



PREFEITURA DE  
**VALINHOS**

Ofício nº 1.042/2018-DTL/SAJI/P

Valinhos, em 04 de junho de 2018.

Ref.: **Requerimento nº 910/18-CMV**  
**Vereador José Henrique Conti**  
**Processo administrativo nº 8.379/2018-PMV**

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Atendendo à solicitação contida no requerimento supra epigrafado, de autoria do Vereador **José Henrique Conti**, consultadas as áreas competentes da Municipalidade, encaminho a Vossa Excelência, os esclarecimentos aos quesitos formulados, como seguem:

- 1 - Cópia da planta do Projeto e alteração para Macrozona Urbana, p. 1722;
- 2 - Cópia do Termo de Compromisso para Execução de Obra celebrado entre o Departamento de Águas e Esgotos de Valinhos e a empresa 01 FS Empreendimentos anexado ao Vol. 10 do referido processo administrativo;
- 3 - Cópia das seguintes páginas: 1681 a 1687, 1689 a 1693 e 1716 a 1721.

**Resposta:** Em anexo, seguem as cópias requeridas pelo nobre Vereador.

Ao ensejo, reitero a Vossa Excelência os protestos de minha elevada consideração e já patenteados respeito.

  
**ORESTES PREVITALE JÚNIOR**  
Prefeito Municipal  
CAMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

**Anexo:** 01 planta e 25 folhas

À  
Sua Excelência, o senhor  
**ISRAEL SCUPENARO**

Presidente da Egrégia Câmara Municipal de Valinhos

Nº PROTOCOLO  
**01422/2018**

Data/Hora Protocolo: 05/06/2018 15:30

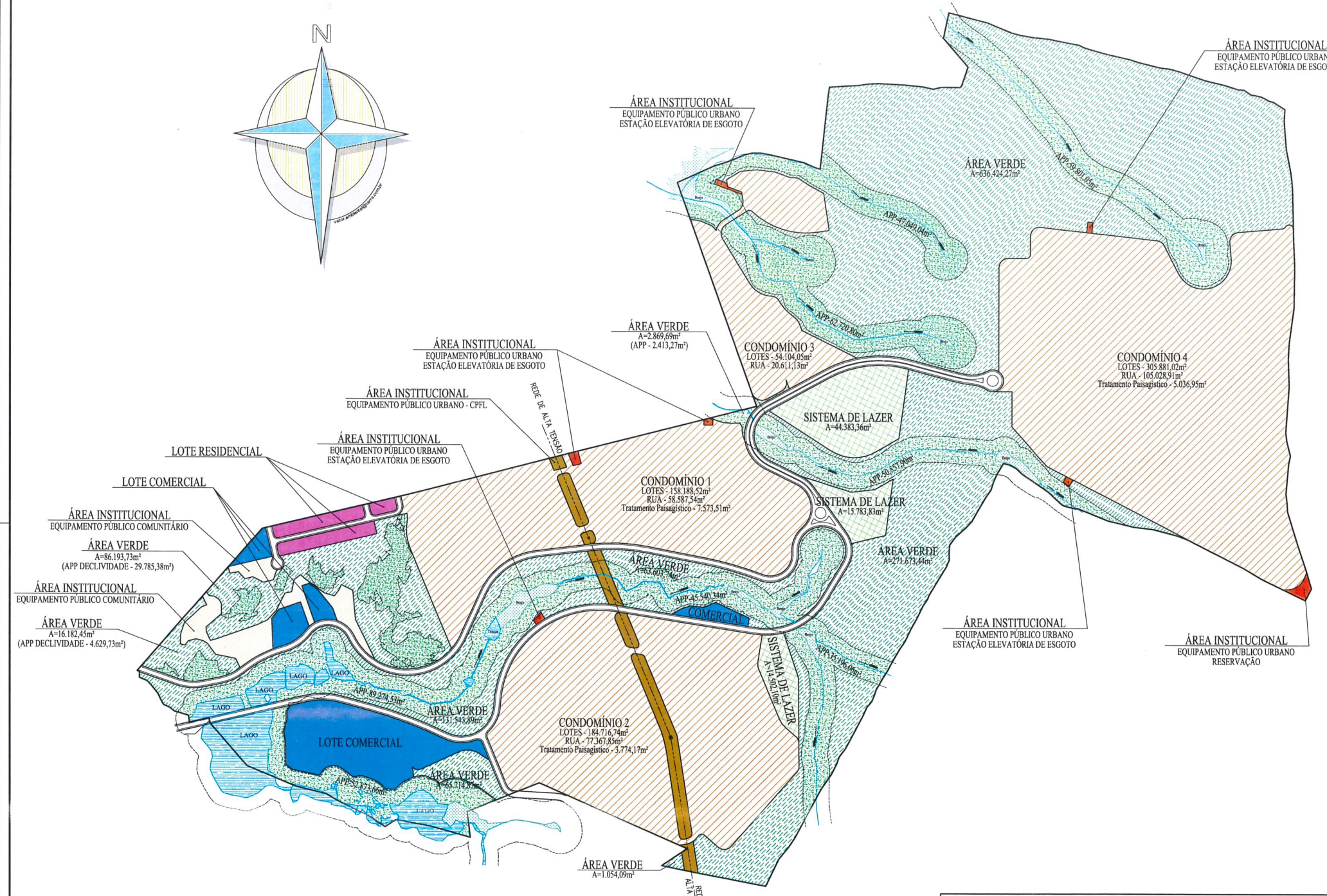
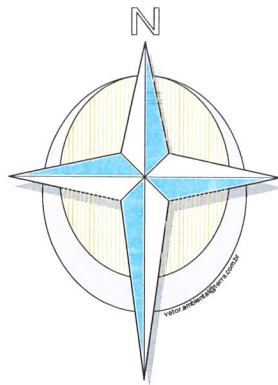
Resposta n.º 2 ao Requerimento n.º 910/2018

Autoria: ORESTES PREVITALE

Assunto: Informações sobre processo administrativo.

(GJ/gj)





**QUADRO DE ÁREAS**

CONDOMÍNIO 1	231.349,57 m <sup>2</sup>
CONDOMÍNIO 2	265.858,76 m <sup>2</sup>
CONDOMÍNIO 3	74.718,18 m <sup>2</sup>
CONDOMÍNIO 4	415.946,58 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>980.870,39 m<sup>2</sup></b>
LOTES RESIDENCIAIS EXTERNO	15.039,70 m <sup>2</sup>
LOTES COMERCIAIS	71.996,13 m <sup>2</sup>
VIÁRIO EXTERNO	87.757,67 m <sup>2</sup>
ÁREA INSTITUCIONAL COMUNITÁRIA	27.478,25 m <sup>2</sup>
FAIXA DE ALTA TENSÃO	27.290,60 m <sup>2</sup>
ELEVATÓRIAS / RESERVAÇÃO	3.903,03 m <sup>2</sup>
ÁREA VERDE	1.275.260,17 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE LAZER	74.669,29 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DA GLEBA</b>	<b>2.564.265,23 m<sup>2</sup></b>
APP (ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE)	479.841,76 m <sup>2</sup>

<b>PLANTA</b>	<b>FOLHA</b> <b>01/07</b>																																										
<p>OBRA: ZONA DE EXPANSÃO URBANA</p> <p>INDICAÇÃO: <b>R E S I D E N C I A L</b> <i>Quinta das Águas</i></p> <p>LOCAL: ÁREA REMANESCENTE DA FAZENDA FONTE SÔNIA - REMANESCENTE DO IMÓVEL FORMADO PELAS FAZENDAS SÃO JOÃO DA CACHOEIRA E SÃO CLEMENTE</p> <p>PROPRIETÁRIO: 01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</p> <p>ESCALA: 1/5.000      MUNICÍPIO: VALINHOS - SP</p>																																											
<p><b>SITUAÇÃO SEM ESCALA</b></p>	<p>DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL.</p> <p>PROPRIETÁRIO: 01 FS Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. CNPJ: 20.312.954/0001-60 ASS: RICARDO LOPES CARDOSO CPF(M): 256.160.768-21</p> <p>AUTOR DO PROJETO: ARQUITETO: IVAN OKAMOTO ALBRECHT CAU: AR0485-7 ART: 2836989</p> <p>RESPONSÁVEL TÉCNICO: ENEP-CIVIL: NESTOR LOPES COELHO NETO CREA: 060504120 ART: 92221220141449776</p>																																										
<p><b>QUADRO DE ÁREAS</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>ESPECIFICAÇÃO</th> <th>ÁREAS (m<sup>2</sup>)</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 LOTES (1.202 unidades)</td> <td>789.926,16</td> <td>30,81</td> </tr> <tr> <td>2 ÁREAS PÚBLICAS</td> <td>1.774.539,07</td> <td>69,19</td> </tr> <tr> <td>2.1 SISTEMA VIÁRIO</td> <td>849.353,10</td> <td>33,14</td> </tr> <tr> <td>2.2 ÁREAS INSTITUCIONAIS</td> <td>55.671,36</td> <td>2,25</td> </tr> <tr> <td>2.2.1 EQUIP. PÚBLICO URBANO</td> <td>31.153,63</td> <td>1,22</td> </tr> <tr> <td>2.2.2 EQUIP. PÚBLICO COMUNITÁRIO</td> <td>27.478,25</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <td>2.3 ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO</td> <td>1.366.314,09</td> <td>53,28</td> </tr> <tr> <td>2.3.1 ÁREAS VERDES</td> <td>1.275.260,17</td> <td>49,73</td> </tr> <tr> <td>2.3.2 SISTEMAS DE LAZER</td> <td>91.033,92</td> <td>3,55</td> </tr> <tr> <td>3 CENTROS</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>4 ÁREA LOTADA</td> <td>2.564.265,23</td> <td>100,00</td> </tr> <tr> <td>5 ÁREA REMANESCENTE</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>6 TOTAL DA GLEBA</td> <td>2.564.265,23</td> <td>100,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>OBS.: Área de Preservação Permanente - 479.841,76m<sup>2</sup></p>		ESPECIFICAÇÃO	ÁREAS (m <sup>2</sup> )	%	1 LOTES (1.202 unidades)	789.926,16	30,81	2 ÁREAS PÚBLICAS	1.774.539,07	69,19	2.1 SISTEMA VIÁRIO	849.353,10	33,14	2.2 ÁREAS INSTITUCIONAIS	55.671,36	2,25	2.2.1 EQUIP. PÚBLICO URBANO	31.153,63	1,22	2.2.2 EQUIP. PÚBLICO COMUNITÁRIO	27.478,25	1,07	2.3 ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO	1.366.314,09	53,28	2.3.1 ÁREAS VERDES	1.275.260,17	49,73	2.3.2 SISTEMAS DE LAZER	91.033,92	3,55	3 CENTROS	-	-	4 ÁREA LOTADA	2.564.265,23	100,00	5 ÁREA REMANESCENTE	-	-	6 TOTAL DA GLEBA	2.564.265,23	100,00
ESPECIFICAÇÃO	ÁREAS (m <sup>2</sup> )	%																																									
1 LOTES (1.202 unidades)	789.926,16	30,81																																									
2 ÁREAS PÚBLICAS	1.774.539,07	69,19																																									
2.1 SISTEMA VIÁRIO	849.353,10	33,14																																									
2.2 ÁREAS INSTITUCIONAIS	55.671,36	2,25																																									
2.2.1 EQUIP. PÚBLICO URBANO	31.153,63	1,22																																									
2.2.2 EQUIP. PÚBLICO COMUNITÁRIO	27.478,25	1,07																																									
2.3 ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO	1.366.314,09	53,28																																									
2.3.1 ÁREAS VERDES	1.275.260,17	49,73																																									
2.3.2 SISTEMAS DE LAZER	91.033,92	3,55																																									
3 CENTROS	-	-																																									
4 ÁREA LOTADA	2.564.265,23	100,00																																									
5 ÁREA REMANESCENTE	-	-																																									
6 TOTAL DA GLEBA	2.564.265,23	100,00																																									

**LEGENDA**

CONDOMÍNIOS	(A.P.P) ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
LOTES RESIDENCIAIS	ÁREA VERDE
LOTES COMERCIAIS	SISTEMA DE LAZER
ELEVATÓRIAS E RESERVAÇÃO	LAGO
FAIXA DE ALTA TENSÃO	BREJO
	EQUIPAMENTO PÚBLICO COMUNITÁRIO

13/01/2014 10:00:00  
 13/01/2014 10:00:00  
 13/01/2014 10:00:00



**TERMO DE COMPROMISSO PARA EXECUÇÃO DE OBRAS**

Pelo presente **TERMO DE COMPROMISSO PARA EXECUÇÃO DE OBRAS**, que entre si celebram, de um lado o **DEPARTAMENTO DE ÁGUAS E ESGOTOS DE VALINHOS**, Autarquia Municipal, criada pela Lei n.º. 833, de 12 de agosto de 1970, estabelecida na Rua Orozimbo Maia, 1054, Vila Sonia (ETA II), na cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, representada por seu Presidente, **LUIZ MAYR NETO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG. 7.605.667-3, inscrito no CPF/MF sob n.º. 041.679.748-27, devidamente assistido pelo Diretor do Departamento Jurídico, **DANIEL ALVES MENDES DE DEUS**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob n.º. 248.074 e no CPF/MF sob n.º. 274.589.698-90, e pelo Diretor do Departamento de Planejamento, Obras e Fiscalização, **EDUARDO AUGUSTO DE ALMEIDA BOTTURA**, brasileiro, engenheiro civil, casado, portador da Cédula de Identidade RG. 20.231.194-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º. 199.146.658-70; residentes e domiciliados nesta cidade de Valinhos, deste Estado, daqui por diante denominado, pura e simplesmente, **DAEV**; e, de outro lado, a empresa **01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob n.º 20.512.614/0001-60, com sede na Rua Barão de Jaguará, n.º 707, 13º andar - sala 132, Centro, CEP 13015-926, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, neste ato representada por seus procuradores **OTAIR GUIMARÃES**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º 26.083.945-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 053.866.278-64 e **RICARDO LOPES CARDOSO**, brasileiro, casado, divorciado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º 25.242.721-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 256.160.768-21; de ora em diante designada pura e simplesmente, **COMPROMISSÁRIA**; em conformidade com os documentos, despachos e demais elementos, constantes do Processo Administrativo de n.º 440/2015-DAEV, **comprometem-se**, por este instrumento, mediante as condições que mutuamente aceitam e se outorgam, a saber:

Considerando que a **COMPROMISSÁRIA**, nos autos do processo administrativo n.º 440/2015-DAEV, solicitou certidão de **Viabilidade Técnica para abastecimento de água e esgotos do loteamento denominado "Residencial Quinta das Águas"**, a ser implantado nos imóveis objetos da **matrícula n.º 25.376 – Área Remanescente da "Fazenda Fonte Sônia"** e da **matrícula n.º 25.377 – "Fazenda Pinheiro"**, ambas do Oficial de Registro de Imóveis de Valinhos, caracterizado por **1.255 lotes residenciais e 14 lotes não residenciais**, de propriedade da empresa **01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

Considerando os dispositivos da Lei Municipal n.º 3.399/99 que estabelece: **artigo 9º "Toda pessoa física ou jurídica que pretenda lotear uma determinada área no Município, somente poderá fazê-lo, desde que obtenha previamente no Departamento de Águas e Esgotos de Valinhos, diretrizes para implantação dos sistemas de água e esgotos"** e

*artigo 10º "Toda pessoa física ou jurídica, que seja proprietária ou responsável pelo loteamento de área no Município, só poderá iniciar suas atividades, desde que obtenha aprovação, pelo Departamento de Águas e Esgotos de Valinhos, do respectivo projeto de redes de água e esgotos no loteamento e, mediante o pagamento da taxa prevista na Tabela "B" do Anexo I desta Lei".*

Considerando que os imóveis objetos das matriculas nº 25.376 – Área Remanescente da "Fazenda Fonte Sônia" e nº 25.377 – "Fazenda Pinheiro", estão enquadradas como áreas tipo "D": não atendidas pelos sistemas públicos de água e esgotos, porém incluídas nos respectivos planos de abastecimento e esgotamento, conforme o Decreto nº 8.990/2015, que alterou o Anexo II do Decreto Municipal nº 5.263/2000, onde estabelece os tipos de áreas para fins de conexão aos sistemas públicos do Município.

Considerando que os imóveis, mesmo estando incluídos nos planos de abastecimento e esgotamento, atualmente não são atendidos pelos sistemas públicos de água e esgotos, devido à infraestrutura de saneamento existente ser limitada, sendo necessário o aumento da capacidade de produção de água tratada do Município.

Considerando que para o aumento da capacidade de produção de água tratada do Município, será necessário executar a "Duplicação da Linha de Adução de Água Bruta do Rio Atibaia", sendo que o DAEV não dispõe de recursos próprios para tal obra.

Considerando que a obra de "Duplicação da Linha de Adução de Água Bruta do Rio Atibaia" é considerada de interesse público, pois proporcionará ao Município de Valinhos a captação de até 525,0 litros/seg de água para ser tratada na Estação de Tratamento de Água - ETA II, sendo que atualmente o sistema de adução fornece apenas 175 litros/seg.

Considerando que a "Duplicação da Linha de Adução", permitirá a utilização plena da capacidade de tratamento da ETA II, após a conclusão das obras de ampliação em andamento;

Considerando que a **COMPROMISSÁRIA**, conforme elementos constantes no processo administrativo nº 440/2015-DAEV, a fim de obter a certidão de Viabilidade Técnica para abastecimento de água e esgoto, do loteamento denominado "Residencial Quinta das Águas", propôs executar as obras de "Duplicação da Linha de Adução de Água Bruta do Rio Atibaia" e fornecer os equipamentos complementares, conforme descrito no ITEM 2 - DAS OBRIGAÇÕES DA COMPROMISSÁRIA.

Considerando que após a implantação do empreendimento **COMPROMISSÁRIA**, o seu consumo em final de plano do empreendimento, corresponderá à vazão de captação equivalente a 18 litros/seg do total da capacidade de adução de 525 litros/seg do sistema duplicado:



Por meio deste instrumento, o DAEV celebra com a **COMPROMISSÁRIA**, este **TERMO DE COMPROMISSO PARA EXECUÇÃO DE OBRAS**, no objetivo de obter a certidão de Viabilidade Técnica para abastecimento de água, do loteamento denominado "Residencial Quinta das Águas", e em contrapartida executar a obra de "Duplicação da Linha de Adução de Água Bruta do Rio Atibaia" e o fornecimento de equipamentos complementares.

## 1. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Com fundamento nos artigos 74 e 75 da Lei Municipal nº 3.841/2004, o DAEV firma compromisso com a **COMPROMISSÁRIA**, objetivando a execução da obra de Duplicação da Linha de Adução de Água Bruta do Rio Atibaia, totalizando a extensão de 5.834m<sup>2</sup> (Cinco mil oitocentos e trinta e quatro metros) de rede de adutora de água, e o fornecimento de equipamentos complementares.

## 2. DAS OBRIGAÇÕES DA COMPROMISSÁRIA

2.1 - A **COMPROMISSÁRIA** ficará responsável pela contratação, custeamento e execução dos seguintes serviços:

2.1.1. - Construção de Rede Adutora de Abastecimento de Água Bruta, composto de tubulação e conexões de 400 mm de diâmetro nominal, com extensão total de 5.834 m de rede adutora de água, dos quais 4.200m são compostos pelo Trecho de Gravidade (3.160 m trecho rural e 1.040m trecho urbano) e 1.634m corresponde ao Trecho de Recalque.

2.2 - Em relação ao equipamento de Automação, a **COMPROMISSÁRIA** ficará responsável pelo fornecimento dos aparelhamentos complementares da Estação Elevatória II, conforme abaixo discriminados:

- I. 02 (dois) painéis inversores para acionamento de motor 500cv / 440Vac;
- II. 02 (dois) motores 500cv 4P V1 440V - 60Hz;
- III. 01 gerador cabinado para o sistema de captação do Rio Atibaia com quadro de transferência automática (QTA), de 1000kVA com 440V - 60Hz

2.2.1. - O **DAEV** ficará responsável pela instalação e fiscalização dos aparelhamentos a serem substituídos na Estação Elevatória II, bem como arcará com os custos provenientes da ligação e funcionamento dos equipamentos.

2.3 – A execução de toda a obra, compreendida pela obtenção das licenças e aprovações necessárias a sua implantação, bem como a contratação da mão de obra, gerenciamento e demais atos necessários para consecução dos serviços descritos nas cláusulas 2.1.1, são de responsabilidade exclusiva da **COMPROMISSÁRIA**, que atenderá todas as exigências e especificações técnicas do projeto fornecido pelo **DAEV**.

2.4 - As obras descritas na cláusula 2.1.1 iniciarão em até 60 (sessenta) dias a contar da aprovação do primeiro parcelamento de solo das áreas, objetos das matrículas nº 25.376 – Área Remanescente da “Fazenda Fonte Sônia” e nº 25.377 – “Fazenda Pinheiro”.

2.5 - A **COMPROMISSÁRIA**, em consonância com os projetos executivos e padrões aprovados pelo **DAEV**, atenderá as normas técnicas que devem ser observadas na implantação da adutora.

2.6 - Na ocorrência de casos fortuitos, a **COMPROMISSÁRIA** poderá solicitar ao **DAEV** a prorrogação dos prazos consignado no item 2.4, ficando suspenso até a estabilização do evento.

2.7 - Compete exclusivamente ao **COMPROMISSÁRIA** a responsabilidade de providenciar os licenciamentos ambientais e autorizações necessárias para passagem sob a Rodovia Dom Pedro.

### 3. **DAS OBRIGAÇÕES DO DAEV:**

3.1 - Em razão dos compromissos acima previstos, após assinatura do presente termo, o **DAEV** se compromete a emitir **CERTIDÃO DE VIABILIDADE**, atestando que o empreendimento pretendido será atendido pelo sistema público de distribuidora de água e pelo sistema público de coleta, afastamento e tratamento de esgotos, referente aos imóveis objetos das matrículas de números 25.376 e 25.377 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos.

3.2 – Uma vez cumpridas as obrigações descritas nos itens 2.1.1 e 2.2 e seguintes, terá o **DAEV** o prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data da entrega da obra e sua interligação ao sistema público e da doação dos equipamentos, para emitir **TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO**, que dará por encerrado os compromissos assumidos no presente termo.

### 4. **DA GARANTIA:**

4.1 - Para garantia do fiel cumprimento das obrigações oriundas deste termo, a **COMPROMISSÁRIA**, oferece 30% (trinta por cento) das áreas objetos das matrículas nº 25.376 e nº 25.377, ou apólice de seguro garantia ou outra forma equivalente de garantia idônea, proporcional ao valor das obras estabelecidas neste termo.

4.2 - Quando da aprovação do empreendimento, junto a Prefeitura Municipal de Valinhos, a presente garantia prevista no item 4.1, será levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis, para gravar a Garantia Real, nas matrículas dos imóveis.

5. **DAS PENALIDADES:**

Em caso de a **COMPROMISSÁRIA** descumprir as obrigações aqui assumidas, o **DAEV**, poderá executar a garantia oferecida no item 4.1, adotando todas as medidas judiciais cabíveis para o cumprimento das obrigações.

6. **CONSIDERAÇÕES FINAIS:**

6.1 - A **COMPROMISSÁRIA** está ciente de que o compromisso e as obrigações assumidas no presente termo, não substituem e nem afasta a obrigação do cumprimento das **DIRETRIZES** a ser expedidas pelo **DAEV**, para a interligação do pretendido empreendimento aos Sistemas Públicos.

6.2 - O **DAEV** acompanhará e fiscalizará a implantação das obras dos projetos aprovados pela **COMPROMISSÁRIA**, determinando as adequações técnicas que porventura se façam necessárias.

6.3. - Se a **COMPROMISSÁRIA** não protocolizar e/ou não der andamento nos pedidos de análise e de licença e de autorizações necessárias, de forma a retardar ou a não realizar as obras previstas neste instrumento, o **DAEV** revogará o atendimento ao imóvel com o sistema de abastecimento público.

6.4. - Sub-rogam-se nas mesmas obrigações e sanções previstas no presente instrumento os sócios da **COMPROMISSÁRIA**, bem como eventuais sucessores a qualquer título e a qualquer tempo.

6.5. - O **DAEV** deverá ser informado sobre qualquer mudança de titularidade da **COMPROMISSÁRIA**.

6.6. - Este instrumento e os compromissos assumidos pelas partes, vigorarão até a expedição pelo **DAEV**, do **Termo de Recebimento Definitivo**, reputando-se extintas todas e quaisquer obrigações ou compromissos ao término deste período.

6.7. - As **PARTES** declaram ter lido o inteiro teor deste instrumento, concordando integralmente com seus termos, assumindo, de livre e espontânea vontade, todos os compromissos e obrigações dele constante.

6.8. - Para dirimir questões oriundas do presente termo, fica eleito o Foro da Comarca de Valinhos, Estado de São Paulo, com renúncia expressa das partes em relação a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.


E por estarem as **PARTES** assim justas e acordadas, assinam o presente termo em 04 (quatro) vias de igual teor e forma e tem eficácia a partir da data de sua assinatura.

Valinhos, 31 de julho de 2015.

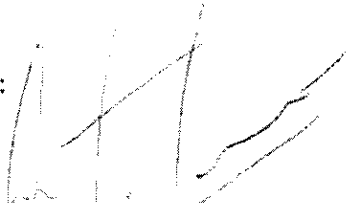
Pelo **DAEV**:


  
**LUIZ MAYR NETO**  
Presidente

  
**DANIEL ALVES MENDES DE DEUS**  
Diretor do Departamento Jurídico

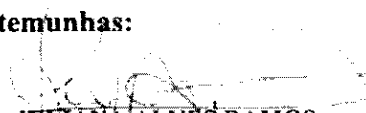
  
**EDUARDO AUGUSTO DE ALMEIDA BOTTURA**  
Diretor do Departamento de Planejamento, Obras e Fiscalização


Pela **COMPROMISSÁRIA**:

  
**01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**  
OTAIR GUIMARÃES

  
**01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**  
RICARDO LOPES CARDOSO

Testemunhas:

  
**JULIANA ALVES RAMOS**  
CPF: 346.502.658-60  
RG: 45.517.931-1 SSP

  
**PATRÍCIA REGINA BARBIN**  
CPF:  
RG: 32.339.096-1 SSP/SP



0190A A 35A 31  
0190A A 35A 31  
0190A A 35A 31

ESTABILIÇÃO DE NOTAS - CAMPINAS - SP  
FABRIL DE NOTAS - CAMPINAS - SP  
Rua do Comércio, 100 - Fone: 3111-1111

RECONHEÇO, por espelhar, a(s) firma(s) de: OTAVIO GUIMARÃES (092300),  
RICARDO LOMES CARDOSO (45514), JULIANA ALVES RAMOS (1542), Dou. Fe.  
Campinas - SP, de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2011.

GIFFRANCISCO BECKER ALVES  
CPF: 88.146.565.048-9 / 53494851485151 Valor: R\$22,41  
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

TABELÃO DE NOTAS  
GIFFRANCISCO BECKER ALVES  
ESCRIVENTE AUTENTADO  
CAMPINAS - E. S. PAULO



Fls. nº	2091	Rubrica	- 6
Proc. nº/ano	14993-15		

Ao DMA,

Em atendimento à cota retro, após análise do EIA/RIMA e demais documentos apresentados no processo, pontuamos o que acreditamos oportuno ser avaliado e ou esclarecido para subsidiar a tomada de decisão em relação à alteração do zoneamento para implantação do empreendimento Quinta das Águas, decisão esta delicada, principalmente em relação ao abastecimento público de água, geração de trânsito e parecer presente no plano diretor de reflorestamento da UGP Atibaia/Pinheiros, realizado pelo Consórcio PCJ em 2004, o qual recomenda (fls. 1674/1675) que a urbanização no local deve ser desestimulada.

Para atendimento ao disposto no artigo 28, a Lei Municipal 4.186/07, acreditamos necessário melhor esclarecimento quanto ao interesse público para alteração do zoneamento.

*Lei nº 4.186, de 10 de outubro de 2007- Dispõe sobre a ordenação do uso e ocupação do solo no Município e dá outras providências.*

*Art. 28. As zonas de uso do solo poderão ser modificadas, quando motivos de interesse público assim o exigirem.*

*Parágrafo único. As modificações previstas no caput deste artigo serão efetuadas através de autorização legislativa, após:*

- I. estudos específicos realizados pelo órgão de planejamento do Poder Executivo;*
- II. parecer da comissão especial composta para esse fim;*
- III. apreciação do Conselho Municipal de Planejamento;*
- IV. apreciação do Conselho Municipal de Meio Ambiente;*
- V. audiência pública.*

Seriam oportunos esclarecimentos quanto aos critérios envolvidos na mudança do zoneamento visto que não necessariamente, com a alteração de rural para urbano, o local permaneça com as mesmas disposições construtivas e parâmetros de ocupação do solo definidos para o zoneamento 5BX e utilizados no projeto apresentado. Acreditamos, caso seja aprovado a alteração do zoneamento, ou mesmo antes da aprovação, que estudos sejam realizados para determinar um fracionamento mínimo para cada lote (1500 m<sup>2</sup>, 2000 m<sup>2</sup> ou mais) devido características da área e importância para abastecimento público de água, conforme prevê o art. 39 do Plano Diretor III.

*Lei nº 3841/04 "Dispõe sobre o Plano Diretor III do Município de Valinhos e dá outras providências"*

*Artigo 39 - São consideradas áreas especiais de proteção, com destino à reserva de água para futura captação, as seguintes áreas*

*IV - sub-bacia do córrego Figueiras - São José;*

*§ 3º - Deverá ser definido o nível de sustentabilidade que deve ser adotado para as sub-bacias elencadas nos incisos deste artigo, considerando o grau de importância que as mesmas representam para a futura captação com destino ao abastecimento público, cujos parâmetros a serem considerados, deverão estar previstos pelo menos as seguintes restrições:*

- 1 - limitar a densidade do local, em parâmetro inferior ao previsto para o zoneamento onde se insere a sub-bacia;*



**PREFEITURA DE  
VALINHOS**

Fls. nº	2082	Rubrica	
Proc. nº/ano	14993-15		

*II - adotar parâmetros de taxa de ocupação e taxa de permeabilidade mais restritivas que o previsto para o zoneamento local;*

*III - não admitir a ocorrência de terraplenagem ou parcelamento de solo em locais que possuam declividade acima de trinta por cento (30%);*

Isto posto segue manifestação:

- O item ii da Ata de reunião da CEAUOS, fls. 23, não foi atendido.
- O quadro de áreas de fls. 52 e 582 apresenta, aparentemente, erro, com uma diferença de 160.863,63 m<sup>2</sup>, e difere do quadro apresentado em fls. 1045.
- Em vários pontos do estudo apresentado é citado, como medidas mitigadoras, o reflorestamento e recuperação das APPs. O reflorestamento de APP é obrigação legal. As APPs, por força de Lei (art. 7 da Lei 12.651-12), já deveriam estar preservadas e reflorestadas. Acreditamos que o reflorestamento de APP não seja medida mitigadora dos impactos a serem gerados.
- O imóvel apresenta 2 reservas legal averbadas e, em nenhum momento, foi apresentado planta com estas delimitações. A planta contendo as reservas legal aparece somente após exigência da CETESB, em fls. 1316. Os fragmentos de mata "a" e "b" estão inseridos nestas reservas. Aparentemente há invasão da reserva legal pelo sistema de lazer 1 e quadra G1.
- O estudo enfatiza a importância do corredor ecológico ligando os fragmentos vegetais presentes no imóvel (fls. 84, 99, 134, 147, 148, 285) A área do corredor ecológico, imprescindível caso seja aprovado o empreendimento, será cortado por arruamento para acesso a 555 lotes, portanto, a informação de fls. 1014 que haverá baixo fluxo de veículos é questionável. Ainda na mesma fls. 1014 há informação sobre gradiente de uso de espaço por mamíferos na borda de estradas de 152 m de cada lado, distância bastante considerável quando aplicada ao projeto em questão, chegando mesmo a inviabilizar a presença de mamíferos nas matas a serem formadas. Observamos, na planta apresentada em fls. 1088, que o local definido como corredor ecológico apresenta 2 sistemas de lazer (os de números 2 e 3). Constatamos também que as áreas verdes/APP 1 e 3 estão isoladas dos demais fragmentos pelas ruas 1 e 2. Pelo exposto acreditamos oportuno a reanálise do projeto apresentado visando criar um corredor ecológico sem interferência de arruamentos.
- A descrição do sistema viário interno, apresentado em fls. 107, 108 e 109 difere da descrição do sistema viário apresentado no PA 14918-15 (fls. 1676/77/78)
- O levantamento das fisionomias vegetais que amostrou 55 pontos totalizando 220 indivíduos arbóreos (fls.236) se mostrou insuficiente. Corrobora para esta afirmação os gráficos de fls. 253, 259 e 265 os quais indicam a não estabilidade do número de espécies na amostragem.



PREFEITURA DE  
**VALINHOS**

Fls. nº	1033	Rubrica	16
Proc. nº/ano	14993/15		

- No estudo da acessibilidade: estrutura viária, em fls. 534, é apresentado os problemas do transporte público "totalmente desarticulada e muitas vezes ineficaz" indicando a importância que os veículos particulares e o trânsito a ser gerado terão para o empreendimento ora em análise. Em Fls. 533 menciona um plano que prevê a duplicação da Av. Orozimbo Maia, mas não cita ou considera os gargalos das vias de acesso ao centro da cidade, como a travessia da linha férrea, na Av. Paulista, o acesso ao viaduto, Rua 12 de Outubro, ou a travessia do Ribeirão Pinheiros, ao lado do SESI, para acesso a Rod. Dom Pedro. O estudo, bastante limitado visto que só considerou a rotatória de acesso ao imóvel, mostra em fls. 544, a possibilidade de colapso na área estudada. Não é difícil imaginar então os problemas que serão causados nos citados pontos hoje já quase colapsados. Em fls. 542 somos informados que 6178 pessoas farão parte da população fixa do empreendimento. Os dados de fls. 548 informam que a população existente hoje na região é de 6084 pessoas. A implantação do empreendimento, se aprovado nos moldes atuais, irá, simplesmente, dobrar a população da região isso sem considerar a população flutuante de 2079 pessoas. Como sugestão, na tentativa de minimizar os impactos do trânsito nos pontos críticos, poderia ser avaliado, como contrapartida do empreendedor, a construção de travessia sobre o Ribeirão Pinheiro ligando à Rod. Flávio de Carvalho ou a Rua Altino Gouveia à Rua Gessy Lever, na altura da área pública, hoje ocupada irregularmente, por uma mecânica, loja de pneus e posto de molas. As medidas mitigadoras apresentadas para geração de tráfego, fls. 704, são bastante questionáveis para a finalidade que se destina. A ciclovia e a duplicação citada neste item serão realizadas pelo empreendedor?

- Em fls. 629, quando cita os cuidados durante a terraplanagem no tocante à poeira, cita que a movimentação de terra será executada no período das chuvas, época muito propícia a erosão e assoreamento de recursos hídricos, principalmente quando o relatório informa sobre a alta susceptibilidade à erosão dos solos do local quando não recoberto por vegetação (fls. 85). A melhor opção deveria ser a movimentação de solo na estiagem, visto que, com a simples umidificação do terreno resolveria o problema da poeira e reduziria os riscos de processos erosivos. Deve-se também atentar para as determinações do art. 39 III do Plano Diretor já citado, no que tange à declividade.

- Em fls. 662, o item 3.4 apresenta a redução do pisoteio próximo a nascentes e cursos de água pelo gado como impacto positivo do empreendimento. Ocorre que as nascentes já deveriam estar protegidas, mesmo como fazenda de gado. O pisoteio e danos às nascentes pelo gado, se ocorrem, é por descumprimento da legislação. Também as medidas mitigadoras citadas são cópias das demais visto que para mitigar estes impactos as únicas medidas seriam a remoção do gado, recuperação das nascentes e reflorestamento da APP como prevê a Legislação. Isto posto, acreditamos que este item não deva ser considerado no estudo, ainda mais como efeito positivo.



**PREFEITURA DE  
VALINHOS**

Fls. nº	1684	Rubrica	
Proc. nº/ano	14993-15		

- Em fls. 674 somos informados que a ~~associação de moradores~~ ficará responsável pela gestão ambiental do empreendimento na fase de ocupação e operação, ou seja, delega a terceiros, que não se sabe quem são, atribuições permanentes e onerosas visto que também deverá ser feito o monitoramento de fauna. Considerando a informação de que as áreas verdes/APPS serão doadas ao município a futura associação de moradores seria responsável por áreas públicas? Também acreditamos oportuno verificar se há interesse público no recebimento de áreas verdes e APPs, áreas que demandarão custos para conservação e manutenção onerando o poder público.

- Como uma das medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos causados pelo empreendimento, o item D de fls. 730, destaca o programa de monitoramento e gestão ambiental permanente que, por ser permanente, não determina a quem caberá o ônus para manutenção destes programas e como garantir sua implantação e efetividade. Seria responsabilidade do poder público?, dos futuros moradores?, do empreendedor? Também o programa de educação ambiental, citado em vários pontos do estudo, a ser oferecido aos futuros moradores e considerando que a ocupação será ao longo do tempo, quem seria responsável pela implantação e manutenção contínua do programa de educação ambiental? Estas, bem como outras medidas mitigadoras citadas no estudo são questionáveis visto que podem não ser implementadas e ou efetivas, uma vez que dependerão de terceiros.

- Em fls. 752, item 9.1.3.4, referente à estrutura urbana, o terceiro parágrafo informa que o empreendimento não acarretará indução à expansão urbana, contradizendo o mencionado em fls. 716, segundo parágrafo, o qual informa que a transformação da gleba rural em urbana poderá levar à indução da expansão urbana. Concordamos com a informação de fls. 716, que o empreendimento levará à expansão urbana. Neste sentido e considerando o parecer do PCJ de fls. 1680 este impacto deverá ser tratado com bastante atenção.

- O programa de monitoramento da qualidade das águas superficiais e subterrâneas, nas fls. 962, e depois em fls. 1189, propõe que amostragens deverão ser realizadas por, no mínimo, 5 anos após início da ocupação mas não determina ou define quem será o responsável pelas coletas, encaminhamento ao laboratório e custos. Cita ainda, em fls. 965 e 1195, que os pontos de amostragem de águas superficiais denominados 5, 6, 7 e 8 serão os que receberão os maiores escoamentos superficiais. Sabe-se, quase com 100% de acerto, que estes escoamentos estarão contaminados por óleo, graxa, combustível, detergente, biocidas entre outros produtos de lavagem de piso e carros provenientes de mais de 1250 lotes/casas. Ocorre que os cursos hídricos que receberão estes escoamentos superficiais abastecem os lagos do CLT utilizados para abastecimento de parte da população com água potável. Estamos sendo informados que ocorrerão problemas na água de consumo da população!





**PREFEITURA DE  
VALINHOS**

Fls. nº	3065	Rubrica	6
Proc. nº/ano	14.0143-15		

O projeto de reflorestamento e enriquecimento florestal não contempla a restauração de APP por declividade. Atenção deve ser dada à área institucional 1, a qual, pela planta de fls. 1325 e 1679, apresenta grandes áreas com APP de declividade.

- Em fls. 1044 somos informados sobre a presença de 5 nascentes devidamente preservadas o que difere das informações presentes em fls. 448, que mencionam a presença de 6 nascentes (indicadas na foto de fls. 449) e a informação de fls. 747 que cita no item 9.1.1.3 que "a mata ciliar dos canais de drenagem encontram-se altamente impactadas e escassas e as nascentes pouco protegidas com pisoteamento de gadó<sup>h</sup>:"

- No item 4 de fls. 1138, o mosaico que compõem a AID apresenta sim área de produção agrícola, inclusive com produção de frutas em área contígua a ADA. A informação de que a região de produção rural localiza-se a 8 km de distância ignora os produtores do entorno.

- Observamos que a certidão 40/2015 (fls. 1157) e o termo de compromisso (fls. 1159) emitidos pelo DAEV informam, equivocadamente, que o empreendimento Quinta das Águas será implantado em 2 imóveis quando na realidade será somente na "Fazenda Fonte Sonia".

- O Projeto de preservação de APPS apresentado em atendimento à solicitação do PCJ em fls. 1204 e seguintes, é bastante genérico e não específico para a área em questão e não contempla a restauração das nascentes já impactadas presentes na gleba.

- O item 4 da exigência técnica da CETESB (fls. 1301) não pode ser atendido visto que não foi sequer emitida diretriz para o empreendimento. Para emissão das mesmas será necessário, previamente, a alteração e definição do zoneamento.

- Em atendimento ao item 5f da informação técnica CETESB (fls. 1302) foi apresentada em fls.1320, a planta de localização da adutora, entretanto não foi locada na planta a adutora da barragem Santana dos Cuiabanos (fls.1680) que também corta a ADA e tem grande importância no período de estiagem.

- O estudo espeleológico cita 2 cavernas, ambas, pela imagem de fls. 1393, fora da área do empreendimento. Entretanto o relatório de levantamento geofísico, fls. 1395 e seguintes, apresenta, em fls. 1409, 5 possíveis áreas de estruturas cársticas dentro da área do empreendimento sem, contudo apresentar maiores detalhes/estudos para estas seções.

- O projeto básico de rede de esgoto contempla 6 estações elevatórias de esgoto, quantidade grande quando considera-se todos os risco de vazamento, quebra de bomba e transbordo característicos deste sistema. Cita, em fls. 1494, que autorizações devem ser solicitadas ao DPRN, extinto em agosto de 2009. Atualmente as autorizações para esta finalidade devem ser solicitadas à CETESB.



**PREFEITURA DE  
VALINHOS**

Fls. nº	1686	Rubrica	g
Proc. nº/ano	14933-15		

informa, em fls. 1499, que as elevatórias terão gerador de energia própria, para suprir falta de energia, mas não especifica nenhuma característica dos geradores.

- O projeto básico de rede de água, em fls. 1627, informa que o empreendimento conta com sistema isolado e próprio de captação e tratamento de água o que difere de tudo o que foi informado, visto que inicialmente seria por poço profundo e depois pelo DAEV.

Finalmente, observamos que, mesmo estando o empreendimento localizado neste município, o qual sofrerá todos os impactos decorrente de sua possível implantação, o corpo técnico dos órgãos da prefeitura não haviam sido ouvidos em relação ao EIV/RIV ora apresentado. O presente processo, contendo o estudo, foi aberto em 18/08/2015 e encaminhado aos Departamentos somente em 17/03/2017, muito tempo após a manifestação dos Comitês PCJ que o recebeu em 30/01/2015 e analisou em 03/03/2015 e da informação técnica 08/15/IELL de 27/03/2015 da CETESB.

Sugerimos encaminhamento ao DU para análise e manifestação e após, em tramite direto, à CEAUOS, CMDU, CMMA e finalmente audiência pública, conforme preconiza o parágrafo único da lei 4186/07 citada no inicio deste despacho.

Valinhos, 12 de Abril de 2017.

**Eduardo Lazaretti**  
Engenheiro Agrônomo  
CREA 0682401162



PREFEITURA DE  
**VALINHOS**

Fls.n° 1687

Proc.n° 14993/2015

Ao DU

Ratificando as informações prestadas pela equipe técnica, deverá o interessado corrigir e rever os pontos elencados em cota retro, uma vez que a análise dos órgãos municipais competentes é fator prévio para prosseguimento do pedido de alteração de zoneamento. Encaminho o presente ao Departamento de Urbanismo – DU para análise e manifestação em sua área de ação.

*Valinhos, 28 de abril de 2017*

**Biol. Diego F. Alarcon**

*Diretor Depto Meio Ambiente*

A SUPP  
PARA PROVIDÊNCIAS  
EM 29/05/17

**Nivaldo João Michelini**

Diretor do Depto de Urbanismo  
S.P.M.A.

Valinhos, 29 de maio de 2017.

A

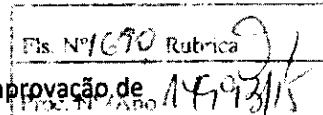
**Secretária de Planejamento e Meio Ambiente.**Protocolo 14993/2015  
Zona Urbana Isolada

**01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.512.614/0001-60, localizada na Rua Barão de Jaguará, nº 707, 13º andar, sala 132, Centro, Campinas/SP, doravante denominada "01 FS", neste ato representada por sua procuradora **Juliana Alves Ramos**, brasileira, solteira, Gerente de Regularização Imobiliária, inscrita na OAB/SP sob o nº 321.945, com endereço comercial à Rua Barão de Jaguará, nº 707, Centro, Campinas/SP, CEP 13015-926, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria, requerer a remessa do Processo Administrativo nº 14.993/2015 – Zona Urbana Isolada ao Departamento Jurídico, pelos motivos a seguir aduzidos:

Esclareça-se que, a requerente pleiteia junta a esta Municipalidade pedido de alteração de urbanização específica<sup>1</sup> da área de 2.564.265,23m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 25.376 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos, vez que a alteração é requisito indispensável para o prosseguimento da análise de aprovação prévia do loteamento, aprovação pelo Estado do EIA RIMA - Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental, GRAPORHAB e aprovação definitiva, para só então se falar na figura do loteamento.

Assim, em atendimento ao disposto no artigo 75 do Plano Diretor III – Lei 3.841/2004, alterado pela Lei 4.695/2011, a 01 FS protocolizou pedido de Urbanização específica, acompanhado do Estudo e Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA, cujo pleito é alteração de destinação rural para zona urbana isolada.

<sup>1</sup> Grifo nosso



O Artigo 75, traz em seu bojo o procedimento de aprovação de urbanização específica. Vejamos:

Art.75 Para a aprovação de empreendimento nas Macrozonas Rural Turística e Rural Turística e de Proteção e Recuperação dos Mananciais é necessário:

I – análise prévia pelas áreas técnicas da Municipalidade, Comissão Especial de Uso e Ocupação de Solo, Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Conselho Municipal de Meio Ambiente de Estudo Ambiental Preliminar – EAP, constituído por:

a) Diagnóstico Ambiental da ADA – Área Diretamente afetada, contendo:

1) Meio físico da gleba, incluindo identificação das áreas de APP, geologia, geotécnica, geomorfologia, dinâmica superficial, estudos de disponibilidade hídrica para futura população e para o Município, nos termos do § 1 do Art. 74 desta lei;

2) Meio Biótico, com estudos de fauna silvestre e da flora;

3) Uso e Ocupação do Solo;

4) Legislação ambiental incidente;

b) Mapa de Restrição ambiental;

c) Estudo preliminar de projeto urbanístico, incluindo do fornecimento de dados de população prevista, infraestrutura e tráfego etc.;



Fls. N <sup>o</sup> 91 Rubrica
9

- d) Avaliação **quantitativa** dos impactos;
- e) Indicação de medidas mitigadoras e compensatórias;
- f) Conclusão, contendo as recomendações e assuntos específicos que deverão ser abordados e aprofundados na etapa do EIA- RIMA;
- II – Audiência pública;
- III – encaminhamento de projeto de lei específico, para aprovação da alteração do zoneamento para a zona urbana;
- (...)

Como se pode verificar, será procedida a análise pelas áreas técnicas de Comissão Especial de Análise de Uso e Ocupação do Solo, ressalta-se que referida análise já foi devidamente realizada, conforme autos ns.º 1156<sup>2</sup> e 11566, Fls. 22 a 25 do processo em epigrafe. (Anexo II)

Posteriormente, em consonância ao artigo 75, inciso I, o processo foi encaminhado para análise do CMDU - Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano), consigna-se que na Septuagésima Sexta (76ª) Reunião Plenária Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU – realizada no dia treze de outubro de dois mil e dezesseis (**13.10.2016**) as 08h00min, em primeira chamada na Casa dos Conselhos, situada a rua 31 de março s/n, Vila Boa Esperança, Valinhos (SP), foi **deliberado e aprovado** <sup>2</sup>a alteração do imóvel objeto da matrícula 25.376 - Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos, do atual Z5Bx - Zona de Predominância Turístico/Residencial II (Futura Expansão Urbana da Macrozona Rural Turística), para zona urbana isolada, em conformidade ao previsto pelo art. 75 do Plano Diretor III do Município de Valinhos (Lei n.º 3841, de 21 de dezembro de 2004), por votação aberta e pelo **placar de oito votos a favor** <sup>3</sup>e cinco contra pelo **DEFERIMENTO** <sup>4</sup>da alteração de zoneamento de Rural para Urbano. (Anexo III).

Nesta linha, ainda em cumprimento ao inciso I do Artigo 75, falta apenas, a análise pelo CMMA – Conselho Municipal de Meio Ambiente, cujo procedimento

<sup>2</sup> Grifo nosso

<sup>3</sup> Grifo nosso

<sup>4</sup> Grifo nosso

Fls. Nº 1692	Rubrica
26.0650	14993/15

e análise foi suspenso em decorrência da Ação Civil Pública nº 1002806-25.2016.8.26.0650, em tramite perante a 3ª Vara do Foro de Valinhos, que culminou na nova composição dos membros do CMMA - Conselho Municipal do Meio Ambiente, conforme Decreto nº 9.585 de 25 de maio de 2017, devidamente publicado no Diário Oficial no Município em 26/05/2017.(Anexo IV)

Assim, finalizadas as análises técnicas citadas acima, nos termos do inciso II do artigo 75, haverá a etapa das audiências públicas e por fim, nos termos do inciso III, o encaminhamento de projeto de lei específico, para aprovação da alteração do zoneamento para zona urbana; Sendo o Projeto de Lei aprovado pela Câmara, será enviado ao Prefeito, que sancionará e promulgará no prazo de 15 dias úteis, devendo ser encaminhado para publicação no Diário Oficial.

Cumpra observar, que por se tratar de empreendimento habitacional, com metragem de 2.564.265,23m<sup>2</sup>, foi apresentado o Estudo de Impacto do Meio Ambiente – EIA e Relatório de Impacto do Meio Ambiente – RIMA, em consonância ao § 5 do Artigo 75 do Plano Diretor III, alterado pela Lei alterado 4.695/2011; Ademais, vale ressaltar que cabe a CETESB a análise e aprovação do EIA RIMA, bem como o mesmo só poderá ser aprovado e seguir seu rito prescrito em lei, após a apresentação da certidão de perímetro urbano, que, neste caso, depende única e exclusivamente da alteração do macrozoneamento.

Nesta senda, diante ao exposto, requer a Remessa do processo administrativo em epígrafe, para o Departamento Jurídico, para que seja devidamente analisado e atestado o tramite prescrito em lei.

Nesta oportunidade, a Requerente apresenta os seguintes documentos:

- Anexo I - Contrato Social, procuração e cópia da OAB;
- Anexo II – Parecer Comissão Especial de Análise de Uso e Ocupação do Solo
- Anexo III – Publicação D.O - 76ª Reunião Plenária Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU.
- Anexo IV – Publicação D.O – Decreto 9.585 – Composição dos Membros do CMMA – Conselho Municipal do Meio Ambiente.

# LESTE

REAL ESTATE

Fis. Nº 093 Rubrica

Sentença nº 1499/15

Aproveita a oportunidade para renovar a Vossa  
protestos de elevada estima e distinta consideração.

Nestes termos, pede deferimento.

**01 PS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

CNPJ/MF nº 20.512.614/0001-60

**Juliana Alves Ramos**

OAB/SP nº 321.945

Rua Barão de Jaguará, 707 - 13º andar  
Campinas, Centro - CEP: 13015-926  
Telefone: (19) 2104-3150

Avenida Ataulfo de Paiva, 1.100 - Sala 502  
Rio de Janeiro, Leblon - CEP: 22440-035  
Telefone: (21) 3177-0199

Rua Barão do Flamengo, 22 - Sala 902  
Rio de Janeiro, Flamengo - CEP: 22220-900  
Telefone: (21) 3177-0197

Rua Brigadeiro Faria Lima, 2277 - Sala 302  
São Paulo - SP - CEP: 01452-000  
Telefone: (11) 2104-6860

[www.leste.com](http://www.leste.com)

Fls. Nº	1416	Assinatura	V. 32
Proj. Nº	1.993/10		

**PREFEITURA MUNICIPAL DE VALINHOS**

**MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO**

**Alteração para Zona de Expansão Urbana – Zona 5Bx\*  
Zona de Predominância Turismo / Residencial II  
Uso Residencial / Comercial / Institucional**

**PROPRIETÁRIO**

**01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

**AUTOR DO PROJETO**

Arquiteto – **Ivan Okamoto Albrecht**

CAU: A94365-7

RRT: 2836989

**RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Engº Civil – **Nestor Lopes Coelho Neto**

CREA: 0605041826

ART: 92221220141449776

**LOCAL**

**ÁREA REMANESCENTE DA FAZENDA FONTE SÔNIA – REMANESCENTE DO  
IMÓVEL FORMADO PELAS FAZENDAS SÃO JOÃO DA CACHOEIRA E SÃO  
CLEMENTE.**

**MUNICÍPIO DE VALINHOS - SP**

# MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTEAMENTO

## 1. IDENTIFICAÇÃO

Projeto de Alteração para Macro Zona Urbana

### Município

A gleba está localizada no Município de Valinhos - SP.

### Proprietário

O proprietário da gleba é 01 FS Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

### Autor do Projeto

Ivan Okamoto Albrecht  
Arquiteto – CAU A94365-7

### Responsável Técnico

Nestor Lopes Coelho Neto  
Engenheiro Civil – CREA 0605041826

### Área da Gleba

A área da gleba é de **2.564.265,23m<sup>2</sup>** (Dois milhões, quinhentos e sessenta e quatro mil, duzentos e sessenta e cinco metros quadrados e vinte e três decímetros quadrados).

### Localização da Gleba

Área Remanescente da Fazenda Fonte Sônia, Remanescente do Imóvel formado pelas Fazendas São João da Cachoeira e São Clemente no Município de Valinhos/SP.



Fazenda	1718	108
Proc. nº/Ano	14993/19	

### Distância do centro do município

A gleba está a uma distância de aproximadamente 4,0 km (quatro quilômetros) em linha reta, do centro do município de Valinhos.

## **2. DESCRIÇÃO DA GLEBA**

A Gleba situa-se na região noroeste do município de Valinhos, divisa com a Fazenda Pinheiro, Residencial Fonte Nova, Residencial Água Nova, Fazenda Espírito Santo e Fazenda Santa Rita.

Na área existem cinco nascentes devidamente preservadas e córregos que desembocam no rio localizado fora da gleba. Na gleba aparece uma grande área de mata remanescente de vegetação nativa a ser preservada e alguns fragmentos de matas nativas e árvores isoladas.

Na área predomina um relevo ondulando com vales moderadamente incisivos gerados por canais de drenagem que em sua maioria são originados junto ao corpo granítico que marca o ponto mais alto da área. As regiões mais planas são encontradas no alto do corpo granítico, em planícies de inundação dos cursos d'água e em depressões entre os cumes das colinas.

A gleba é composta por colinas a uma altitude média de 767,50m, caracterizada por declividades próximas a 25%, com alguns trechos com declividade entre 30% e 45% e áreas com declividade acima de 45%.

Existe também uma faixa de passagem de rede elétrica de Alta tensão cortando o empreendimento.

### 3. CARACTERIZAÇÃO

QUADRO 2 – Quadro de áreas

	ESPECIFICAÇÃO	Áreas (m <sup>2</sup> )	%
1	Áreas de lotes (1.262 lotes)	789.926,16	30,81
2	Áreas Públicas	1.774.339,07	69,19
2.1	Sistema Viário	349.353,10	13,62
2.2	Áreas institucionais	58.671,88	2,29
2.2.1	Equipamento Público Urbano	31.193,63	1,22
2.2.2	Equipamento Público Comunitário	27.478,25	1,07
2.3	Espaços Livres de Uso Público	1.366.314,09	53,28
2.3.1	Áreas Verdes	1.275.260,17	49,73
2.3.2	Sistemas de Lazer	91.053,92	3,55
3	Outros	0,00	0,00
4	Área loteada	2.564.265,23	100,00
5	Área remanescente		
6	Total da Gleba	2.564.265,23	

Obs: Área de Preservação Permanente = 479.841,76m<sup>2</sup>

### 4. DESCRIÇÃO

Foram projetados, áreas para uso Residencial fechado, lotes para uso Residencial aberto, lotes para uso Comercial, Áreas Institucionais (Equipamento Público Comunitário e Equipamento Público Urbano), Sistemas de Lazer e Áreas Verde, conforme segue:

Total de 980.870,43m<sup>2</sup> para quatro áreas destinadas a uso fechado, sendo:

- Residencial 1 – composto de:
  - área de 158.188,54m<sup>2</sup> para residencial fechado (lotes)
  - área de 58.587,54m<sup>2</sup> para uso viário
  - área de 7.573,51m<sup>2</sup> para tratamento paisagístico
  
- Residencial 2 – composto de:
  - área de 184.716,76m<sup>2</sup> para residencial fechado (lotes)
  - área de 77.367,85m<sup>2</sup> para uso viário
  - área de 3.774,17m<sup>2</sup> para tratamento paisagístico

Fis. N°	1720	RUBRICA	1076
Proc. N°/Ano	14993/16		

- Residencial 3 – composto de:
  - área de 54.104,05m<sup>2</sup> para residencial fechado (lotes)
  - área de 20.611,13m<sup>2</sup> para uso viário
  
- Residencial 4 – composto de:
  - área de 305.881,02m<sup>2</sup> para residencial fechado (lotes)
  - área de 105.028,91m<sup>2</sup> para uso viário
  - área de 5.036,95m<sup>2</sup> para tratamento paisagístico
  
- Total de 15.039,66m<sup>2</sup> para lote residencial externo - 28 unidades
  
- Total de 71.996,13m<sup>2</sup> para lote comercial – 6 unidades
  
- Total de 87.757,67m<sup>2</sup> que compõe o viário externo
  
- Total de 27.478,25m<sup>2</sup> para duas Áreas Institucionais – Equipamento Público Comunitário
  
- Total de 27.290,60m<sup>2</sup> para sete Áreas Institucionais – Equipamento Público Urbano – Companhia Paulista de Força e Luz - CPFL
  
- Total de 2.387,60m<sup>2</sup> para seis Áreas Institucionais – Equipamento Público Urbano – Estação Elevatória de Esgoto
  
- Total de 1.515,43m<sup>2</sup> para uma Área Institucional – Equipamento Público Urbano – Reservação
  
- Total de 74.669,29m<sup>2</sup> para três Sistemas de Lazer

Fls. N.º	1321	Rubrica	NE
Proc. N.º/Ano	1.220.2/10		

- Total de 1.275.260,17m<sup>2</sup> para sete Áreas Verdes

Tendo ainda um total de 479.841,76m<sup>2</sup> preservados e destinados à Área de Preservação Permanente - APP que incidem sobre as áreas verdes.

Proprietário:

---

01 FS Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.  
CNPJ: 20.512.614/0001-60  
Ass: Ricardo Lopes Cardoso  
CPF (MF): 256.160.768-21

Autor do Projeto:

Responsável Técnico:

---

Arquiteto: Ivan Okamoto Albrecht  
CREA: A94365-7  
RRT: 2836989

---

Eng<sup>o</sup> Civil: Nestor Lopes Coelho Neto  
CREA: 0605041826  
ART: 92221220141449776