



Prefeitura Municipal de Taubaté
Estado de São Paulo

DECRETO N° 14.112 , DE 15 DE SETEMBRO DE 2017

ALTERADO PELO DECRETO N° 15.633/23

Dispõe sobre a regulamentação da hipótese excepcional de permuta de áreas institucionais, nos casos de implantação de loteamentos no Município de Taubaté-SP, nos termos do que disciplina o §2º, do artigo 334, da Lei Complementar nº 412, de 12 de Julho de 2017.

JOSÉ BERNARDO ORTIZ MONTEIRO JUNIOR, PREFEITO MUNICIPAL DE TAUBATÉ, no uso de suas atribuições legais e à vista dos elementos constantes do processo administrativo nº 55.052/2017,

DECRETA

Art.1º Nos casos envolvendo a doação e reserva ao Município para áreas institucionais, cuja destinação dar-se-ia no importe de 5% (cinco por cento) do total de área do loteamento, havendo justificado interesse público e urbanístico, e comprovada existência de equipamentos públicos que atendam a demanda populacional local, poderá ser requerido pelo empreendedor a permuta de área institucional, por alguma das hipóteses excepcionais a seguir:

- I- Por área com destinação institucional, alocada em local diverso, dando prioridade a áreas localizadas nas proximidades do empreendimento.
- II- Por indenização compensatória para fim exclusivo de pagamento de desapropriação de área em local diverso com destinação institucional.
- III- Por obras de intervenções urbanas de grande relevância ao Município, com valor comprovadamente equivalente ou superior ao da área institucional devida, prioritariamente localizada nas proximidades do empreendimento.

Parágrafo único. Independentemente da opção manifesta pelo empreendedor, previamente à adoção de quaisquer medidas em face do postulado pelo mesmo, haverá de ser expresso nos autos decisão fundamentada do gestor da Secretaria de Planejamento, a ser ratificada pelo Chefe do Poder Executivo, caso vislumbre abrigado do respectivo interesse público devidamente justificado, bem como acerca da comprovada existência de equipamentos públicos que já atendam a demanda populacional local.

Art.2º Nos casos descritos nos incisos do artigo anterior, atendidos os demais requisitos do Plano Diretor nos casos de loteamentos, desde que seja mantida a equivalência monetária entre as mesmas, ou estas se dêem em importe superior ao que haveria de ser suportado pelo



Prefeitura Municipal de Taubaté

Estado de São Paulo

empreendedor, devendo, para esse fim, ser feita uma avaliação por empresa idônea ou servidor de carreira com atribuições técnicas para tanto.

§1º O parecer técnico emitido deverá ser referendado pelos gestores das pastas de Planejamento e Obras.

§2º O valor do metro quadrado das áreas institucionais, quando dado em outro local, para fins da equivalência ou respectiva quantificação monetária prevista no *caput* deste artigo, não poderá ser inferior ao maior valor do metro quadrado utilizado para lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano-IPTU do loteamento em aprovação, ou do loteamento mais próximo do local já aprovado e lançado no Cadastro Mobiliário do Município.

§3º Não havendo concordância quanto ao valor, em razão da supremacia do interesse público sobre o privado, bem como dada a indisponibilidade em prol do interesse coletivo, as opções manifestas pelo empreendedor não poderão prosperar, devendo, portanto, o mesmo cumprir com a reserva de percentual legal instituída no Plano Diretor Municipal.

Art.3º Optando o empreendedor pela execução de obras, assim como as respectivas compras dos equipamentos públicos urbanos necessários, deverá obrigatoriamente ser apresentado o projeto básico da obra em referência e os preços máximos praticados deverão ter como base planilhas de preços e custos de órgãos oficiais, sendo que esses projetos, planilhas, memorial descritivo, cronograma e demais itens necessários que deverão ser previamente aprovados pelos setores das Secretarias de Finanças, Planejamento e Obras, insertos nas respectivas atribuições de cada qual para tal mister.

Art.4º As destinações de áreas e afins, descritos nos incisos do artigo primeiro deste decreto dar-se-ão a critério e escolha da Administração Pública, a quem caberá a respectiva avaliação acerca da viabilidade da opção manifesta pelo empreendedor.

Art.5º A execução das obras e aquisições pelo empreendedor não poderá ultrapassar 24 (vinte e quatro) meses contados da data da celebração do protocolo de intenções firmado entre a Administração Pública e o empreendedor, a ocorrer após a publicação do decreto de aprovação do loteamento.

Parágrafo único. Admitir-se-á, desde que devidamente justificadas e aceitas as razões apresentadas pelo empreendedor, a prorrogação do referido prazo pela Secretaria de Planejamento, uma única vez por no máximo igual período.

Art.6º Para fins de garantia do previsto no parágrafo anterior, serão caucionados do loteamento a ser aprovado tantos lotes quantos forem necessários para garantir a execução das obras, os



Prefeitura Municipal de Taubaté

Estado de São Paulo

quais serão liberados na medida em que a obra for sendo entregue, a critério da Administração Pública Municipal.

Parágrafo único. Referidas garantias não se confundem com as demais, porventura, devidas pelo empreendedor, nos termos da Lei pertinente e em vigência, para fins de garantir a implantação do loteamento.

Art.7º Nos casos das obras e respectivas aquisições de equipamentos urbanos que, porventura, se façam necessários, havendo a inexecução, inadimplência ou falha na execução a que se obriga o empreendedor, fica a Administração autorizada a alienar os lotes caucionados, para fins de execução regular das obras não concluídas a cargo do empreendedor.

§1º O descumprimento da opção realizada pelo empreendedor e aceita pela Municipalidade implicará na imediata revogação do Decreto de aprovação do loteamento almejado.

§2º A alienação descrita no caput deste artigo deverá ser precedida de prévia avaliação e ser efetivada através de leilão público, nos termos do disposto na Lei Federal 8.666/1993, não se admitindo preço inferior ao maior valor do metro quadrado lançado na guia de Imposto Predial Urbano – IPTU das áreas imediatamente adjacentes para os imóveis já urbanizados (glebas a serem desmembradas), ou 10%(dez) por cento deste valor, para os imóveis que necessitem de urbanização (glebas a serem loteadas).

Art. 8º A execução da obra e responsabilidade pela mesma, devidamente fiscalizada pela Secretaria de Planejamento e pela Secretaria de Obras, bem como todos os encargos, inclusive os tributos municipais, ficarão a cargo do empreendedor, que deverá responder pela solidez e garantia da obra pelo período previsto no Código Civil.

Art. 9º As normas contidas no presente decreto se aplicam aos novos loteamentos, independentemente da legislação escolhida, nos termos do art. 449, §2º, do Plano Diretor em vigência, para análise do projeto urbanístico, a ser realizada pelas Secretarias de Planejamento, Mobilidade Urbana e Obras.

Art. 10. A disciplina contida neste Decreto, não exclui os demais requisitos exigidos pelo Plano Diretor Municipal em vigência, bem como demais normativas Estaduais e Federais, para fins de implantação de loteamentos no Município de Taubaté-SP.

Art. 11. As despesas decorrentes com a execução do presente decreto, onerarão verbas orçamentárias próprias.



Prefeitura Municipal de Taubaté
Estado de São Paulo

Art. 12. Fica fazendo parte integrante do presente Decreto o anexo I contendo a minuta do protocolo de intenções a ser firmado entre a Administração Pública e o empreendedor.

Art. 13. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Taubaté, **15** de **setembro** de 2017, 378º da fundação do Povoado e 372º da elevação de Taubaté à categoria de Vila.

JOSÉ BERNARDO ORTIZ MONTEIRO JUNIOR

Prefeito Municipal

JEAN SOLDI ESTEVEZ

Secretário dos Negócios Jurídicos

EDSON APARECIDO DE OLIVEIRA

Secretário de Planejamento

JOÃO BIBIANO SILVA

Secretário de Obras

ODILA MARIA SANCHES

Secretária de Administração e Finanças

DÉBORA ANDRADE PEREIRA

Diretora do Departamento e Desenvolvimento Urbanístico

Publicado na Secretaria de Governo e Relações Institucionais, **15** de **setembro** de 2017.

EDUARDO CURSINO

Secretário de Governo e Relações Institucionais

HELOISA MARCIA VALENTE GOMES

Diretora do Departamento Técnico Legislativo



Prefeitura Municipal de Taubaté
Estado de São Paulo

DECRETO N° 14.112 /2017

ANEXO I

PROTÓCOLO DE INTENÇÕES

PROTÓCOLO DE INTENÇÕES QUE ENTRE SI CELEBRAM A PREFEITURA DE
TAUBATÉ-SP E _____ (Loteador).

O PREFEITO DA MUNICÍPIO DE TAUBATÉ-SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.176.005.001-08, estabelecida na Avenida Tiradentes, nº 520, Centro, CEP nº12.030-180, neste ato representado pelo Prefeito, JOSÉ BERNARDO ORTIZ MONTEIRO JUNIOR, brasileiro, casado, portador do RG. nº _____ SPP/SP, e do CPF nº _____, e de outro lado:

LOTEADOR, inscrito no CNPJ/MF sob o nº _____, com sede a Rua _____ na Cidade de _____, Estado de _____, neste ato representado por seu Procurador _____, nacionalidade, estado civil, portador da cédula de identidade R.G. nº _____, e do CPF nº _____, com escritório ou residente e domiciliado a _____, no Município e Comarca de _____. Estado de _____, nos termos do Decreto de regência, em conformidade com o disposto na Lei Complementar Municipal nº 412, de 12 de julho de 2017, resolvem:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETIVO

O presente Protocolo de Intenção tem por objeto a Construção da _____, para compensação de área institucional, referente à aprovação do Projeto Urbanístico de Loteamento Residencial _____, localizado na _____, Bairro _____ - Taubaté-SP, constantes no Processo administrativo nº _____ / _____. *(Handwritten signatures)*



Prefeitura Municipal de Taubaté
Estado de São Paulo

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES

I – DO LOTEADOR:

- a) construir a _____, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogável, caso necessário, nos termos do Decreto Municipal de regência.
- b) responsabilizar-se integralmente pela execução do Projeto, ou seja, pelos custos diretos e indiretos, encargos sociais trabalhistas e previdenciários, bem como a eventuais danos a terceiros e à municipalidade;
- c) fornecer material e mão de obra necessária à implantação do Projeto;
- d) responsabilizar-se perante a Previdência Social, quanto aos trabalhadores da execução do Projeto;
- e) responsabilizar-se integralmente em demanda trabalhista, se houver, renunciando, de igual modo, neste ato, a qualquer tipo de responsabilidade solidária para com a Administração Pública em tais contendas;
- f) observar as normativas federais, estaduais e municipais para a execução da construção da _____.
- g) atender às exigências municipais, sempre que se mostrarem necessárias, a fim de adequar o projeto e sua execução, nos termos da lei.

II - DA PREFEITURA:

- a) acompanhar e fiscalizar a execução do Projeto objeto deste Protocolo de Intenção;
- b) determinar o local onde será realizada a obra objeto do presente ajuste, a saber _____.
- c) Caso imperativo, determinar as diretrizes e ajustes necessários sempre que estes se fizerem necessários, em prol do interesse público e concretude do projeto aprovado pela Municipalidade.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA DESTINAÇÃO DE BENS EM VIRTUDE DO TERMO DE PARCERIA

O objeto desse Protocolo de Intenção será incorporado ao Patrimônio da Prefeitura Taubaté-SP, uma vez recebido pela Municipalidade, oportunidade esta na qual serão



Prefeitura Municipal de Taubaté

Estado de São Paulo

adotadas, pelos setores responsáveis, as medidas de praxe com vistas ao respectivo registro e demais atos inerentes.

CLÁUSULA QUARTA - DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

O presente Protocolo terá como objeto a construção da _____, sendo este de caráter inalterável, irrevogável e irretratável, salvo eventuais adequações que se fizerem necessárias no projeto e nas Cláusulas do presente instrumento, através dos respectivos termos de aditamentos.

CLÁUSULA QUINTA - DO VALOR E DA GARANTIA

Para todos fins legais o valor estimado da construção da _____ é de R\$ _____ (_____), caucionado em favor da Municipalidade nos termos do que estabelece o plano diretor em vigência, assim como o Decreto Municipal nº _____ (presente decreto).

CLÁUSULA SEXTA - DA VIGÊNCIA

Este Protocolo de Intenção tem validade de 24 (vinte e quatro) meses a partir da aprovação do Projeto pela Administração Pública Municipal, cujo prazo passará a contar a partir da publicação, ocasião em que poderá se dar sua celebração.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA PRORROGAÇÃO DA RESCISÃO

§ 1º O presente Protocolo de Intenção poderá ser prorrogado, uma única vez, por no máximo 24 (vinte e quatro) meses, mediante termo aditivo.

§ 2º O presente poderá ser rescindido por qualquer uma das partes, mediante comunicação expressa, devidamente motivada, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, não podendo, caso provocado ou fundado por irresponsabilidade do loteador em face do compromisso assumido, buscar reclamar aquele perdas e danos, restando integrado ao patrimônio público tão logo as obras até então realizadas.



Prefeitura Municipal de Taubaté
Estado de São Paulo

CLÁUSULA OITAVA - DO FORO

Fica eleito o Foro da Cidade de Taubaté-SP para dirimir qualquer dúvida ou solucionar questões que não possam ser resolvidas administrativamente, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim de acordo com o referido acima, as partes assinam o presente TERMO em duas vias de igual valor e para um só efeito.

Taubaté-SP, de .

PREFEITURA DA TAUBATÉ-SP

JOSÉ BERNARDO ORTIZ MONTEIRO JUNIOR

LOTEADOR:

REPRESENTANTE