



Estado do Espírito Santo
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BANANAL
Gabinete do Prefeito

DECRETO Nº 1.848, DE 28 DE MARÇO DE 2019

**AFIXADO NO MURAL
DA PREFEITURA**

EM 28 / 03 / 2019


Responsável

**“APROVA O LOTEAMENTO DENOMINADO RESIDENCIAL
PEDRO SELESTRINI”**

O PREFEITO MUNICIPAL DE RIO BANANAL, ESTADO DO ESPIRITO SANTO, de conformidade com as disposições contidas na Lei Federal 6.766/79 e a Lei Complementar Municipal nº. 007/2011,

DECRETA:

Art. 1º Fica aprovado em conformidade com o processo administrativo nº. 005526/2010, o loteamento denominado “**RESIDENCIAL PEDRO SELESTRINI,**” de propriedade do senhor Pedro José Selestrini, brasileiro, casado, titular do RG. Nº 364.684 SPTC/ES e inscrito no CPF sob o nº. 577.185.207-49, com localização na Rua Agostinho Carminate, S/N, Bairro São Sebastião, Rio Bananal - ES, CEP: 29.920-000, constituído de um terreno urbano medindo 48.737,22m², (quarenta e oito mil, setecentos e trinta e sete metros e vinte e dois decímetros quadrados), confrontando por seus diversos lados com: José Maria Capelini, Irmãos pella, Prefeitura Municipal de Rio Bananal, Av. 14 de Setembro, EDP- ESCELSA e Pedro José Selestrini, conforme MAT 3318 do Livro 02 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Bananal/ES.

§ 1º Da área descrita no Caput, são destinadas sem ônus, a prefeitura municipal de Rio Bananal-ES, pelo proprietário, o total de 15.203,06m²(quinze mil, duzentos e três metros e seis decímetros quadrados), sendo estes divididos entre, área destinada ao sistema viário 9.517,70m²(nove mil, quinhentos e dezessete metros e setenta decímetros quadrados), área de Equipamentos públicos e Comunitários 2,834,40m²(dois mil, oitocentos e trinta e quatro metros e quarenta decímetros quadrados) e área de Espaço Livre de Uso Público 2.850.96m²(dois mil, oitocentos e cinquenta metros e noventa e seis decímetros quadrados).

§2º As áreas destinadas à venda, compreendendo quadras e lotes correspondem um total de 26.923,40 m² (vinte e seis mil novecentos e vinte e três metros e quarenta decímetros quadrados).

§ 3º As áreas identificadas como área de preservação ambiental correspondem a uma área total de 6.610,76 m² (seis mil seiscentos e dez metros e setenta e seis decímetros quadrados), da qual 3.224,65 m² (três mil duzentos e vinte e quatro metros e sessenta e cinco decímetros quadrados) estão destinados à Área de Preservação Permanente - APP e 3.386,11 m² (três mil trezentos e oitenta e seis metros e onze decímetros quadrados) se destinam à Área Verde.

Art. 2º O loteamento que trata o presente decreto é aprovado mediante as condições constantes do Termo de Compromisso firmado pelos proprietários constante do presente Decreto, cuja cópia será arquivada na Secretaria Municipal de obras.





Estado do Espírito Santo
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BANANAL
Gabinete do Prefeito

Art.3º As obrigações decorrentes da Lei Complementar nº 007/2011, além das já fixadas, que os proprietários do loteamento propõem-se a cumprir, serão executadas na forma da referida Lei, deste decreto e mediante supervisão e fiscalização da prefeitura Municipal de Rio Bananal-ES.

Art.4º O referido loteamento ficará registrado na Secretaria Municipal de Obras.

Art.5º Na área onde se encontra implantado o loteamento aprovado, inexistem quaisquer direitos reais previstos no artigo 1.255 no Código Civil Brasileiro, com exceção da caução, em favor do Município, dos lotes descritos no Termo de Compromisso em anexo.

Art. 6º Dentro dos prazos previstos no cronograma de execução de obras, os proprietários comprometem-se em adotar todos os procedimentos legais nele fixado, sob pena de revogação do presente decreto de aprovação do loteamento.

§1º Os proprietários do loteamento de que trata este Decreto ficam obrigados, sob pena de revogação do presente ato, a cumprir no prazo de **180 (cento e oitenta)** dias, a partir da aprovação do loteamento o competente Registro no Cartório de Registro de Imóveis deste Município.

§2º Ocorrendo a hipótese de que trata o Artigo 38 da Lei 6.766/79, deverão os adquirentes dos lotes procederem na forma estabelecida pela citada Lei.

§3º Transcorridos os prazos fixados no Cronograma de execução de obras, para a realização das obras de infraestrutura assumidas no Termo de Compromisso, o promitente comprador, deverá suspender o pagamento das prestações ao promitente vendedor, passando a depositá-las em nome e a disposição da Prefeitura Municipal de Rio Bananal-ES, em estabelecimento bancário por ela indicado, desde que tenha sede ou agência no Município. O recibo de depósito valerá como quitação de prestação contratual depositada para todos os efeitos.

§4º Ao adotar o procedimento de que trata o §1º deste artigo, o loteador requererá no mesmo ato, ao Oficial do Cartório de Registro de imóveis, que se cumpra o disposto no art. 22 da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, obedecidas as normas do Art. 19, especialmente de seu § 5º.

§5º O loteador obriga-se a cumprir e respeitar todos os termos emanados da Lei Municipal Complementar nº 007/2011, da Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979, e do Termo de Compromisso firmado, sob pena de revogação da aprovação do loteamento.

§6º A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar ao domínio do Município as via, as praças, as áreas destinadas a implantação dos equipamentos comunitários e os espaços livres de uso público, constantes do projeto e memorial descritivo aprovado.

Art.7º Os lotes propostos como garantia a execução das obras do Termo de Compromisso que faz parte do presente Decreto, deverão ter sua escritura pública de hipoteca entregue



Estado do Espírito Santo
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BANANAL
Gabinete do Prefeito

ao Poder Público Municipal no prazo de trinta dias a contar da data da publicação do presente Decreto.

Art. 8º Os prazos estabelecidos pelo Município e prometidos pelo loteador com respeito as obras de urbanização, começam a fluir e contar da data de publicação do presente Decreto.

Art. 9º O presente Decreto de aprovação do loteamento somente produzirá efeitos legais com a competente inscrição no Cartório de Registro de Imóveis em nome do Município de Rio Bananal-ES dos imóveis descrito nos parágrafos 1º e 2º do art. 1º, bem assim com a inscrição no mesmo registro da hipoteca em garantia de execução das obrigações postas no competente Termo de Compromisso relativamente aos 08 (oito) lotes referidos nas cláusulas terceira e quarta do Termo de Compromisso em anexo.

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

Registra-se, publique-se.

Gabinete do prefeito Municipal de Rio Bananal, Estado do Espírito Santo, aos 28 (vinte e oito) de março de 2019.


FELISMINO ARDIZZON
Prefeito Municipal

Registrado e publicado na Secretaria Municipal de Administração, na data supra.


JOSEMAR LUIZ BARONE
Secretário Municipal de Administração



Estado do Espírito Santo
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BANANAL
Gabinete do Prefeito

ANEXO ÚNICO AO DECRETO Nº 1848/2019

TERMO DE COMPROMISSO E CAUCIONAMENTO DE LOTES 001/2019

TERMO DE COMPROMISSO QUE FAZEM ENTRE SI, O MUNICÍPIO DE RIO BANANAL-ES E O SRº. PEDRO JOSÉ SELESTRINI, PARA CONCLUSÃO DO LOTEAMENTO DENOMINADO “RESIDENCIAL PEDRO SELESTRINI” LOCALIZADO NESTE MUNICÍPIO.

Pelo presente termo de compromisso e caucionamento de lotes, que fazem entre si, o Município de Rio Bananal-ES, doravante denominado MUNICÍPIO e o Srº. Pedro José Selestrini, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº.: 557.185.207-49, residente e domiciliado em São Sebastião, doravante denominado LOTEADOR, proprietário e responsável pelo loteamento denominado “Residencial Pedro Selestrini”, constante no processo administrativo nº. 005526/2010, devidamente licenciado através da Licença Municipal de Regularização nº. 005/2018, com área de 48.737, 22m² (quarenta e oito mil setecentos e trinta e sete metros e vinte e dois decímetros quadrados) conforme MAT 3318 do Livro 02 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Bananal-ES, ajustam as seguintes condições para a conclusão do loteamento denominado “residencial Pedro Selestrini”, bem como, as condições para caução de lotes necessários como garantias de implantação de infraestrutura do referido loteamento.

CLAUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Constitui objeto do presente termo de compromisso, a execução das obras de urbanização faltantes do loteamento denominado “Residencial Pedro Selestrini”.

CLAUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOTEADOR

O **LOTEADOR** se obriga a executar as obras faltantes do referido loteamento, em conformidade com os projetos apresentados e devidamente aprovados pelos órgãos competentes, bem como, com os prazos estabelecidos nos cronogramas de obras, anexados ao processo administrativo nº. 004593/2018.

CLAUSULA TERCEIRA – DA GARANTIA



Estado do Espírito Santo
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BANANAL
Gabinete do Prefeito

De acordo com o Parecer Técnico Emitido pelo Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal de Rio Bananal/ES, o valor total das obras pendentes de conclusão no Loteamento Selestrini é de R\$ 508.301,80 (quinhentos e oito mil trezentos e um reais e oitenta centavos).

Conforme o Parecer Técnico de Avaliação de Imóvel Urbano, elaborado pela Comissão Avaliadora do Seguimento Imobiliário de Rio Bananal/ES, o valor dos 08 (oito) lotes propostos pelo loteador é de R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais).

Fica esclarecido entre as partes que, a área onde se encontra o loteamento foi reconhecida em 2013, pelo Município como consolidada, através de termo de anuência concedido ao loteador solicitante, bem como, pelas Autarquias SAAE e EDP ESCELSA e, está contemplada desde 2011 dentro de Zona Especial de Interesse Social, instituída pela Lei n°. 1.131/2011, o que levou à inaplicabilidade do art. 36 da Lei Complementar n°. 007/2011, haja vista que, do total de 81 (oitenta e um) lotes aprovados, restaram ao loteador apenas 18 (dezoito) a serem comercializados, conforme relatório emitido por engenheiro, que descreveu as benfeitorias já existentes e as que ainda faltam executar, conforme projetos aprovados.

Sendo assim. O LOTEADOR obriga-se a oferecer como garantia das obras e serviços de infraestrutura de execução da pavimentação das vias de circulação, instalação das redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário, implantação de rede de escoamento de águas pluviais, instalação das redes de energia elétrica, bem como, outras obrigações constantes nos projetos aprovados e na Licença Municipal de Regularização n°. 005/2018, os seguintes lotes:

- Lote n°.02, da quadra 09, com área de 649,32m² (seiscentos e quarenta e nove metros e trinta e dois decímetros quadrados) do Loteamento denominado "Residencial Pedro Selestrini".
- Lote n°.04, da quadra 02, com área de 272,94m² (duzentos e setenta e dois metros e noventa e dois decímetros quadrados) do Loteamento denominado "Residencial Pedro Selestrini".
- Lote n°.05, da quadra 02, com área de 272,94m² (duzentos e setenta e dois metros e noventa e quatro decímetros quadrados) do loteamento denominado "Residencial Pedro Selestrini".
- Lote n°.03, da quadra 12, com área de 322,60m² (trezentos e vinte e dois metros e sessenta decímetros quadrados) do loteamento denominado "Residencial Pedro Selestrini".
- Lote n°.04, da quadra 12, com área de 311,22m² (trezentos e onze metros e vinte e dois decímetros quadrados) do loteamento denominado "Residencial Pedro Selestrini".
- Lote n°.05, da quadra 12, com área de 300,00m² (trezentos metros quadrados) do loteamento denominado "Residencial Pedro Selestrini".



Estado do Espírito Santo
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BANANAL
Gabinete do Prefeito

- Lote n°.06, da quadra 12, com área de 352,52m² (trezentos e cinquenta e dois metros e cinquenta e dois décimos quadrados) do loteamento denominado “Residencial Pedro Selestini”.
- Lote n°.07, da quadra 12, com área de 300,00m² (trezentos metros quadrados) do loteamento denominado “Residencial Pedro Selestini”.

CLAUSULA QUARTA – LIBERAÇÃO DA GARANTIA

Em cumprimento à Lei Complementar Municipal n°. 007/2011, fica assegurada a liberação da garantia, mediante relatório técnico emitido por engenheiro competente, atestando a execução das obras na seguinte proporção:

- Lote n°.02, da quadra 09 – Instalação das redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário;
- Lote n°.04, da quadra 02 e Lote n°.05 da quadra 02 – Execução da pavimentação das vias de circulação;
- Lote n°.03, da quadra 12 e Lote n°.04 da quadra 12 – Implantação da rede de escoamento de águas pluviais e instalação das redes de energia elétrica;
- Lote n°.05, da quadra 12, Lote n°.06 da quadra 12 e Lote n°.07, da quadra 12 – Outras obrigações constantes nos projetos aprovados e na Licença Municipal de Regularização n°. 005/2018.

CLAUSULA QUINTA - FISCALIZAÇÃO

O LOTEADOR sujeitar-se-á à ação de fiscalização do Município durante a execução dos serviços e das obras complementares.

Fica sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Obras de Rio Bananal a fiscalização das obras e serviços executados pelo loteamento denominado “residencial Pedro Selestini”.

Fica sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente as obras, a fiscalização dos serviços e projetos voltados para a execução do PRAD, Plano de Compensação, bem como do cumprimento das condicionantes da Licença Municipal de Regularização n°. 005/2018.

CLAUSULA SEXTA – DO RECEBIMENTO DA OBRA

O recebimento das obras objeto do presente termo de compromisso dependerá de prévia vistoria e expressa aceitação pelo Município, fundamentado em parecer técnico, assinado por profissional habilitado.



**Estado do Espírito Santo
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BANANAL
Gabinete do Prefeito**

CLAUSULA SÉTIMA – EFICÁCIA E VALIDADE

O presente Termo de Compromisso entrará em vigor na data de sua assinatura e terá seu encerramento depois de verificado o cumprimento de todas as obrigações dele decorrentes.

São causas de rescisão deste Termo de Compromisso, a não obediência a quaisquer de suas cláusulas, importando consequentemente na cassação de Alvará de Licença de execução das obras faltantes de seu objeto ou na execução da cláusula oitava deste Termo de Compromisso.

CLÁUSULA OITAVA – NÃO CUMPRIMENTO DO TERMO

Vencidos todos os prazos para a implantação da infraestrutura e, não havendo acordo entre o MUNICÍPIO e o LOTEADOR, o MUNICÍPIO executará as obras e anexará ao seu patrimônio os lotes caucionados.

CLAUSULA NONA – ASPECTOS GERAIS

- Os lotes caucionados não poderão ser comercializados até que sejam liberados pelo Município de Rio Bananal/ES, por meio de parecer técnico e jurídico;
- Após a conclusão dos serviços e obras complementares, o LOTEADOR estará sujeito às penalidades, se comprovado, por meio de fiscalização do Município, o descumprimento das exigências legais do loteamento.

CLAUSULA DÉCIMA – FORO E ENCERRAMENTO

Para as questões decorrentes deste termo, fica eleito o Foro da Comarca de Rio Bananal/ES.

E por estarem de acordes, assinam o presente Termo de Compromisso, os representantes das partes e duas testemunhas.

Rio Bananal, 28 de março de 2019.



FELISMINO ARDIZZON
Prefeito Municipal

PEDRO JOSÉ SELESTRINI
Loteador

TESTEMUNHA 01
CPF:

TESTEMUNHA 02
CPF: