

DECRETO MUNICIPAL N.º 297, DE 02 DE JULHO 2025.

**“DISPÕE SOBRE APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO
ABERTO URBANO DENOMINADO ECO PARK
VITÓRIA.”**

O Prefeito Municipal de Sidrolândia, Rodrigo Borges Basso, no uso de suas atribuições, que lhe são conferidas pelo art. 70, VII, e art. 80 da Lei Orgânica do Município de Sidrolândia;

DECRETA

Art. 1º - Fica aprovado o Loteamento Aberto denominado “ECO PARK VITÓRIA”, Tipo L1 e L2, localizado na ZEIS (Zona Especial de Interesse Social), a ser executado no imóvel denominado “Chácara Modelo – Área Remembrada”, devidamente registrado no Cartório de Serviço de Registro de Imóveis do 1º Ofício, sob a Matrícula nº 26.111, com área total de 23 ha e 3.444m²(233.444m²), composto por 458 (quatrocentos e cinquenta e oito) lotes vendáveis, de propriedade da ECO PARK VITÓRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 60.007.381/0001-62, 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 2310/2025, os quais fazem parte integrante do presente Decreto, com as seguintes áreas e percentuais:

a) Áreas Constantes do imóvel “CHÁCARA MODELO – ÁREA REMEMBRADA” (matrícula nº 26.111):

ÁREA TOTAL:.....	233.444,00 m ²	100%
ÁREA DE LOTES.....	188.576,56 m ²	80,78%

ÁREA DE LOTES VENDÁVEIS (458 UNIDADES)..	106.758,13 m ²	45,73%
ÁREA VERDE.....	11.672,88 m ²	5,00%
ÁREA DE RUAS.....	44.867,44 m ²	19,22%
ÁREA INSTITUCIONAL.....	70.145,55 m ²	30,05%

Obs.: Em conformidade com o Art. 70 ° da lei complementar nº 109 de 2015, fica dispensada a apresentação de Área Institucional em glebas urbanas que possuem porção de área de várzea maior que 30% do total da área da gleba.

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, 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;
- c) Locação das quadras, lotes e áreas públicas;
- d) Sistema de drenagem pluvial;
- e) Sistema de abastecimento de água;
- f) Sistema de esgotamento sanitário;

- g) Sistema de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública;
- h) Pavimentação asfáltica Tipo CBUQ;
- i) Sinalização viária horizontal e vertical;
- j) 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 ECO PARK VITÓRIA, na forma prevista no art. 86 da Lei Complementar n. 122, de 17 de novembro de 2017 e suas alterações, de 108 (cento e oito) 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\$: 9.336.648,80.

b) Hipoteca dos seguintes lotes de terreno do Loteamento ECO PARK VITÓRIA:

- 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, 27, 28, 29 e 30 da Quadra nº: 15;
- 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, 27, 28, 29 e 30 da Quadra nº: 16;
- 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, 27, 28, 29 e 30 da Quadra nº: 17;
- Lotes nº: 01, 02 e 03 da Quadra nº: 18;
- Lotes nº: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 da Quadra nº: 19.

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\$1.658,52/m² (referência de custo CUB Março/2025) na data presente. Considerando que o loteamento possui 460 lotes sendo 458 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\$ 381.459,60 (trezentos e oitenta e um mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais e sessenta 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. Pavimentação Asfáltica: O loteador se compromete a executar a pavimentação da Rua Janilson Peixoto Gonçalves.
2. Implantação de Drenagem Pluvial: Será executada a rede de drenagem na da Rua Janilson Peixoto Gonçalves. 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.
3. Execução de uma Praça: A execução será na área verde, quadra 13, lote 01 deste loteamento.

§ 3º - Considerando que a outorga estimada no valor de R\$:381,459,60, e que as obras solicitadas como compensação somam o valor de R\$:1.096,455,20, para garantir o equilíbrio financeiro entre as partes, o município realizara uma compensação a empresa. Dado que o valor das

obras supera o valor da outorga em R\$:714.995,60 (1.096.455,20 - R\$:381.459,60 = R\$:714.995,60), o município compensará essa diferença mediante a doação de Áreas Institucionais à empresa.

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.

Gabinete do Prefeito, Sidrolândia/MS, 02 de julho de 2025.

RODRIGO BORGES BASSO

Prefeito Municipal