela **GARANTIDORA**, será feita mediante inspeção e fiscalização realizada pelo setor de Engenharia pela **GARANTIDA** devendo aludida constatação ser realizada ao final da execução de cada etapa da Obra, na forma mencionada no referido cronograma para, que possibilite

9



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves nº 176

CEP 14150-000 – Serrana-SP

www.serrana.sp.gov.br - Info@serrana.sp.gov.br - 16 3987 9244



a liberação, de maneira parcial, da caução e hipoteca dos lotes oferecidos em garantia, nas proporções constantes no artigo 19 e incisos da Lei Complementar nº 175/2006, sendo que, somente ao final de todas as obras será feita a expedição do certificado de conclusão das obras mencionadas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A liberação dos lotes oferecidos em caução deverá ocorrer de maneira parcial, ou seja, após o término e constatação, pela **GARANTIDA**, da execução de cada obra de infraestrutura, na forma constante dos itens indicados na cláusula terceira deste instrumento, observando-se, em tudo, o cronograma de obra devidamente aprovado, após Parecer do Setor de Engenharia e Procuradoria Municipal, devendo ainda observar na liberação da referida caução a seguinte proporção:

I. 20% (vinte por cento) do total, concluídas as obras de abertura das vias de circulação, sistema de drenagem e escoamento de águas pluviais, demarcações dos lotes, quadras e logradouros públicos;

II. 10% (dez por cento) do total, concluídas as obras de colocação de guias e sarjetas;

III. 10% (dez por cento) do total, concluídas as obras do sistema de coleta e afastamento de esgoto sanitário e derivações prediais;

IV. 10% (dez por cento) do total, concluídas as obras do sistema de abastecimento de água potável e derivações prediais;

V. 10% (dez por cento) do total, concluídas as obras da rede distribuidora de energia elétrica domiciliar, ou apresentação, de Termo de Compromisso firmado com a CPFL – Companhia Paulista de Força e Luz, cuja implantação destas obras ficam por conta e risco da CPFL e dentro do cronograma de execução;

VI. 40% (quarenta por cento) do total, concluídas as obras de pavimentação das vias de circulação e arborização.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O prazo fixado na cláusula quarta do presente instrumento poderá, a juízo da **GARANTIDA**, ser prorrogado uma única vez, e por igual prazo, desde que haja requerimento devidamente justificado pela **GARANTIDORA** e aprovado e deferido pela **GARANTIDA**, conforme permitido pelo parágrafo 4º do artigo 15 da Lei Municipal 175/2006.

PARÁGRAFO QUARTO: Em caso de não cumprimento da totalidade da execução das obras até o final do prazo previsto na cláusula terceira deste instrumento, os lotes serão automaticamente revertidos à Fazenda Municipal, que intervirá para regularização do empreendimento, obedecidas as disposições, e exigidos os direitos e deveres constantes da legislação Federal e Municipal, devendo a Fazenda Municipal adotar as medidas legais.

PARÁGRAFO QUINTO: Verificado que a **GARANTIDORA** executou as obras de infraestrutura, a **GARANTIDA** expedirá certificado de conclusão dos trabalhos, ficando a empresa **GARANTIDORA** desobrigada, a partir de então, de qualquer responsabilidade cujo objeto são as obras de infraestrutura do loteamento residencial e comercial denominado “Jardim Santa Luzia”, como também estará ela livre de qualquer solicitação futura no que se refere às obras, incumbindo a **GARANTIDA**, a



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves nº 176

CEP 14150-000 – Serrana-SP

www.serrana.sp.gov.br - Info@serrana.sp.gov.br - 16 3987 9244



partir de então, promover a manutenção das mesmas, mediante sua intervenção direta e/ou das concessionárias dos serviços públicos.

CLÁUSULA OITAVA: Executadas todas as obras constantes da cláusula terceira deste instrumento, com competente aprovação pela **GARANTIDA**, os lotes dados em caução serão liberados, na forma mencionada no parágrafo segundo da cláusula sétima deste instrumento, mediante comunicado formal da **GARANTIDA** ao Oficial do Cartório do Registro de Imóveis onde o presente *Instrumento Particular de doação de lotes e Garantia de Execução de Obras de Infraestrutura Urbana em Parcelamento de Solo* for levado a averbação, passando, na mesma ocasião, a ser comercializado por parte da empresa parceladora **GARANTIDORA**.

CLÁUSULA NONA: Assina o presente instrumento na qualidade de **INTERVENIENTE GARANTIDOR SOLIDÁRIO** que declara expressamente ter conhecimento e aceito em todos os seus termos o Diretor Executivo de Meghelli Empreendimentos Imobiliários Ltda EPP, Sr. Hercules Meghelli, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.880.740 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 026.337.278-24.

CLÁUSULA DÉCIMA: As partes elegem, para dirimir qualquer dúvidas ou pendências do presente instrumento, a Comarca de Serrana, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais especial e privilegiado que seja.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente em três (03) vias de igual teor para que produza seus efeitos de direito.

Serrana, 06 de abril de 2015.

JOÃO ANTONIO BARBOZA
PREFEITO MUNICIPAL

HÉRCULES MECHELLI

MEGHELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves nº 176

CEP 14150-000 – Serrana-SP

www.serrana.sp.gov.br - Info@serrana.sp.gov.br - 16 3987 9244



TERMO DE COMPROMISSO

Por este Termo de Compromisso, **MEGHELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-EPP**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.265.388/0001-79, com sede na Rua Vicente de Paula Lima, nº 1.568, nesta cidade de Serrana-SP, proprietária do Loteamento Comercial, Residencial e de Interesse Social Jardim Santa Luzia, localizado nesta cidade de Serrana, matriculado no Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Serrana-SP, sob o nº 314, firmam o presente compromisso com o **MUNICÍPIO DE SERRANA**, pessoa jurídica de direito interno, devidamente inscrito no CNPJ sob o nº 44.229.813/0001-23, com sede na Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves, nº 176, na cidade de Serrana/SP., por seu representante legal, o **Sr. João Antonio Barboza**, Prefeito Municipal, assumindo as seguintes obrigações legais:

I- Registrar o loteamento nos termos da legislação em vigor, em especial pela Lei 6766/79, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias), sob pena de caducidade da aprovação;

II- Dar ciência por escrito, de forma comprovada do Registro especificado no inciso anterior, aos Departamentos competentes da Prefeitura Municipal de Serrana;

III- Executar à própria custa, no prazo de dois anos, as seguintes obras:

a) Abertura das vias de circulação e demarcação de todos os lotes, quadras e logradouros públicos;

b) Colocação de guias e sarjetas;

c) Sistema de drenagem e escoamento de águas pluviais;

d) Sistema de Abastecimento de Água Potável, incluindo as derivações prediais;

e) Sistema de Coleta e Afastamento de Esgoto Sanitário, incluindo as derivações prediais, assim como sistema de tratamento previsto no projeto aprovado pelo Graprohab;

f) Rede distribuidora de energia elétrica domiciliar, de acordo com as normas da concessionária;

g) Pavimentação das vias públicas de acordo com as especificações do Departamento competente da Administração Municipal;

h) Plantio das árvores de acordo com o projeto de arborização aprovado.

As obras enumeradas acima, serão executadas de acordo com os Projetos constantes do Processo e do cronograma de execução assinado pelo loteador e pela Administração Municipal, sob a fiscalização do Departamento competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA


Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves nº 176
CEP 14150-000 – Serraana–SP
www.serrana.sp.gov.br - Info@serrana.sp.gov.br - 16 3987 9244



E por estar assim justos e contratados, firmam o presente, em três (03) vias de igual teor para que produza seus efeitos de direito.

Serrana, 06 de abril de 2015.


João Antonio Barboza
Prefeito Municipal


Odacir Cesário da Silva
Secretário Municipal da Infraestrutura Urbana


HERCULES MECHELLI
MEGHELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.