



DEPARTAMENTO DE
ADMINISTRAÇÃO

PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Secretaria Municipal de Governo e Administração

DECRETO Nº 5.859, DE 30 DE JUNHO DE 2.010.

Aprova o loteamento denominado "Portal de São Francisco" de propriedade da empresa Portal Loteadora e Incorporadora S/S Ltda.

ÉZIO SPERA, Prefeito do Município de Assis, no uso de suas atribuições legais e tendo em vista ao disposto na Lei nº 2.092, de 22 de Abril de 1 981, suas alterações posteriores e demais legislações pertinentes à espécie,

DECRETA:

- Art. 1º-** Fica aprovado o loteamento denominado "Portal de São Francisco" de propriedade da empresa Portal Loteadora e Incorporadora S/S Ltda. nos termos do respectivo processo e de acordo com as condições estabelecidas no Termo de Compromisso e Garantia, constante no Anexo I, que fica fazendo parte integrante deste Decreto.
- Art. 2º-** Fica dado como garantia para execução dos melhoramentos e obras especificadas no processo de aprovação, os imóveis descritos no Termo de Compromisso e Garantia, que serão caracterizados na Escritura Pública de Caução, cuja lavratura será feita no prazo de 30 (trinta) dias.
- Art. 3º-** A área a ser loteada é aquela descrita e individualizada no Memorial Descritivo, arquivado junto ao Departamento de Informações Técnico Cadastrais.
- Art. 4º-** As descrições das vias de circulação das quadras, dos lotes, das áreas de lazer e de uso institucional são aquelas arquivadas junto ao Departamento de Informações Técnico Cadastrais.
- Art. 5º-** A empresa Portal Loteadora e Incorporadora S/S Ltda. fica obrigada a respeitar e cumprir todas as exigências contidas na Lei Municipal nº 2.092, de 22 de Abril de 1 981, suas alterações posteriores e demais legislações pertinentes e aplicáveis à espécie.
- Art. 6º-** Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.
- Art. 7º-** Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Assis, em 30 de Junho de 2.010.

ÉZIO SPERA
Prefeito Municipal

JORGE LUÍZ SPERA
Secretário Municipal de Negócios Jurídicos

Publicado no Departamento de Administração, em 30 de Junho de 2.010



DEPARTAMENTO DE
ADMINISTRAÇÃO

PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Secretaria Municipal de Governo e Administração

TERMO DE COMPROMISSO E GARANTIA

Pelo presente Termo, a empresa **PORTAL LOTEADORA E INCORPORADORA S/S LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Avenida Brasília, nº 3.055, Rodovia BR 369, sala "A", em Londrina - PR inscrita no CNPJ nº 06.059.785/0001-54, neste ato devidamente representado por seu sócio proprietário Sr. **HENRIQUE FAVORETTO DE OLIVEIRA** brasileiro, casado, empresário, portador do CPF nº 004.466.019-77 e do R.G. nº 309 513 078, residente na rua Prefeito Hugo Cabral, nº 1.206, em Londrina, tendo em vista o disposto na Lei Federal nº 6.766/79 e Lei Municipal nº 2.092/81 e demais legislações aplicáveis à espécie, declara, aceita, reconhece, sujeita-se e expressamente compromete-se com a Prefeitura Municipal de Assis, para aprovação do projeto de loteamento denominado "Portal de São Francisco", localizado na Fazenda Cabeceira do Cervo, ao seguinte:

A empresa nomeada, na qualidade de loteadora de imóvel urbano situado nesta cidade de Assis, Estado de São Paulo, tendo solicitado à Prefeitura Municipal de Assis a aprovação de um Loteamento com área de 386.094,52 m² (trezentos e oitenta e seis mil e noventa e quatro metros e cinqüenta e dois centímetros quadrados), situado no perímetro urbano desta cidade, que recebeu a denominação de "Portal de São Francisco", por este Termo, compromete-se de acordo com o disposto nas legislações supra citadas, a dar fiel cumprimento às seguintes obrigações:

- a) transferir por escritura pública de doação, livre de ônus ao Município, a propriedade das áreas das vias principais e secundárias, todas constantes do projeto;
- b) em razão da implantação do referido empreendimento, compromete-se a PORTAL LOTEADORA E INCORPORADORA S/S LTDA. a transferir ao Patrimônio Municipal, sem quaisquer ônus para os cofres públicos, as áreas que no projeto de implantação, constarem como área de lazer ou verde, com a metragem de 38.610,03m² (trinta e oito mil, seiscentos e dez metros e três centímetros quadrados) e área institucional medindo 19.348,80 m² (dezenove mil, trezentos e quarenta e oito metros e oitenta centímetros quadrados);
- c) executar, por conta própria, no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses e em conformidade com o cronograma físico-financeiro, em anexo, a contar da aprovação do loteamento, as seguintes obras:
 - reparos e adequações no sistema de galerias de águas pluviais;
 - execução do total de 4% (quatro por cento) faltante da rede de esgoto;
 - executar o sistema de galerias de águas pluviais externo ao loteamento e que acessa a faixa de domínio do DER;
 - reparos e adequações nas guias e sarjetas;
 - reparos nas obras de pavimentação asfáltica;
 - adequações para a conclusão do sistema de energia elétrica e iluminação pública;
 - execução de arborização urbana, conforme projeto aprovado pela municipalidade;



DEPARTAMENTO DE
ADMINISTRAÇÃO

PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"

Secretaria Municipal de Governo e Administração

- d) sujeitar-se à fiscalização permanente da Prefeitura na execução das obras e serviços constantes no projeto;
- e) abster-se de outorgar qualquer escritura dos imóveis caucionados descritos na alínea J, sem que antes estejam concluídas as obras a que se obrigam no presente Termo e cumpridas as demais obrigações impostas pelas legislações acima referenciadas,
- f) fazer constar dos compromissos de compra e venda dos lotes, de ficar a LOTEADORA proprietária responsável pela execução dos serviços e obras descritas no item "C";
- g) está, ainda, o proprietário do loteamento ciente de que as infrações do estabelecido neste Termo e às demais disposições da Lei Municipal nº 2.092/81 e da Lei Federal nº 6.766/79, darão ensejo à cassação do alvará e ao embargo administrativo da obra pela Prefeitura;
- h) deverá, ainda, o proprietário do loteamento submeter-se ao registro imobiliário, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da aprovação, o projeto de loteamento;
- i) fornecer à Prefeitura Municipal de Assis, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da expedição do ato de aprovação do loteamento, a certidão de inscrição e de averbação da circunscrição imobiliária competente;
- j) o proprietário do loteamento dá como garantia à execução das obras constantes neste compromisso e que figuram como obrigação das loteadoras, caucionando em favor da municipalidade de Assis, os imóveis abaixo relacionados com as seguintes descrições:

1º) Uma área de terras situada na Fazenda Cabeceira do Cervo ou Cervo", designada "Área B", do projeto de desdobro, neste distrito, município e comarca de Assis/SP, com a seguinte descrição: "Inicia-se no ponto cravado no alinhamento predial da Avenida Teotônio Vilela, com a "Área A"; daí segue confrontando-se com os mesmos, no rumo NE 62.57'50" SW, medindo 165,78 m, até encontrar o ponto cravado na divisa da mesma propriedade, com o alinhamento predial na Avenida Dom Antonio; daí segue confrontando-se com o alinhamento predial da Avenida Dom Antonio, no rumo SE 56.37'36" NW, medindo 61,57, até encontrar o ponto cravado no alinhamento predial da Avenida Dom Antonio, daí segue confrontando-se com os mesmos, no rumo SW 62.39'16" NE, medindo 187,14 m, e, em desenvolvimento de curva de 14,19 m, com raio de 9,00 m, até encontrar o ponto cravado no alinhamento predial da Avenida Teotônio Vilela; daí segue no alinhamento predial da Avenida Teotônio Vilela, no rumo NW 27.02'10" SE, medindo 45,55 m, até encontrar no ponto inicial"; encerrando uma área de 9.775,58 m²

2º LOTE - Lotes 07,08,09,10, 19,20,21 e 22 , da Quadra 08

Lotes 10 e 11 da Quadra 28, conforme planta do loteamento com valor de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) cada lote, totalizando desta feita, R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais);



DEPARTAMENTO DE
ADMINISTRAÇÃO

PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Secretaria Municipal de Governo e Administração

- k) As áreas acima descritas serão objeto de escritura pública de caução mediante garantia hipotecária, as quais poderá ser liberada de forma parcial e proporcionalmente a execução realizada através de termo de vistoria e aceitação das obras a ser efetuado pela Prefeitura.
- l) O representante legal da loteadora se compromete a assinar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias escritura pública de caução, onde configure de forma expressa a garantia ofertada e as demais condições específicas e expressas para a aprovação do loteamento;
- m) Ficam fazendo partes integrantes do presente Termo o relatório e a avaliação, elaborados pela Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços, onde encontra-se comprovada a realização de parte das obras de infra-estrutura, caracterizada e definida parte das obras a serem executadas, cujo custo foi estimado em R\$1.437.473,00 (um milhão, quatrocentos e trinta e sete mil e quatrocentos e setenta e três reais), sendo que a Caução oferecida foi avaliada em R\$1.762.579,87 (um milhão setecentos e sessenta e dois mil, quinhentos e setenta e nove reais e oitenta e sete centavos).
- n) Se o proprietário deixar de cumprir as obrigações, ficará facultado ao Município de Assis requerer a venda judicial do lote caucionado e aplicar o seu produto nas obras mencionadas no presente termo, sem prejuízo do mesmo sofrer as cominações das legislações pertinentes e aplicáveis à espécie.
- o) A LOTEADORA, juntamente com seu proprietário ficam cientes de que todas as obras relacionadas neste Termo, bem como quaisquer benfeitorias executadas pelos interessados nas áreas doadas passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização, uma vez concluídas e declaradas de acordo, após vistoria regular.

Fica o proprietário loteador, ciente e concorde de que o não cumprimento dos termos do presente ou a prática de qualquer infração às disposições legais acima mencionadas acarretará à aplicação das penalidades legais cabíveis.

Ciente de todos os compromissos assumidos, a loteadora, por seu proprietário acima qualificado, assina o presente Termo, na presença de duas testemunhas, para que possa produzir os efeitos de direito.

Assis, 30 de JUNHO de 2.010.


HENRIQUE FAVORETTO DE OLIVEIRA

DE ACORDO:


ÉZIO SPÉRA
Prefeito Municipal

Testemunhas:






PREFEITURA DE ASSIS

Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços

Assis, 27 de Maio de 2.010.

RELATÓRIO

- 1. Assunto:** Atualização de valores de obras.
- 2. Prop.:** PORTAL LOTEADORA E INCORPORADORA LTDA.
- 3. Local:** Fazenda Cabeceira do Cervo - Assis - S.P.
- 4. Área Útil:** 386.094,52 m².

5. Considerações Gerais:

Considerando o relatório elaborado em 23 de Outubro de 2.009 procedemos a atualização dos valores das obras ali relacionadas, utilizando os valores oficiais (índices) constantes na tabela da revista Guia da Construção - PINI nº 106 pg. 54 de Maio/2.010, conforme segue:

1 – Rede de Esgoto:

Planilha orçamentária estimativa para a rede coletora de esgoto, aprovada pela Cia. de Saneamento Básico do Est. de São Paulo – SABESP

Item	Descrição - área útil/1000	Índice/%	Valor caucionar/R\$
01	4 % da rede coletora de esgoto	1,89	25.472,50
	TOTAL		25.472,50



PREFEITURA DE ASSIS

Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços

2 – Energia elétrica e Iluminação Pública:

Planilha orçamentária estimativa para o sistema de energia elétrica e iluminação pública, elaborada pelo Departamento de Iluminação Pública.

Item	Descrição - área útil/1000	Índice/%	Valor caucionar/R\$
01	Rede de energia elétrica/ iluminação pública -adequações	0,00	47.000,00
	TOTAL		47.000,00

3 – Galerias:

Planilha orçamentária estimativa para o sistema de galerias de águas pluviais, interno ao loteamento, elaborada pelo Departamento de Planejamento e Projetos, e orçamento do sistema de galerias de águas pluviais, externo ao loteamento.

Item	Descrição	Índice/%	Valor caucionar/R\$
01	Sistema de águas pluviais interno ao loteamento – reparos e adequações	2,77	524.127,00
02	Sistema de galerias de águas pluviais externo ao loteamento	2,77	369.972,00
	TOTAL		894.099,00

4 – Guias e sarjetas:

Planilha orçamentária estimativa para guias e sarjetas, elaborada pelo Departamento de Planejamento e Projetos.

Item	Descrição	Índice/%	Valor caucionar/R\$
02	Guia e sarjeta – reparos e adequações	2,53	56.391,50
	TOTAL		56.391,50



PREFEITURA DE ASSIS

Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços

5 – Pavimentação Asfáltica:

Planilha orçamentária estimativa para a pavimentação asfáltica, elaborada pelo Departamento de Planejamento e Projetos.

Item	Descrição	Índice/%	Valor caucionar/R\$
02	Pavimentação asfáltica – reparos e adequações	1,10	414.510,00
	TOTAL		414.510,00

TOTAL GERAL

1.437.473,00

Diante do acima exposto, pode-se concluir que o valor atualizado das obras complementares especificadas no relatório elaborado em 23 de outubro de 2.009 é de R\$ 1.437.473,00 (Um milhão, quatrocentos e trinta e sete mil e quatrocentos e setenta e três reais).


Arqtª.Rita Ap. de Andrade Freitas
Depto. de Controle Urbano



PREFEITURA DE ASSIS

Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços

Assis, 28 de Maio de 2.009.

RELATÓRIO

- 1. Assunto:** Análise da Caução oferecida para garantia de execução de obras complementares do Loteamento denominado "Portal São Francisco".
- 2. Prop.:** PORTAL LOTEADORA E INCORPORADORA LTDA
- 3. Local:** Fazenda Cabeceira do Cervo - Assis - S.P.

Considerando-se a atualização de valores do relatório das obras complementares a serem caucionadas, elaborado em 23 de outubro de 2.009, que resultou no valor estimado de R\$ 1.437.473,00 (Um milhão, quatrocentos e trinta e sete mil, quatrocentos e setenta e três reais).

Considerando-se o imóvel ofertado e respectivas avaliações apresentadas para a caução das obras complementares especificadas no referido relatório, a serem executadas no empreendimento em questão.

Procedemos a avaliação e análise das demais avaliações do imóvel ofertado em caução, objetivando a aprovação final do empreendimento, onde verificou-se que o mesmo possui as seguintes características:

- terreno situado no perímetro urbano, com área de 9.775,58 m², e frente para Av. Dom Antonio, possuindo os seguintes melhoramentos: pavimentação, energia elétrica e iluminação pública, sendo atendido ainda por rede de telefonia e transporte coletivo nas imediações.

Tendo ciência dos valores apresentados, em avaliação efetuada por 03 agentes do mercado imobiliário, procedemos a consulta de confirmação aos referidos agentes, o que resultou em valores muito próximos aos anteriormente apresentados, sendo acatados e julgados como sendo o de mercado.



PREFEITURA DE ASSIS

Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços

O valor referência da caução das obras complementares a executar, será o valor médio do imóvel ofertado, o que resultou:

Kasa Imóveis:	R\$ 1.906.238,10
Visa Imobiliária :	R\$ 1.350.000,00
Gilberto Imóveis:	R\$ 1.932.000,00
Prefeitura Municipal de Assis:	R\$ 318.082,16

VALOR TOTAL MÉDIO : R\$ 1.376.580,06 (Um milhão, trezentos e setenta e seis mil, quinhentos e oitenta reais e seis centavos).

Pelo relatório de análise do orçamento e cronograma físico financeiro das obras complementares a serem caucionadas, elaborado em 23 de outubro de 2009, concluiu-se necessário o valor atualizado estimado de R\$ 1.437.473,00 (Um milhão, quatrocentos e trinta sete mil, quatrocentos e setenta e três reais) para caução das referidas obras, podendo-se considerar portanto que o valor médio dos imóveis ofertados para a realização da caução não é compatível com o valor estimado para execução das obras complementares a executar.

Ressaltamos que os valores foram obtidos considerando que, na renovação do Termo de Compromisso e Autorização firmado com o DER, não haja alteração nos valores especificados para execução das obras de galerias de águas pluviais externas ao loteamento (transposição da rodovia).

Arqtª Rita Ap. de Andrade Freitas
Depto. de Controle Urbano



PREFEITURA DE ASSIS

Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços

Assis, 27 de Maio de 2.010.

RELATÓRIO

1. **Assunto:** Atualização de valores de obras.
2. **Prop.:** PORTAL LOTEADORA E INCORPORADORA LTDA.
3. **Local:** Fazenda Cabeceira do Cervo - Assis - S.P.
4. **Área Útil:** 386.094,52 m².

5. Considerações Gerais:

Considerando o relatório elaborado em 23 de Outubro de 2.009 procedemos a atualização dos valores das obras ali relacionadas, utilizando os valores oficiais (índices) constantes na tabela da revista Guia da Construção - PINI nº 106 pg. 54 de Maio/2.010, conforme segue:

1 – Rede de Esgoto:

Planilha orçamentária estimativa para a rede coletora de esgoto, aprovada pela Cia. de Saneamento Básico do Est. de São Paulo – SABESP

Item	Descrição - área útil/1000	Índice/%	Valor caucionar/R\$
01	4 % da rede coletora de esgoto	1,89	25.472,50
	TOTAL		25.472,50



PREFEITURA DE ASSIS

Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços

2 – Energia elétrica e Iluminação Pública:

Planilha orçamentária estimativa para o sistema de energia elétrica e iluminação pública, elaborada pelo Departamento de Iluminação Pública.

Item	Descrição - área útil/1000	Índice/%	Valor caucionar/R\$
01	Rede de energia elétrica/ iluminação pública -adequações	0,00	47.000,00
	TOTAL		47.000,00

3 – Galerias:

Planilha orçamentária estimativa para o sistema de galerias de águas pluviais, interno ao loteamento, elaborada pelo Departamento de Planejamento e Projetos, e orçamento do sistema de galerias de águas pluviais, externo ao loteamento.

Item	Descrição	Índice/%	Valor caucionar/R\$
01	Sistema de águas pluviais interno ao loteamento – reparos e adequações	2,77	524.127,00
02	Sistema de galerias de águas pluviais externo ao loteamento	2,77	369.972,00
	TOTAL		894.099,00

4 – Guias e sarjetas:

Planilha orçamentária estimativa para guias e sarjetas, elaborada pelo Departamento de Planejamento e Projetos.

Item	Descrição	Índice/%	Valor caucionar/R\$
02	Guia e sarjeta – reparos e adequações	2,53	56.391,50
	TOTAL		56.391,50



PREFEITURA DE ASSIS

Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços

5 – Pavimentação Asfáltica:

Planilha orçamentária estimativa para a pavimentação asfáltica, elaborada pelo Departamento de Planejamento e Projetos.

Item	Descrição	Índice/%	Valor caucionar/R\$
02	Pavimentação asfáltica – reparos e adequações	1,10	414.510,00
	TOTAL		414.510,00

TOTAL GERAL

1.437.473,00

Diante do acima exposto, pode-se concluir que o valor atualizado das obras complementares especificadas no relatório elaborado em 23 de outubro de 2009 é de R\$ 1.437.473,00 (Um milhão, quatrocentos e trinta e sete mil e quatrocentos e setenta e três reais).

Arqtª.Rita Ap. de Andrade Freitas

Depto. de Controle Urbano