



# PREFEITURA DE VALINHOS

Ofício nº 2.098/2017-DTL/SAJI/P

Valinhos, em 31 de outubro de 2017.

Ref.: **Requerimento nº 1.829/17-CMV**

**Vereadores Fabricio Bizarri e Luiz Mayr**

**Processo administrativo nº 17.922/2017-PMV**

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Atendendo à solicitação contida no requerimento supra epigrafado, de autoria dos Vereadores **Fabricio Bizarri e Luiz Mayr**, consultadas as áreas competentes da Municipalidade, encaminho a Vossa Excelência, os esclarecimentos aos quesitos formulados, como seguem:

1. Qual o motivo da Administração Municipal, conforme ata de 02/10/2017, onde estiveram presentes, representando a prefeitura Municipal de Valinhos a Secretária de Planejamento e Meio Ambiente Maria Silvia Previtale, o Diretor de Fiscalização Nivaldo Michelini e a Sra. Roberta, e representando a Cooperativa os Srs. Luiz Bergamasco, Danilo Sardini e o arquiteto Vandêler Bergamasco, afirmar que "o empreendedor **deverá promover a doação e a execução da Av. Joaquim Alves Correa, com toda infraestrutura?**"

**Resposta:** De acordo com a área técnica da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, não foi formalizada ata da reunião referida.

2. Enviar evidências da obrigatoriedade da execução da Avenida Joaquim Alves Correa, com toda infraestrutura, pela Cooperativa Renascer, conforme menciona a ata de reunião citada acima.

**Resposta:** De acordo com a área técnica da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, os elementos constantes nos autos dos diversos expedientes administrativos da Municipalidade são os seguintes:

- a. PA nº 7743/2011 às fls. 53 - Diretriz nº 03, de 26/03/2008, item 4: "As áreas necessárias ao sistema viário passarão ao domínio da municipalidade com toda infraestrutura necessária: guias, sarjetas, rede de galerias, pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica, rede de água e esgoto necessário";
- b. PA nº 7743/2011 às fls. 67/68 - Ordem de Serviço nº 045/2011 - DE/SAJI, do Prefeito Municipal em 31/10/2011, item 6: "a concluir as obras e serviços de infraestrutura, notadamente a pavimentação asfáltica da Avenida Joaquim Alves Correa e alargamento da Rua Alfredo Zacharias, com a respectiva ...";
- c. PA nº 7743/2011 - às fls. 234/235 - Manifestação da Procuradoria Administrativa (22/01/2013): "Conforme despacho da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente (fls. 114/115), a exigência mencionada foi apresentada na emissão de Diretriz do Empreendimento, Informam que se tratou de necessidade viária e sem a mesma não seria possível a aprovação do empreendimento habitacional. Desta forma, ratificamos o entendimento daquela área técnica de que, se a exigência foi



# PREFEITURA DE VALINHOS

devidamente aceita pelo empreendedor sem qualquer manifestação contrária no ato da expedição das diretrizes, esta deverá ser mantida". (destacou-se);

d. A obrigatoriedade da execução está prevista no item 4 da Diretriz nº 03 de 26/03/2008, cópia anexa.

3. Ademais, qual o motivo da demora da aprovação dos respectivos empreendimentos e emissão da documentação de posse dos imóveis aos proprietários dos apartamentos?

4. Quais são as dificuldades em que a Municipalidade está enfrentando para a regularização da presente área?

**Resposta:** De acordo com a área técnica da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, não há que se falar em demora na aprovação dos empreendimentos, o que já ocorreu, tendo sido expedidas as licenças de obras nº 1490/08, 510/08, 511/08 e 512/08. Da mesma forma, não há dificuldades técnicas para a Municipalidade quanto à regularização dos empreendimentos. A referida "regularização" depende da Cooperativa Habitacional Renascer de Vinhedo proceder junto à Municipalidade, o que segue:

- a. Regularização da construção dos Edifícios dos lotes 1, 2 e 3, no tocante a execução de faixa de aceleração e desaceleração junto à rua Dr. Alfredo Zacharias;
- b. Conclusão das exigências previstas na Diretriz nº 03/2008 (26/03/2008), em especial ao item 4 e construção da portaria, lixeira em conformidade com as normas técnicas.

5. Favor encaminhar cópia de inteiro teor de toda a documentação que seja pertinente a estas áreas de moradia.

**Resposta:** Seguem em anexo documentos disponibilizados pela área técnica da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente

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

**IN LIBERTATE LABOR**

**ORESTES PREVITALE JÚNIOR**  
Prefeito Municipal

Anexo: 07 folhas

Sua Excelência, o senhor  
**ISRAEL SCUPENARO**

Presidente da Egrégia Câmara Municipal de Valinhos

**CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS**

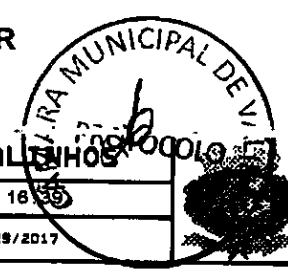
Nº PROTOCOLO  
**02796/2017**

Data/Hora Protocolo: 31/10/2017 16:35

Resposta n.º 1 ao Requerimento n.º 1029/2017

Autoria: ORESTES PREVITALE

Assunto: Informações sobre Condomínio Quinta das Jaticabas e Vale do Sol, construídos pela Cooperativa Habitacional Renascer de Vinhedo, e sobre regularização da documentação da área, para obtenção de posse definitiva dos acionistas.





**DIRETRIZ FORNECIDA Nº 03 / 2008**

Para : Condomínio Residencial Vertical em : 26 / 03 / 2008

Processo Adm. Nº : 13896 / 07 Início : 04 / 12 / 2007

INTERESSADO : Cooperativa Habitacional Renascer Vinhedo

IMÓVEL	Denominação : Lote 04	Fra. Nº. 53	Rubrica
	Localização : Rua Vitaliano Pelegatti nº 190 - Bairro Ponte Alta		
	Área : 9.249,55 m <sup>2</sup> ( consta desapropriação)	Inscr. Mun.	Proc. Nº/Ano 7743/11
	Matr. / Transcr.: 46.846		

Resp. Técnico : Arqº Rafael Almeida Ferreira ART :

Zoneamento : 1 A x T.O.: vide tabela I.A.: vide tabela

Uso Predominante : Comercial Residencial Acesso ao corredor : ———

Parcelamento Mínimo : vide tabela Fração Ideal Mínima : vide tabela

Nº máx. unidades : vide tabela Nº máx. pavimentos : vide tabela

Largura mín. das vias particulares : Principais : 15,00m Secundárias : 12,00m

ÁREAS PÚBLICAS MÍNIMAS	Sistema de Lazer : vide tabela
	Sistema Viário + A Institucional + Sistema de Lazer : vide tabela
	Área Institucional : vide tabela

**DEMAIS EXIGÊNCIAS:**

- 1 - Deverá ser elaborado projeto de sinalização horizontal e vertical, de advertência e regulamentação e canalização com tachões por profissional da área abrangendo testada, portaria e vias internas.
- 2 - Apresentar projeto da rede de captação das águas pluviais com curvas de nível e respectivos estudos, hidrológico e hidráulico, adotando-se para o dimensionamento o tempo de retorno de 25 anos para micro-drenagem, 100 anos para macro-drenagem e coeficiente de escoamento de C = 0,80. Caso o despejo seja executado em rede existente o mesmo deverá comprovar sua capacidade para tal.
- 3 - Obter as autorizações ambientais necessárias decorrentes das diretrizes e da implantação do empreendimento.
- 4 - As áreas necessárias ao sistema viário passarão ao domínio da municipalidade com toda infra-estrutura necessária: guias, sarjetas, rede de galerias, pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica domiciliar, rede de água e esgoto necessária.
- 5 - Deverá ser apresentado por ocasião do projeto, as diretrizes fornecidas pelo DAEV.
- 6 - Se for o caso, quando da apresentação do projeto as áreas deverão estar modificadas e registradas com mesma titularidade, bem como apresentar termo de compromisso de doação ou autorizações necessárias para possibilitar o afastamento de esgoto sanitário e águas pluviais nos imóveis limítimos.
- 7 - Prever no projeto de GAP a captação das áreas a montante do empreendimento.
- 8 - Não será permitido o parcelamento do solo em áreas com declividade superior a 30% conforme determina a Lei Federal 6766/79.
- 9 - Deverá ser fornecido 01 abrigo de parada de ônibus no padrão adotado pela municipalidade.

**Em caso de Condomínio ou Loteamento fechado, considerar também:**

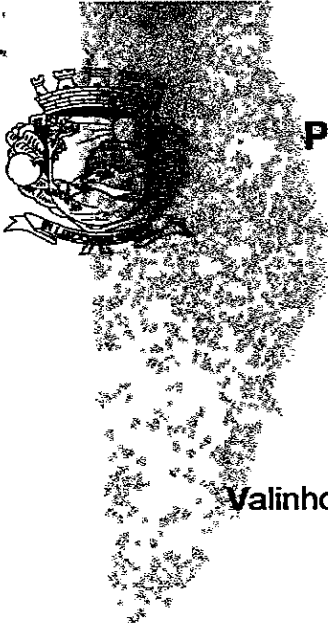
- 1 - Elaboração de pista de desaceleração/ aceleração junto ao acesso principal obedecendo o mínimo de 30mts para desaceleração e acomodação e no mínimo de 30mts para acomodação e aceleração.
- 2 - Adoção de portaria que permita a entrada e saída simultânea para moradores, de serviços e visitantes de forma a ocorrer espera somente dentro do empreendimento, desta forma recuando a guarita em 6,0mts do alinhamento transversal da via, para evitar fila no leito carroçável.
- 3 - Não será permitida a operação de carga e descarga nas dependências externas do empreendimento, desta forma a altura mínima para acesso de caminhões deverá ser de 4,50mts
- 4 - Prever local para armazenamento de resíduos sólidos orgânicos e resíduos recicláveis próximo a portaria com acesso externo para coleta conforme especificações técnicas da municipalidade.

**DIRETRIZES EXPEDIDAS EM OBEDECIÊNCIA À LEI Nº 4186/2007**

Este documento é complementar ao traçado de diretrizes às folhas de nº 39 a 43 constantes no PA nº 13896 / 07, sendo elaborado em 2 vias de igual teor, uma para o requerente e outra para a municipalidade

- Obs.:
- 1) Disposições construtivas e parâmetros de ocupação do solo e aproveitamento: - vide enquadramento Lei nº 4186/07 no Anexo I - tabelas.
  - 2) Ressalvando o direito de suprimir ou acrescentar quaisquer informações que deixaram de constar e que, se forem necessárias serão analisadas pelos órgãos envolvidos e inseridas na tramitação do processo de aprovação.
  - 3) Para a implantação de construções multifamiliares horizontais e/ou verticais (condomínios), também deverão ser obedecidas as demais disposições constantes da Lei nº 4186/07 e Lei nº 2977/96.
  - 4) Para a implantação de loteamentos deverá ser obedecida legislação vigente 6766/79 e municipal 2978/96, 3881/05 e 3621/02.

Validade (de 2 anos)  
Emitida em \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS**

Estado de São Paulo

Fla. Nº. 01	Rubrica
<b>CANCELADO</b>	
Proc. Nº/Ano	17201/11

**ORDEM DE SERVIÇO Nº 045/2011-DE/SAJI**

**MARCOS JOSÉ DA SILVA**, Prefeito do Município de Valinhos, no uso de suas atribuições legais,

Prefeito do Município de	
Fla. Nº. 67	Rubrica
<b>CANCELADO</b>	
Proc. Nº/Ano	7742/11

**considerando** o teor da matéria abordada no processo administrativo nº 13.411/2011, originário da Divisão de Fiscalização de Obras Particulares da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente;

**considerando**, igualmente, a matéria objeto do processo administrativo nº 7.743/2011, também originário da Divisão de Fiscalização de Obras Particulares da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, notadamente a manifestação trazida às fls. 19 pelo Fiscal de Obras Jorge Henrique Miguel, agente público lotado na Divisão de Fiscalização de Obras Particulares da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, que aponta a gravidade da situação noticiada nos referidos autos;

**considerando** que foi constatada a existência de moradores residindo em prédios residenciais multifamiliares, em execução pela Cooperativa Habitacional Renascer de Vinhedo, sem que os mesmos possuam o habite-se expedido pela Municipalidade e, também, o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros referente a todos os edifícios, inclusive e notadamente os que estão sendo habitados;

**considerando**, finalmente, os elementos constantes dos citados processos administrativos,

**DETERMINO**

ao senhor **Secretário de Planejamento e Meio Ambiente** que adote, com urgência, as seguintes medidas:



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS

Estado de São Paulo

Fls. Nº. 02	Rubrica
<b>CANCELADO</b>	
Proc. Nº/Ano	2011/11

1) preliminarmente, a anexação dos supra referidos processos administrativos, obedecida a ordem cronológica, adotando-se como autos principais o de protocolização mais antiga;

Nº 68	Rubrica
<i>jl</i>	
Proc. Nº/Ano	7743/11

2) a expedição de notificação para os moradores desocuparem os apartamentos ocupados nos prédios da Cooperativa Habitacional Renascer de Vinhedo no prazo de 30 (trinta) dias;

3) a interdição dos apartamentos vazios (não ocupados até o momento);

4) o embargo das obras dos demais prédios em construção.

Ademais disso, notifique-se inclusive o responsável legal pelo empreendimento e bem assim, o profissional técnico que responde pela sua execução.

5) da responsabilidade que lhes cabe quanto a essas medidas, naquilo que for incidente;

6) a concluir as obras e serviços de infraestrutura, notadamente a pavimentação asfáltica da Avenida Joaquim Alves Corrêa e alargamento da Rua Dr. Alfredo Zacharias, com a respectiva pavimentação asfáltica, dentro do prazo de quinze (15) dias.

**CUMRA-SE**

Valinhos, 31 de outubro de 2011.

*Marcos José da Silva*  
**MARCOS JOSÉ DA SILVA**  
 Prefeito Municipal



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS  
Estado de São Paulo

FL. 4

Fls. nº	Rubrica
114	110
Proc nº/ ano	7743/11

*Ao Secretário de Planejamento e Meio Ambiente*

*Submeto a apreciação de V.S<sup>a</sup>., solicitando encaminhar a SAJI, para as medidas cabíveis, tendo em vista o seguinte:*

*As diretrizes estabelecem as condições necessárias para viabilizar um empreendimento. Elas especificam os requisitos básicos, a serem executados pelo interessado, em razão das necessidades decorrentes do próprio empreendimento ou do entorno. No caso trata-se de necessidade viária e sem a mesma não seria possível a aprovação do empreendimento habitacional.*

*O poder público avaliou o local e adjacências, determinando o prolongamento da Avenida Joaquim Alves Correa, que interliga o município de Valinhos com o de Vinhedo e o alargamento da Rua Dr. Alfredo Zacharias, através das diretrizes expedidas.*

*A fiscalização da Secretaria constatou que não concluíram, até o momento, as obras de prolongamento da Avenida Joaquim Alves Correa e o alargamento da Rua Dr. Alfredo Zacharias.*

*As obras de construção do Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical foram embargadas e interditadas, após a constatação de que os cooperados estariam ocupando os apartamentos em fase de conclusão de obra, sem o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e sem expedição do Habite-se pela municipalidade, colocando em risco de eventual sinistro os ocupantes dos apartamentos.*

DGPOP, em 19 DEZ. 2011

Engº Oscar Ap. Beseggio

Diretor do Departamento de Gerenciamento  
de Projetos e Obras Particulares - SPMA



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS**  
Estado de São Paulo

Fls. nº	115	Rubrica	
Proc nº/ ano	7743/2011		

**À S.A.J.I.**

Endosso plenamente a retro manifestação do Diretor do DGPQP, Engº Oscar Ap. Beseggio, a qual considero tecnicamente correta e apropriada, principalmente, na relação que existe entre as Diretrizes emitidas pelo Poder Público e a realização do empreendimento.

Para que o Projeto de um Empreendimento Imobiliário, do porte deste em evidência neste processo, possa ser aprovado, após análises e manifestações das Secretarias municipais envolvidas, são emitidas as "DIRETRIZES", que são as metas, objetivos, caminhos e direções a serem seguidos e "cumpridos" pelo Empreendedor, que toma conhecimento dessas, antes da realização do Projeto.

Portanto, as Diretrizes eram do conhecimento do Empreendedor, que ao recebê-las realizou o Projeto de acordo com as exigências contidas nas mesmas.

Neste caso específico, uma das Diretrizes exigidas é a necessidade viária, como especifica o Engº Oscar Ap. Beseggio, em sua retro manifestação.

Essa obra viária está contida no item quarto do quadro "demais exigências" da Diretriz fornecida nº 03/2008, da seguinte forma:

4. As áreas necessárias ao sistema viário passarão ao domínio da municipalidade com toda infra-estrutura necessária: guias, sarjetas, rede de galerias, pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica domiciliar, rede de água e esgoto necessária.

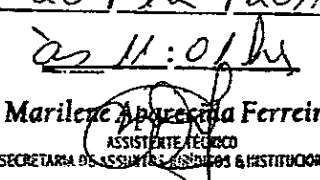
Portanto, o Empreendedor deverá realizar essas obras e doar as áreas necessárias, conforme determinado nas Diretrizes e no Projeto Aprovado.

Além desse item, que é imprescindível para a obtenção do "HABITE-SE" dos apartamentos, outra questão são as obras exigidas pelo Corpo de Bombeiros (com o respectivo Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros), relativas à segurança dos futuros moradores dos apartamentos, que, também, deverão estar concluídas, antes da ocupação dos prédios, o que não está sendo respeitado e cumprido, conforme vistoria realizada pela fiscalização de nossa Secretaria (fls. 113).

Assim, em relação ao requerido petitorio às fls. 99 e 100 e documentos às fls. 101 a 103, não há como desembargar as obras civis, visto que, alguns moradores já ocuparam os apartamentos, sem as obras viárias exigidas pelas Diretrizes e sem a apresentação do Atestado de Vistoria do Bombeiro e, sem essas providências, não há como expedir o termo de "Habite-se" dos edifícios.

S.P.M.A., em 20 de dezembro de 2011.

  
**ARQº CLAUDIMIR RIKO FERREIRA**  
**SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO**  
**E MEIO AMBIENTE**

Recebido  
20/12/2011  
às 11:01h  
  
**Marilene Aparecida Ferreira**  
ASSISTENTE TÉCNICO  
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS E INSTITUCIONAIS



**Assunto:** Embargo de Obra – Prédios Residenciais - Cooperativa Renascer

**Ref.:** processo administrativo nº 7743/2011-PMV

**Interessado:** Divisão de Fiscalização de Obras Particulares – Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente

Ao Sr. Diretor da Procuradoria Administrativa

Dando continuidade às providências, solicitou o Sr. Secretário de Assuntos Jurídicos e Institucionais, (fls.221), manifestações *“quanto às demais questões derivadas das Notificações expedidas e, bem assim, quanto àquelas levantadas nos requerimentos ofertados pela Cooperativa Habitacional Renascer, juntados às fls. 157 e 160 dos autos.”*

O que ocorre, em síntese, é que a Cooperativa Habitacional Renascer de Vinhedo, através de medidas administrativas promovidas pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, tem sido - reiteradamente – compelida a:

- desobstruir a área destinada ao prolongamento da Av. Joaquim Alves Corrêa e também a área destinada ao alargamento da Rua Alfredo Zacharias; ✓
- concluir as obras e serviços de infra-estrutura, notadamente a pavimentação asfáltica da Av. Joaquim Alves Correa e alargamento da Rua Alfredo Zacharias, com a respectiva pavimentação asfáltica. ✓
- apresentar Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros dos prédios residenciais. ✓
- providenciar a protocolização do pedido de habite-se dos prédios residenciais. ✓
- providenciar a desocupação de todos os apartamentos, vez que não possuem a vistoria do Corpo de Bombeiros. ✓

Foram interditados os apartamentos vazios, e embargadas obras dos demais prédios em construção.

Isto posto passo a tecer as seguintes considerações acerca do assunto.

**- dos pedidos juntados pela Cooperativa Renascer**

- fls. 157 – solicitação do levantamento do “embargo das obras” para atendimento das exigências da Polícia Militar do Estado de São Paulo – Corpo de Bombeiros, e prazo de 30 dias para remoção das famílias que estão residindo no local, em prédios sem “habite-se”. Protocolado em 17/01/2012.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS  
Estado de São Paulo

235  
Proc nº/ ano 7743/2011  
FL 7

Pedido já analisado, como se denota das diversas "suspensões de embargos" deferidas pelo então Secretário de Assuntos Jurídicos e Institucionais, nas quais se verifica que o prazo vem sendo dilatado desde janeiro de 2.012.

- fls. 160 – solicitação da dispensa da execução das obras de infra-estrutura necessária a abertura da Av. Joaquim Alves Correa, visto que a municipalidade recebeu essa área em doação com a contrapartida de execução dessas obras. Protocolado em 17/01/2012.

~~Conforme despachos da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente (fls. 114/115) a exigência mencionada foi apresentada na emissão de Diretrizes do Empreendimento. Informam que se tratou de necessidade viária e sem a mesma não seria possível a aprovação do empreendimento habitacional. Desta forma ratificamos o entendimento daquela área técnica de que se a exigência foi devidamente aceita pelo empreendedor sem qualquer manifestação contrária no ato da expedição das diretrizes, esta deverá ser mantida~~

Embora tenha havido intenção de doação das áreas pelo antigo proprietário (Decreto nº 7092/2008 – fls. 166), esta não se efetivou, conforme informações contidas no processo administrativo nº-10.456/2003. Aliás, a Cooperativa Habitacional foi notificada também naquele processo visando seu comparecimento para formalização da escritura pública de doação e esclarecimentos sobre as obras de infra-estrutura no local.

**- das demais questões derivadas das notificações**

Como se vê, existem pendências técnicas com relação aos edifícios do Núcleo Habitacional Renascer, a cargo da Cooperativa Habitacional Renascer de Vinhedo, mesmo com todas as dilações de prazo concedidas.

Desta forma, retorno os autos sugerindo o encaminhamento à Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, para verificação da situação do empreendimento e de eventuais providências que tenham sido levadas a efeito por seus responsáveis.

Após essas informações, poderemos traçar as diretrizes que o caso requer.

Este é meu entendimento o qual submeto à consideração de V.S<sup>a</sup>.

P.A. em 22 de janeiro de 2013

  
Maria de Lourdes Barroso Balseiro Coelho  
Procuradora