



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO
GABINETE DO PREFEITO

Pindamonhangaba, 19 de novembro de 2021.

Ofício n.º 2857/2021 – GAB

Prezado Senhor

Em atenção ao requerimento n.º 2918/2021, do vereador Rogério Ramos, que solicita cópia de documentos; encaminhamos anexo os documentos solicitados.

Sem mais para o momento, aproveito a oportunidade para renovar protestos de estima e consideração.

Câmara de Vereadores de
Pindamonhangaba



Protocolo Geral n.º 9046/2021
Data: 24/11/2021 Horário: 09:16
LEG - Ofício - REQ 2918/2021

Isael Domingues
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
José Carlos Gomes
Presidente da Câmara Municipal de Pindamonhangaba
Nesta



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

Estado de São Paulo

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO

Nº. 0720/2019 – DPL

PROC. Nº 6.188/2019 (Ref. Proc. Nº 9.079/2015)

INTERESSADO: VITO ARDITO LERÁRIO

ATIVIDADE: IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO RESIDENCIAL

LOCAL: RODOVIA AMADOR BUENO DA VEIGA, ESTRADA MUNICIPAL DO BAIRRO DO UNA E ESTRADA MUNICIPAL ANTONIO MARÇON - BAIRRO UNA

CERTIDÃO DE DIRETRIZES DO USO DO SOLO

(Renovação)

A Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba, através da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento e Departamento de Planejamento, de acordo com as disposições legais e regulamentares em vigor, **CERTIFICA** o uso do solo para a **IMPLANTAÇÃO DE UM LOTEAMENTO RESIDENCIAL**, na área denominada Fazenda Bom Jesus, conforme matrícula nº 718 (CRIA), localizada na Rodovia Amador Bueno da Veiga, Estrada Municipal do Bairro do Una e Estrada Municipal Antonio Marçon - bairro Una, sob a responsabilidade de Vito Ardito Lerário.

Certifica que a área em questão está situada em **Zona Mista – ZM** (residencial, comercial e serviços), da Macrozona Urbana – MZU, conforme **Lei Complementar nº. 03 de 10 de outubro de 2006 - Plano Diretor Participativo e Lei Complementar nº 28 de 27 de novembro de 2012** do Município de Pindamonhangaba, devendo, portanto, atender as seguintes diretrizes básicas:

1. Previsão de faixas "NON AEDIFICANDI", de Área de Proteção Permanente, com 30,00m (trinta metros) de largura, ao longo das margens de cursos d'água e raio de 50,00m (cinquenta metros) para nascentes;
2. Previsão de recuo como faixa "NON AEDIFICANDI", de frente para a **Rodovia Amador Bueno da Veiga**, além de sistema de acesso entrada / saída, conforme legislação do D.E.R. em vigor.
3. **Previsão de recuo de 11,00m (onze metros) a contar do eixo da estrada municipal para qualquer tipo de construção de acordo com a Lei nº 2.060 de 18/11/85.**
4. Previsão de faixa "NON AEDIFICANDI", conforme legislação, ao longo da linha de transmissão de energia elétrica;
5. A área mínima dos lotes será de 175,00 m² (cento e setenta e cinco metros quadrados), com testada mínima de 7,00 m (sete metros);
6. Os lotes não poderão ser contornados por área verde, de lazer ou institucional.
7. As percentagens mínimas das áreas públicas deverão ser de:
 - ✓ **20% (vinte por cento)** destinados a áreas verdes de acordo com Resolução SMA de 30 de 24/04/2008;
 - ✓ **5% (cinco por cento)** destinados à área institucional;
 - ✓ **20% (vinte por cento)** destinados ao sistema viário;Obs.: Se a área mínima de 20% do sistema viário não for atingida, a diferença deverá ser adicionada ao sistema de lazer / áreas verdes.
8. As vias do sistema viário deverão ter no mínimo 14,00m (quatorze metros) de largura, podendo ser reduzidas a 12,00m (doze metros) de largura quando possuírem até 200,00m (duzentos metros) de comprimento, e a 9,00m (nove metros) de largura quando possuírem até 200,00m (duzentos metros) de comprimento terminando em praça de retorno (cul-de-sac) na Zona Mista – **ZM**;
9. O uso local está enquadrado parte em Zona Mista – **ZM** (residencial, comercial e serviços), devendo haver previsão de lotes com destinação residencial ou comercial em quadra(s) definida(s);
10. Apresentar PVL (Parecer de Viabilidade de Localização) emitido pela CETESB;
11. O coeficiente básico de aproveitamento para as edificações nos lotes será de 3 (três);

Jui



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

Estado de São Paulo

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO

12. A taxa de ocupação para as edificações nos lotes será de 0,65 (sessenta e cinco centésimos);
13. O empreendimento deverá contar toda a infra-estrutura de equipamentos públicos, com os projetos e execução das obras, de acordo com as Normas Brasileiras (NBR/ABTN), e com base nas diretrizes emanadas pela **Secretaria Municipal de Obras e Planejamento, Manual do GRAPROHAB e Manual do Empreendedor**, composta de:
 - 13.1. Guias e sarjetas;
 - 13.2. Rede de distribuição de água interligando à rede municipal;
 - 13.3. Rede de coleta e tratamento de esgotos domésticos interligando à rede municipal;
 - 13.4. Galerias de águas pluviais, com ponto de interligação fornecido pela Secretaria de Obras e Planejamento;
 - 13.5. Redes de energia elétrica e de iluminação pública;
 - 13.6. Pavimentação asfáltica, onde não será aceito base de agregado siderúrgico na composição do asfalto e/ou blocos de concreto intertravados;
 - 13.7. Paisagismo e arborização (Lei Municipal 5.462/2012).
14. Deverá ser apresentado projeto de pavimentação e galeria de águas pluviais, posteriormente à aprovação do **GRAPROHAB**;
15. Não será permitido o uso de fossa séptica individual para tratamento de esgotos.

Certifica também, que para a implantação do empreendimento devem ser seguidas a legislação e normas referentes a loteamento, principalmente as exigências da **Lei Municipal Complementar nº 03 de 10 de outubro de 2006 - Plano Diretor Participativo**, do Código Sanitário do Estado de São Paulo (Decreto nº 13.069 de 29 de dezembro de 1978), da Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979, Lei 9.785 de 29 de janeiro de 1999, e da Lei 12.651/2012 – novo Código Florestal, Lei Municipal 5.462/2012 e os projetos, a execução das obras e os materiais empregados, deverão estar de acordo com as Normas Brasileiras (NBR/ABTN).

Informamos que, com a Matrícula e o levantamento planimétrico da área apresentada, não foi possível identificar o tamanho exato da área, sendo assim, a pré-aprovação dos projetos junto ao Município de Pindamonhangaba (Departamento de Planejamento – DPL) fica vinculada à apresentação de documentação da área, relativa somente à área do empreendimento.

Informamos também que, além da regularização junto aos órgãos citados, deverá ser efetuado o cadastramento junto ao Departamento de Ações Fundiárias da Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba, para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano e executada a **desvinculação da área junto ao INCRA.**

A presente Certidão especifica quanto ao Zoneamento e Uso do Solo Municipal, o que não implica em autorização para ocupação, funcionamento / exercício de qualquer atividade antes da expedição do TVO (Termo de Verificação de Obras), nem o reconhecimento por parte da Prefeitura, do direito de propriedade do imóvel e de suas dimensões, onde também deverão ser consideradas restrições cartoriais e judiciais referentes ao imóvel.

A presente Certidão tem a validade de 01 (um) ano.

Pindamonhangaba, 28 de junho de 2019.


Luciana Ayuko Yui
Diretora do Departamento de Planejamento
Arquiteta – CAU A 28277-4

ter

MATRÍCULA N.º 718

Comarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

Alfonso Ceiso Barone de Oliveira

Oficial

MATRÍCULA N.º

-718-

24 de junho de 1976.

FLS.

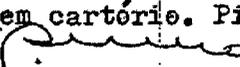
Oficial

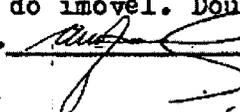
1

IMÓVEL

Fazenda Bom Jesus, localizada no bairro do Una, neste município com a área de 129,92 alqueires correspondentes a 314,4064 hectares de terras com as seguintes confrontações: a Oeste com o Rio Una, pela margem direita, ao Norte com o Rio Una, com a Fazenda Mombaça, com a Estrada de Tremembé-Pindamonhangaba e com Oflánde Zuffo ou seus sucessores, ao Sul com a Estrada de Rodagem Pindamonhangaba-Taubaté; Benfeitorias: um estábulo para 48 vacas, leite tipo B, alvenaria, telhas comuns, madeiramente roliço, piso de coches de concreto, com prolongamento: sala de ordenha, depósito; uma tulha de 30 x 7m, alvenaria, telhas comuns, madeiramente de peroba; seis silos subterrâneos com capacidade para 288 toneladas, medindo 6 x 48 m, alvenaria, telhas francesas, madeiramente roliço; doze casas para empregados, alvenaria telhas comuns, madeiramente roliço. Título anterior número 17.431 do livro 3-2.

PROPRIETÁRIO: - VITO ARDITO LERARIO, brasileiro, casado, advogado, cic nº 032.219.708, residente nesta cidade.

R-1-M- 718: - Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, emitida em 18 de junho de 1976, nesta cidade, e com as firmas reconhecidas reconhecidas na 2ª Cartório local, o proprietário VITO ARDITO LERARIO e sua mulher Da. ANA ROSA MARCONDES LERARIO deram o imóvel acima em HIPOTÉCA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU, ao BANCO DO BRASIL, S/A., para garantia da importância de - R\$ 176.000,00 (cento e setenta e seis mil cruzeiros), com juros de 15% ao ano, com vencimento para o dia 15 de junho de 1981, cujo pagamento deverá ser efetuado nesta cidade; e com as demais condições constantes do título, cuja segunda via fica arquivada em cartório. Pindaba., 24 de junho de 1976. O Oficial maior: - 
Reg. nº 91 Livro 3.

AV.2/718: - Certifico que, pela escritura de desapropriação de 24.11.1978 do 1º Cartório de Notas d/cidade (Lº 159, fls.104) os proprietários transmitiram duas áreas de terras com as áreas de 4.895,00m² e 9.980,00m², num total de 14.875,00m², ao Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo com interveniência do Banco do Brasil S/A. que na qualidade de credor hipotecário referido no R.1. renunciou ao direito real de referida hipoteca, tão somente a área de 14.875,00m², acima mencionada, permanecendo, de consequência, a hipoteca a persistir sobre o remanescente do imóvel. Dou fé. Pindamonhangaba, 11 de dezembro de 1978. , escrevente autorizado.-

Vide matrícula nº 4.838 - área 4.895,00m²

Vide matrícula nº 4.839 - área 9.980,00m²

AV.3/718: - Certifico que, pela escritura de desapropriação de 05.12.1978 do 1º Cartório de Notas d/cidade (Lº 159, fls.142) os proprietários transmitiram quatro áreas de terras com 8.310,00m², 1.400,00m², 640,00m² e 560,00m², num total de -

vide verso

cont.

10.910,00m², ao Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo, com interveniência do Banco do Brasil S/A. que/na qualidade de credor hipotecário referido no R.1, renunciou ao direito real de referida hipoteca, tão somente a área de - 10.910,00m² acima mencionada, permanecendo, de consequência - a hipoteca a persistir sobre o remanescente do imóvel. Dou fé Pindamonhangaba, 26 de dezembro de 1978. *[assinatura]*, escrevente autorizado.-

Vide matrícula nº 4.961 - área 8.310,00 m².-

Vide matrícula nº 4.962 - área 1.400,00 m².-

Vide matrícula nº 4.963 - área 640,00 m².-

Vide matrícula nº 4.964 - área 560,00 m².-

R.4/M-718;- Pelo aditivo de retificação e ratificação à Cédula de Crédito Rural Pignoratícia e Hipotecária - EPI 78/00. - 170-8, datado de 22 de junho de 1979, os proprietários na qualidade de intervenientes garantes, deram o remanescente do imóvel objeto desta matrícula, com 311,8279 ha. em hipoteca - cedular de SEGUNDO GRAU, ao BANCO DO BRASIL S/A., com sede na Capital Federal (CGCMF nº 00.000.000/0306-94), para garantia/assumida por Luciano Ricardo Marcondes da Silva s/mulher Sandra Pinto Marcondes da Silva, brasileiros, agropecuaristas, domiciliados nesta cidade e Florivaldo Vieira de Souza, brasileiro, casado, bancário e pecuarista, residente em São Paulo-SP, dívida essa do valor de Cr\$ 336.217,00, emitida em 04.05.1978, com vencimento para o dia 24.04.1983, com juros a taxa/de 15% ao ano; devendo o pagamento ser efetuado na praça de Guaratinguetá-SP; o imóvel, digo, o remanescente do imóvel objeto desta matrícula, foi dado em hipoteca, em troca com o imóvel objeto da matrícula nº 529, que nesta data foi liberado. Dou fé. Pindamonhangaba, 13 de novembro de 1979. Eu, *[assinatura]* (Arnaldo Marins Alves) Escrevente Hábilitado, registrei e subscrevi. Eu, *[assinatura]* (Antonio Nobrega de Oliveira Junior) Escrevente Autorizado, conferi, subscrevi e assino. O Escrevente Autorizado. *[assinatura]*

R-5-M 718;- Pelo instrumento particular, datado de 07 de janeiro de 1980, com firmas reconhecidas pelo 2º Tabelião local em 24 de setembro de 1.980, o proprietário, Vito Ardito Lerário, brasileiro, agropecuarista e advogado, RG. 2.650.953-SP, CIC 032.219.708/20, casado com Ana Rosa Marcondes Lerário, residente e domiciliado nesta cidade, arrendou uma área de 2 alqueires do imóvel desta matrícula, área essa que a seguir se descreve e caracteriza: "partindo do ponto A 210 metros da antiga propriedade do Sr. Mario Lessa Salgado, hoje pertencendo a Afonso de Faria Fraga e outros em linha reta até encontrar o ponto B, defletindo a esquerda a 408 metros até encontrar o ponto C, e defletindo a direita a 118 metros até encontrar o ponto D, defletindo novamente a direita a 408 metros até encontrar o ponto E, defletindo a direita a 118 metros até encontrar o ponto B, novamente divisando com a propriedade conforme croqui anexo ao contrato", a YAEKO NONAKA, brasileira, agricultora, RG. 8.511.275-SP, CIC 145.062.978/49, casada com Itsuo Nonaka Satake, residente e domiciliada nesta cidade, pelo prazo de um ano, prorrogável automaticamente por mais um ano, sendo o aluguel de R\$11.200,00 (onze mil, duzentos cruzeiros) anuais, no primeiro ano; e o aluguel do ano seguinte a combinar; no caso de alienação do imóvel, o presente arrendamento será respeitado em sua totalidade por quem adquirir o imóvel; as demais cláusulas e condições constam do instrumento *[assinatura]*

cont. fls. 2

Afonso Celso Barone de Oliveira
OficialCARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Registro GeralComarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

MATRÍCULA N.º 718

Comarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

Carlos Henrique Ramos Mello
Oficial Interino

MATRÍCULA N.º 718

23 de outubro de 1980 FLS.
Oficial 02

cont. R-5

cuja cópia fica arquivada em cartório nesta data. Dou fé. Pindamonhangaba, 23 de outubro de 1980. Eu, [assinatura] (Antonio Nobrega de Oliveira Junior) Oficial Maior, conferi, subscrevi e assino. O Oficial Maior: - [assinatura]

Av.6/M 718: - Pelo instrumento particular com firmas reconhecidas, datado de 14 de julho de 1982, o credor, Banco do Brasil S/A, autorizou a presente para constar que fica cancelado o R.1 retro, em virtude da liquidação da dívida. - Pindamonhangaba, 15 de julho de 1982. Eu, [assinatura] (Regina Izilda dos Santos), Escrevente autorizada, datilografei, subscrevi e assino. A Escrevente Autorizada: [assinatura]

Av.7 M.718 :- CANCELAMENTO DE HIPOTECA

(protocolo nº 127.007 - 15/04/2011)

Nos termos dos instrumentos particulares firmados na cidade de Guaratinguetá-SP em 15 de abril de 2011, com a firma reconhecida, procede-se a presente para constar que o credor hipotecário, Banco do Brasil S/A, devidamente qualificado e representado, autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA a que alude o registro nº 04, em virtude da quitação da dívida, conforme documento comprobatório que fica arquivado nesta Serventia. Pindamonhangaba, 20 de abril de 2011. A Oficiala Substituta,

[assinatura]
Ana Catarina Pedrosa

MATRÍCULA N.º

Oficial

FLS.

Carlos Henrique Ramos Mello
Oficial Interino

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Registro Geral

Cartera de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

SAPL

CONTROLE RESPOSTA

DIGITALIZADO/SAPL

we