



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

DECRETO MUNICIPAL Nº251, DE 26 DE MAIO DE 2025

**“DISPÕE SOBRE APROVAÇÃO DO
LOTEAMENTO ABERTO URBANO
DENOMINADO “VILLAS GOLDEN”.**

O Prefeito Municipal de Sidrolândia, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso da competência que lhe confere o inciso V e VII do art. 70 a Lei Orgânica do Município.

CONSIDERANDO a Lei Complementar Nº 122, de 17 de Novembro de 2017

DECRETA

Art. 1º - Fica aprovado o Loteamento Aberto denominado “VILLAS GOLDEN”, Tipo L2 e L3, localizado na ZR2 (Zona Residencial 2), a ser executado no imóvel denominado LOTE “G” , devidamente registrado no Cartório de Serviço de Registro de Imóveis do 1º Ofício, sob a Matrícula nº 23.633, com área total de 7,2141 há (72.141,00 m², composto por 177 (cento e setenta e sete) lotes vendáveis, de propriedade da PÉROLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 11.313.677/0001-04, na forma estabelecida no Projeto de Loteamento Aberto apresentado ao Poder Executivo Municipal, e Termo de Compromisso, em conformidade com o Memorial Descritivo do Empreendimento, Projeto Urbanístico e Levantamento Planialtimétrico, relativos ao protocolo nº 1633/2025, os quais fazem parte integrante do presente Decreto, com as seguintes áreas e percentuais:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

a) Áreas Constantes do imóvel “LOTE G” (matrícula nº 23.633):

ÁREA TOTAL:.....72.141,000 m².....100%
ÁREA DE LOTES VENDÁVEIS (177 UNIDADES).....47.358,790 m².....65,648%
ÁREA VERDE.....3.961,530 m².....5,491%
ÁREA DE RUAS.....20.820,680 m².....28,861%
ÁREA INSTITUCIONAL.....VIA PÚBLICA.....COMPENSAÇÃO

Art. 2º - O loteador deverá executar as obras de infraestrutura básica em conformidade com os projetos e memoriais apresentados, no prazo de até 02 (dois) anos, a contar da assinatura do Termo de Compromisso, que faz parte integrante do presente Decreto- Anexo I, devendo comunicar à Prefeitura Municipal sobre o início da sua execução, para que haja o acompanhamento do setor competente, que após a conclusão das obras, dará por cumprido integralmente as exigências constantes deste Decreto.

§ 1º - Durante o prazo fixado no *caput* deste artigo, mediante requerimento da loteadora, o Setor Responsável emitirá Termo de Verificação de Obras para atestar a atual situação das obras de infraestrutura, quais foram concluídas e as que estarão em andamento.

§ 2º - As obras de infraestrutura básica, que correspondem ao mínimo a ser implantado, são as definidas no Art. 87º, § 1º e § 2º, da Lei Municipal nº 122/2017, sendo:

- a) Limpeza do terreno;
- b) Abertura das vias de circulação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

- c) Locação das quadras, lotes e áreas públicas;
- d) Sistema de drenagem pluvial;
- e) Sistema de abastecimento de água;
- f) Sistema de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública;
- g) Pavimentação asfáltica Tipo CBUQ;
- h) Sinalização viária horizontal e vertical;
- i) Placas Nomenclatura de todas as vias da área empreendida.

§ 3º - Prestar garantia por meio de escritura pública de hipoteca no ato do registro do Loteamento VILLAS GOLDEN, na forma prevista no art. 86 da Lei Complementar n. 122, de 17 de novembro de 2017 e suas alterações, de 44 (quarenta e quatro) lotes de terreno contemplados no projeto de loteamento do referido empreendimento, abaixo relacionados, tendo como credor hipotecário o Município de Sidrolândia/MS, cuja hipoteca ficará vinculada pelo prazo correspondente ao tempo de execução das obras de infraestrutura urbana assumidas e/ou até expedição do termo de recebimento das obras de infraestrutura urbana por esta Municipalidade:

a) Para execução das obras de infraestrutura constantes do cronograma físico-financeiro, nos moldes do Art. 86:

Valor total das obras: R\$: 3.965.259,14.

b) Hipoteca dos seguintes lotes de terreno do Loteamento VILLAS GOLDEN:

- Lotes nº: 02,03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, da Quadra nº:07;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

- Lotes nº: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27 da Quadra nº:06;
- Lotes nº: 19, 20 e 21, da Quadra nº: 02.

Art. 3º - O Loteador deverá executar os serviços constantes do Termo de Compromisso de Outorga Onerosa nos seguintes termos:

§ 1º - Para cálculo da Outorga Onerosa, constante do Art. 85º da Lei Municipal 122/2017, foi considerado o valor equivalente para construção civil, obtido com base na Planilha de Custos do Município e na planilha SINAPI, resultando em R\$1.679,93/m² (referência de custo CUB Março/2025) na data presente. Considerando que o loteamento possui 178 lotes sendo 177 lotes vendáveis e que o município optou por uma qualificação urbanística e melhorias no espaço público com um coeficiente de 0,50m²/unidade de lote, o **Valor Total da Outorga Onerosa** é de **R\$ 148.673,80** (cento e quarenta e oito mil, seiscentos e setenta e três reais e oitenta e oito centavos).

§ 2º - O pagamento da Outorga Onerosa será efetuado mediante a execução de obras de infraestrutura urbana, tendo como objetivo a melhoria das condições viárias e de drenagem pluvial da região. A compensação ocorrerá através da realização das seguintes intervenções:

1.Extensão da Rua Projetada 5: O loteador se compromete a executar a abertura e pavimentação da Rua Projetada 5, em um trecho de aproximadamente **51,17 metros lineares**, cruzando o **LOTE 4B4 e Lote 4B3**, o qual será devidamente **doado ao Município** para fins de integração ao sistema viário urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

2. Implantação de Drenagem Pluvial: Será executada a rede de drenagem com início no **Poço de Visita (PV) 12**, localizada na Rua Getúlio Rodrigues Terra. O sistema terá como função a **captação e o direcionamento das águas pluviais da bacia contribuinte da região**, garantindo a funcionalidade e durabilidade da pavimentação implantada, além de contribuir para mitigação de alagamentos e erosões.

Art. 4º - O prazo para execução dos serviços constantes da Outorga Onerosa será de 02 (dois) anos, a contar da publicação deste Decreto. O descumprimento injustificado do prazo estabelecido implicará pena de multa diária no valor de 1% (um por cento) do montante devido.

§ 1º - Durante a execução dos serviços, o Setor Responsável pela fiscalização da obra emitirá Termo de Vistoria Parcial para atestar a atual situação da obra e cumprimento do cronograma, quais foram concluídas e as que estarão em andamento.

Art. 5º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sidrolândia/MS, 26 de maio de 2025.

RODRIGO BORGES BASSO

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

ANEXO I

TERMO DE COMPROMISSO DE OUTORGA ONEROSA

A ***Prefeitura Municipal de Sidrolândia***, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 03.501.574/0001-31, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. Rodrigo Borges Basso, ora denominada ***PREFEITURA***, e ***Pérola Empreendimentos Imobiliários LTDA***, inscrita no CNPJ sob o nº 11.313.677/0001-04, representada por seu representante legal Sr. Gerson Claro Dino, inscrito no CPF nº 404.823.321-15, ora denominado ***COMPROMISSÁRIO***, proprietária do Loteamento “VILLAS GOLDEN”, resolvem firmar o presente Termo de Compromisso de Outorga Onerosa, para atendimento ao estabelecido no Artigo 85 - Lei Municipal Complementar nº 122/2017, e de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Por meio do presente termo, o COMPROMISSÁRIO se compromete ao pagamento da ***Outorga Onerosa***, do Loteamento “***VILLAS GOLDEN***”, Tipo L2 E L2, localizado na ZR2(Zona Residencial 2) a ser executado no imóvel com 72.141,00m², devidamente registrado no Cartório de Serviço de Registro de Imóveis do 1º Ofício, sob a matrícula nº 23.633.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO CÁLCULO, VALOR E FORMA DE PAGAMENTO.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Para o cálculo da Compensação de Outorga Onerosa, foi considerado o valor equivalente para construção civil, obtido com base na Planilha de Custos do Município e na planilha SINAPI, resultando em R\$1.679,93/m² (referência de custo CUB Março/2025) na



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

data presente. Considerando que o loteamento possui 178 lotes sendo 177 lotes vendáveis e que o município optou por uma qualificação urbanística e melhorias no espaço público com um coeficiente de 0,50m²/unidade de lote, o **Valor Total da Outorga Onerosa** é de **R\$ 148.673,80** (cento e quarenta e oito mil, seiscentos e setenta e três reais e oitenta e oito centavos).

PARÁGRAFO SEGUNDO: O pagamento da Outorga Onerosa será efetuado mediante a execução de obras de infraestrutura urbana, tendo como objetivo a melhoria das condições viárias e de drenagem pluvial da região. A compensação ocorrerá através da realização das seguintes intervenções:

1.Extensão da Rua Projetada 5: O loteador se compromete a executar a abertura e pavimentação da Rua Projetada 5, em um trecho de aproximadamente **51,17 metros lineares**, cruzando o **LOTE 4B4 e LOTE 4B3**, o qual será devidamente **doado ao Município** para fins de integração ao sistema viário urbano.

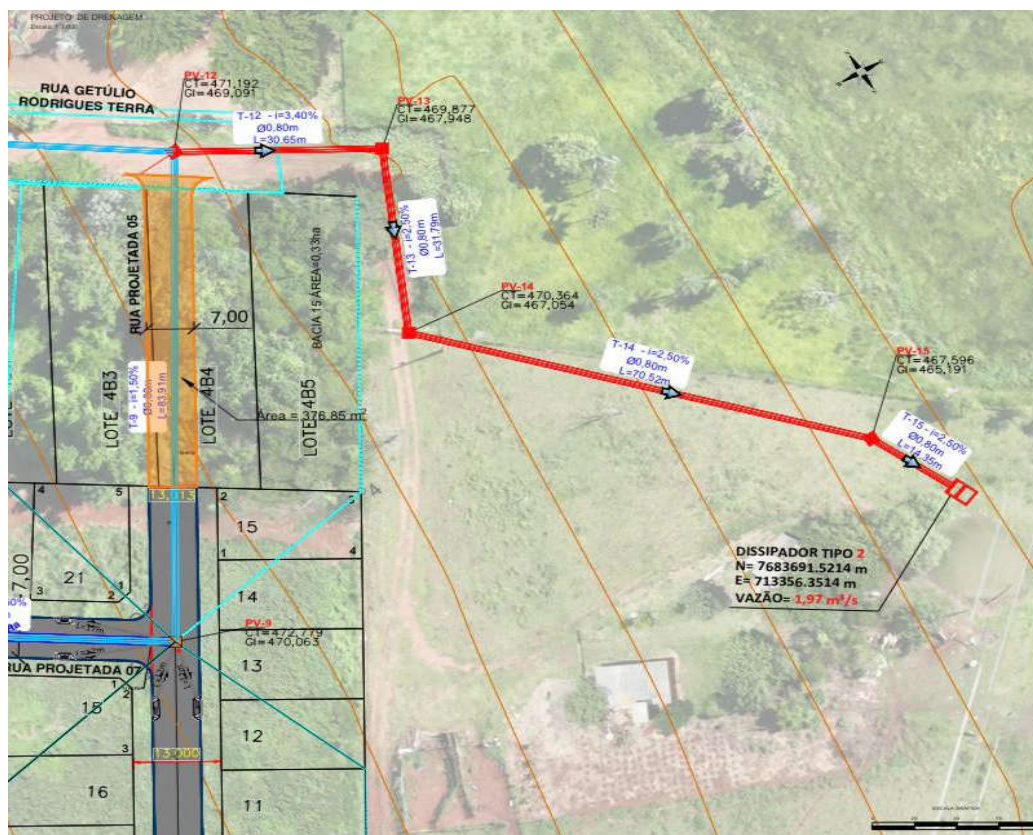
2.Implantação de Drenagem Pluvial: Será executada a rede de drenagem com início no **Poço de Visita (PV) 12**, localizada na Rua Getúlio Rodrigues Terra. O sistema terá como função a **captação e o direcionamento das águas pluviais da bacia contribuinte da região**, garantindo a funcionalidade e durabilidade da pavimentação implantada, além de contribuir para mitigação de alagamentos e erosões.

As melhorias propostas atendem aos critérios técnicos e legais de qualificação urbanística, promovendo benefícios diretos à coletividade e



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

assegurando o cumprimento das obrigações pactuadas no âmbito da Outorga Onerosa.



COTAS E COORDENADAS DOS PV's		
ID	NORTE	ESTE
PV-12	7683941.0030	713075.3093
PV-13	7683925.2034	713101.5733
PV-14	7683896.4188	713088.0893
PV-15	7683844.8195	713136.1579
Dissipador tipo 2	7683691.5214	713356.3514

LEGENDA

- PAVIMENTAÇÃO DA OUTORGA - À EXECUTAR
- POÇO DE VISITA DA OUTORGA - À EXECUTAR
- DISSIPADOR DA OUTORGA - À EXECUTAR
- REDE DE DRENAGEM DA OUTORGA - À EXECUTAR
- REDE DE DRENAGEM
- TUBO DE LIGAÇÃO Ø0,40m
- POÇO DE VISITA
- BOCA DE LOBO SIMPLES
- BOCA DE LOBO DUPLA
- SENTIDO DO ESCOAMENTO NAS GALERIAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS PRAZOS.

O prazo para execução dos serviços constantes da Outorga Onerosa será de **24 (vinte e quatro) meses**, a contar da publicação do Termo de Aprovação. Durante a execução dos serviços, o Setor Responsável pela fiscalização da obra emitirá Termo de Vistoria Parcial para atestar a atual situação da obra e cumprimento do cronograma, quais foram concluídas e as que estarão em andamento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O descumprimento injustificado do prazo estabelecido implicará pena de multa diária no valor de 1% (um por cento) do montante devido, e não ensejará a restituição, a qualquer título, das quantias pagas.

CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA.

Pelo presente, o COMPROMISSÁRIO reconhece, expressamente, sua responsabilidade pelo débito decorrente da Outorga Onerosa, concorda com os valores mencionados na Cláusula Segunda e compromete-se, por si ou sucessores, a efetuar o pagamento, pontualmente, na forma estabelecida na Cláusula Terceira deste Termo.

O presente Termo de Compromisso entrará em vigor na data de sua assinatura e vigorará até o pagamento total do mesmo.

CLÁUSULA QUINTA – DO FORO.

Fica eleito o Foro da Comarca de Sidrolândia/MS, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento do presente Termo de Compromisso de



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

Outorga Onerosa, com renúncia de qualquer outo, por mais privilegiado que seja.

E, por assim estarem de acordo, assinam este Termo em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Sidrolândia/MS, 29 de julho de 2026.

RODRIGO BORGES BASSO
Prefeito Municipal