



Prefeitura Municipal de Nova Odessa
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI N. 1939/03, DE 15 DE OUTUBRO DE 2003

“Aprova Termo Aditivo de Retificação dos Termos de Ajustes celebrados entre a Prefeitura Municipal de Nova Odessa e a empresa Cem - Empreendimentos Imobiliários Ltda., em relação aos Loteamentos Santa Rita I e Santa Rita II e dá outras providências”.

JOSÉ LUCIANO DOMICIANO DA SILVA, Prefeito, em exercício, do Município de Nova Odessa, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º) Fica aprovado o Termo Aditivo de Retificação dos Termos de Ajustes celebrados entre a Prefeitura Municipal de Nova Odessa e a empresa Cem – Empreendimentos Imobiliários Ltda., relativos aos Loteamentos denominados Jardim Santa Rita I e Jardim Santa Rita II, objetos da Lei n. 1.819/01, de 1º de agosto de 2001, conforme Termo Aditivo anexo, celebrado em 03 de março de 2003 e que fica fazendo parte integrante desta lei, inclusive com suas justificativas.

§ 1º - Nos termos das disposições do “caput” a empresa Cem – Empreendimentos Imobiliários Ltda., fica autorizada a promover às medidas necessárias ao cumprimento das exigências estabelecidas, bem como, promover as alterações que se fizerem necessárias à regularização dos registros imobiliários, referente aos lotes hipotecados em garantia de obras de infra-estrutura.

§ 2º - Para as providências estabelecidas no parágrafo anterior, a empresa deverá obter, previamente, os respectivos termos de cumprimento de cada um dos novos compromissos assumidos, quando referentes a obras ou serviços



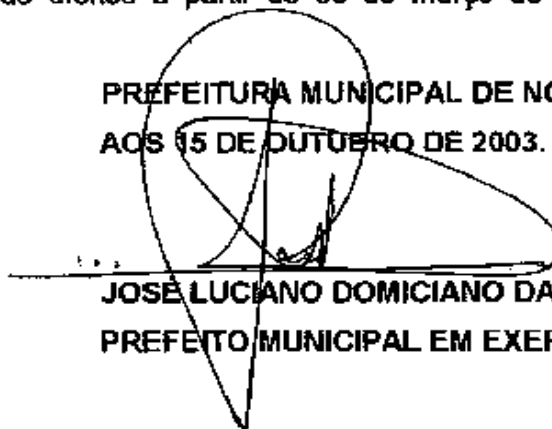
Prefeitura Municipal de Nova Odessa
ESTADO DE SÃO PAULO

compromissados junto à Companhia de Desenvolvimento de Nova Odessa – CODEN e do Setor de Obras da Prefeitura.

Art. 2º) Ficam mantidas todas as demais obrigações da empresa Cem – Empreendimentos Imobiliários Ltda., estabelecidas pela Lei 1.819/01, no que não tiverem sido retificadas nos termos desta lei.

Art. 3º) Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos à partir de 03 de março de 2003, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ODESSA,
AOS 15 DE OUTUBRO DE 2003.



JOSE LUCIANO DOMICIANO DA SILVA
PREFEITO MUNICIPAL EM EXERCÍCIO



"TERMO DE AJUSTE, COM CLÁUSULA DE RETI-RATIFICAÇÃO, QUE ENTRE SÍ CELEBRAM A PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ODESSA E A EMPRESA CEM – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. COM ANUÊNCIA DA COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE NOVA ODESSA-CODEN".

Aos três dias do mês de março de 2003, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as partes abaixo assinadas, de um lado, a **PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ODESSA**, neste ato representada pelo prefeito em exercício, Sr. Simão Welsh, de ora em diante denominada simplesmente "**PREFEITURA**"; e, de outro lado, a empresa **CEM – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA**, neste ato representada pelo seu diretor, Sr. Antônio César Merenda, de ora em diante denominada simplesmente "**LOTEADORA**", e **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE NOVA ODESSA – CODEN**, neste ato representada por seu Diretor-Presidente, Mauro Ramos dos Santos Borgatto, a seguir denominada simplesmente "**ANUENTE**", tendo-se em vista ofício encaminhado pela Loteadora à Companhia de Desenvolvimento de Nova Odessa, em data de 12 de novembro de 2002, bem como, ofício da CODEN encaminhado à Prefeitura em 20 de novembro de 2002, sobre o mesmo assunto, onde foram feitas pela Loteadora as considerações abaixo:

1 – DAS CONSIDERAÇÕES E PROPOSTA DA LOTEADORA

1. Que, considerando o pagamento da contribuição de melhorias para ampliação dos Sistemas de Captação e Tratamento de Água do Município, no importe de R\$ 99.310,87 (noventa e nove mil, trezentos e dez reais e oitenta e sete centavos)) para a CODEN no ano de 2000;

2. Que, considerando que a empresa doou 40 (quarenta) lotes de terras situado no loteamento "Jardim Santa Rita II", localizado nesta cidade de Nova Odessa, sem qualquer estipulação em norma legal que a obrigasse a doação, conforme exigência prevista no Termo de Ajuste celebrado em 03 de julho de 2001, o que, avaliando-se em R\$ 13.000,00 (treze mil reais) o lote, perfaz um total de R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais);



Prefeitura Municipal de Nova Odessa

Estado de São Paulo

3. Que, considerando que o Item V, do referido Termo de Ajuste, prevê a obrigatoriedade da Requerente efetuar o pagamento de montante que lhe cabe, relativo à construção de um módulo de Tratamento de Esgotos para os citados loteamentos, ou a alternativa da Requerente em executar diretamente por sua conta e risco, a execução do Módulo de Tratamento de Esgotos com capacidade para atendimento do número de lotes dos loteamentos Jardim Santa Rita I e Jardim Santa Rita II, com custo pré-orçado em R\$ 704.505,00 (setecentos e quatro mil quinhentos e cinco reais);

4. Que, considerando que através de orçamento preliminar ofertado pela firma Construtora Solo Estacas Ltda, CNPJ nº 54.161.593/0001-92, o custo real para tal obra, considerada a população de 5 (cinco) habitantes por lotes, está estimada em R\$ 297.058,00 (duzentos e noventa e sete mil e cinquenta e oito reais), ou seja, R\$ 225,04 (duzentos e vinte e cinco reais e quatro centavos) por unidade de lote, conforme orçamento anexado ao documento entregue;

5. Que, considerando a dispensa de execução de citada Estação de Tratamento de Esgoto, em virtude de acordo firmado entre Ministério Público, CODEN e Prefeitura Municipal de Nova Odessa, em data de 16 de outubro de 2002, para a realização, pelo Município, de Sistema Único de Tratamento de Esgoto, em virtude de novo Plano Diretor de Esgotamento Sanitário, com capacidade para atender a população novaodessense;

6. Que, considerando, ainda, que foi solicitado à Empresa, além da obrigação contida nos "Termos de Ajuste" celebrados com a Prefeitura em 03/07/2001 e 02/08/2001, a alteração da Item II, a construção de uma caixa elevada para reservatório de água de 500 m³ no lugar da caixa de 350 m³ inicialmente prevista pelo item 2.5 do acordo celebrado em 20.06.2000;

II – DAS CONSIDERAÇÕES E PROPOSTAS DA CODEN

Em análise às considerações e propostas acima, a empresa de economia mista do município, Companhia de Desenvolvimento de Nova Odessa – CODEN, através do ofício datado de 20 de novembro de 2002, emitiu parecer no qual prestou à Prefeitura, as seguintes informações e propostas:



Prefeitura Municipal de Nova Odessa

Estado de São Paulo

a) Que, verificou que o valor que consta no item V do "Termo de Ajuste" celebrado entre a Prefeitura e empresa Cem - Empreendimentos Imobiliários Ltda., em data de 03/07/01 e relativo à construção do Módulo da Estação de Tratamento de Esgoto, para o atendimento "tão e somente" dos Loteamentos Santa Rita I e Santa II, foi superestimado conforme constado pelo valor orçado pela Construtora Solo Estaca Ltda., no montante de R\$ 225,04 (duzentos e vinte e cinco reais e quatro centavos) por lote, valor esse confirmado pelo orçamento técnico que a própria CODEN, através de seu Departamento Técnico levantou junto à empresa TEMA - TECNOLOGIA EM MEIO AMBIENTE LTDA., que avaliou em R\$ 238,10 (duzentos e trinta e oito reais e dez centavos), o custo para tratamento de esgoto por lote.

b) Que, em razão disto, recomendou:

1. não exigir a construção do Módulo ETE no loteamento, pois irá conflitar com o Termo de Ajustamento de Conduta, firmado em 16 de outubro de 2002, com o Ministério Público do Estado de São Paulo, "onde o mais preocupante seriam as despesas que o Município arcaria para operacionalização da ETE, funcionários, energia, manutenção de motores e bombas, etc", lembrando ainda que "é o Município o responsável pelo tratamento de esgoto e caso não consiga o cumprimento dos índices de eficiência estabelecidos pela CETESB, será penalizado através de multas";

2. Eliminar a construção do reservatório de 500 m³ com a estação elevatória, considerando que o próprio Município teria de custear as despesas com manutenção e gastos de energia elétrica, com a operacionalização desse sistema;

3. Eliminar a construção de uma adutora interligada ao Reservatório do bairro Klavin (1.000m³) até os loteamentos Santa Rita I e Santa Rita II, pois a poucos metros dos loteamentos existe uma rede adutora que tem condições de atender a demanda de consumo de água dos novos empreendimentos, tornando a obra desnecessária;



Prefeitura Municipal de Nova Odessa

Estado de São Paulo

4. Construir, em substituição às obras a serem eliminadas, um reservatório apoiado de 1.000m³ interligado ao reservatório de 1.000m³ já existente no Klavin, formando uma disponibilidade de 2.000m³;

5. Exigir ainda, como complementação da diminuição de custos para a loteadora, a execução de benfeitorias como Rede de Água e Esgoto, Rede de Energia Elétrica, Iluminação Pública e Galeria de Águas Pluviais, em relação aos 40 (quarenta) lotes doados pela empresa ao Município e que, como definido na escritura de doação, teriam de ser suportados pela Prefeitura;

6. Exigir, ainda em complementação à substituição das exigências iniciais, sejam doados pela Cem – Empreendimentos Imobiliários Ltda., a doação a CODEN, do valor necessário correspondente à aquisição de 1.500 ml (mil e quinhentos metros lineares) de tubo de concreto armado especial para emissário de esgoto com diâmetro de 600mm, tendo em vista que, com as modificações propostas e, inclusive, com o novo plano de construção de estações de tratamento de esgoto firmado com o Ministério Público, já não mais há necessidade de se estender o emissário até a ETE Palmital e sim promover a interligação do emissário no coletor tronco do Córrego Capuava;

III – DAS CONSIDERAÇÕES E DECISÕES DA PREFEITURA

Considerando-se, desta forma, ante o enunciado da Loteadora e da CODEN, o interesse do Poder Público em aplicar o direito dentro dos princípios da transparência e razoabilidade no trato da coisa pública; e,

Considerando que a empresa CEM - Empreendimentos Imobiliários Ltda., e a Companhia de Desenvolvimento de Nova Odessa - CODEN, de acordo com as propostas e condições especificadas pleiteiam a revisão dos compromissos atinentes às obras de infra-estrutura dos Loteamentos Santa Rita I e Santa Rita II, e que as mesmas resultarão em benefícios para o Município;



Prefeitura Municipal de Nova Odessa

Estado de São Paulo

Considerando que os valores entre as obras e valores de responsabilidade da loteadora que não serão mais executados ou cobrados se equivalem, quando considerados em seu conjunto;

Considerando-se, que, a reconsideração da exigência da Loteadora promover o pagamento da quantia de R\$ 704.505,00 (setecentos e quatro mil, quinhentos e cinco reais) em relação ao custo de construção de uma Estação de Tratamento de Esgoto para os loteamentos ou alternativamente, a sua construção por conta da Requerente, é media que se impõe ao Poder Público, face aos motivos elencados acima, já que, se construída diretamente pela Requerente, a referida Estação de Tratamento de Esgoto custaria apenas R\$ 297.058,00 (duzentos e noventa e sete mil e cinquenta e oito reais); bem como, que em contrapartida da supressão daquela exigência, mediante a Loteadora será onerada com a doação de 1500 metros lineares de tubos de concreto C3, com diâmetro de 600 mm. especial para esgoto, pré-orçado em R\$ 99.000,00 (noventa e nove mil reais) e destinado, como colaboração da Empresa, à construção de interceptor de esgoto necessário ao novo projeto de ETE única; execução, das obras de infraestrutura nos 40 (quarenta) lotes doados, consistentes de Rede de Esgoto (proporcional a 40 lotes), no valor de R\$ 8.800,00; Rede de Água (proporcional a 40 lotes), no valor de R\$ 7.600,00; Rede Elétrica e Iluminação Pública (proporcional a 40 lotes), no valor de R\$ 38.000,00; Rede de Galeria de Águas Pluviais (proporcional a 40 lotes), no valor de R\$ 17.200,00; construção de um reservatório de água, em local a ser indicado pelo Poder Público municipal, com capacidade armazenamento de 1.000m³ (um milhão de litros), em substituição à exigência da construção de uma caixa elevada de 500m³.

Considerando-se que, da forma proposta acima, desconsiderando-se o custo do novo reservatório de água, a Loteadora deixaria apenas de gastar a quantia de R\$ 297.058,00 (duzentos e noventa e sete mil e cinquenta e oito reais), a que estaria obrigada para a construção da Estação de Tratamento de Esgoto (que já não mais será necessária face aos motivos acima expostos), mas que estará propiciando ao município um ressarcimento em maior valor, do que aquele que a Municipalidade efetivamente teria com a aplicação do Item V, do Termo de Ajuste celebrado em 03 de julho de 2001 e referendado pela Lei Municipal nº 1819, de 1º de agosto de 2001, em anexo, de forma que, o Município de Nova Odessa, estará



Prefeitura Municipal de Nova Odessa

Estado de São Paulo

recebendo investimentos e obras no total de R\$ 690.600,00 (seiscentos e noventa mil e seiscentos reais), sendo R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais) representados pelos 40 (quarenta) lotes avaliados em R\$ 13.000,00 (treze mil reais) cada um, que a Empresa já doou ao Município e que deve ser levado em consideração, pois nenhuma lei a obrigava a isto, e 170.600,00 (cento e setenta mil e seiscentos reais), representados pela doação dos tubos para interceptores de esgoto e as obras de infra-estrutura nos lotes doados.

Considerando-se, finalmente, que em virtude das razões expostas e, em não mais havendo a necessidade da execução da Estação de Tratamento de Esgoto, o que de certa forma torna inexigível o pagamento pela sua não construção, bem como, não havendo igualmente qualquer prejuízo para o Município ou para a população, que impeça a dispensa do pagamento a CODEN dos valores descritos no sub item 1, do item V, do Termo de Ajuste de 03/07/2001, mediante a compensação dos itens constantes acima concorda com a **celebração do presente ajuste, que reger-se-á pelas seguintes cláusulas e condições seguintes:**

TERMO ADITIVO DE RETI-RATIFICAÇÃO DOS TERMOS DE AJUSTES CELEBRADOS ENTRE A PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ODESSA E A EMPRESA "CEM - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.", OBJETIVANDO OBRAS E OBRIGAÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA DOS LOTEAMENTOS JARDIM SANTA RITA I E II

A Prefeitura Municipal de Nova Odessa, a seguir designada apenas como "Prefeitura" e a empresa CEM - Empreendimentos Imobiliários Ltda., designada simplesmente "Loteadora", na qualidade de contratantes, bem como, a Companhia de Desenvolvimento de Nova Odessa - CODEN, designada apenas como "CODEN", na qualidade de anuente, considerando as manifestações acima que ficam fazendo parte integrante deste termo, assumem os seguintes compromissos:

1ª) - A Prefeitura reconsidera a exigência da loteadora promover o pagamento da quantia de R\$ 704.505,00 (setecentos e quatro mil, quinhentos e



Prefeitura Municipal de Nova Odessa

Estado de São Paulo

cinco reais) em relação exigência inicial de pagamento do custo previsto de construção de uma Estação de Tratamento de Esgoto para os loteamentos ou alternativamente, a sua construção por conta da Requerente, face aos motivos elencados acima, já que, se construída diretamente pela Requerente, a referida Estação de Tratamento de Esgoto custaria apenas R\$ 297.058,00 (duzentos e noventa e sete mil e cinquenta e oito reais).

2ª) - A Prefeitura reconsidera, também, a necessidade da construção de reservatório elevado de 500 m³ e a construção de rede adutora de interligação de água.

3ª) - A Loteadora, em contrapartida da supressão daquelas exigências, com a aprovação e anuência da CODEN, se compromete a providenciar o seguinte:

a) - doação a CODEN, no prazo de 90 (noventa dias) do valor necessário a aquisição de 1500 (um mil e quinhentos) metros lineares de tubos de concreto C3, com diâmetro de 600 mm. especial para esgoto, e destinada, como colaboração da Empresa, à construção de interceptor de esgoto necessário ao novo projeto de ETE única;

b) - execução, por parte da Loteadora, das obras de infra-estrutura nos 40 (quarenta) lotes doados, na forma seguinte:

c) - Rede de Esgoto (proporcional a 40 lotes), no valor de R\$ 8.800,00;

d) - Rede de Água (proporcional a 40 lotes), no valor de R\$ 7.600,00;

e) - Rede Elétrica e Iluminação Pública (proporcional a 40 lotes), no valor de 38.000,00;

f) - Rede de Galeria de Águas Pluviais (proporcional a 40 lotes), no valor de R\$ 17.200,00;



Prefeitura Municipal de Nova Odessa

Estado de São Paulo

4ª) - A construção, em substituição à exigência da construção de uma caixa elevada de 500m³, de um reservatório de água, em local a ser indicado pela Prefeitura, com capacidade armazenamento de 1.000m³ (um milhão de litros), por conta da Empresa.

5ª) - Para os efeitos legais, na forma proposta acima, serão mantidos ainda em hipoteca, os seguintes lotes necessários a garantir a execução das obras de que trata este Termo, na forma seguinte:

a) Lotes de nº 1 a 17 da quadra 15, do loteamento Santa Rita II, para garantia da execução do reservatório de água de 1.000m³;

b) Lotes de nº 1 a 17, da quadra 16, do loteamento Santa Rita II como garantia da doação dos tubos de concreto para emissário de esgoto;

c) lotes de nº 18 a 38, da quadra 16, do Loteamento Jardim Santa Rita II, para garantia da execução das obras de infra-estrutura dos 40 lotes doados à Prefeitura.

PARÁGRAFO ÚNICO: - Os lotes acima serão liberados na medida da execução das obras, depois do termo de aceitação pela Prefeitura ou CODEN.

6ª) - Ficam reti-ratificadas todas as demais cláusulas e condições e ou obrigações/deveres constantes dos Termos de Ajustes e Compromissos e Reti-Ratificações celebrados ente as partes em 20 de junho de 2000, 03 de julho de 2001, 02 de agosto de 2001 e de 14 de dezembro de 2001, documentos estes que ficam parte integrante deste Termo Aditivo de Reti-Ratificação.

7ª) - Cumpridas que sejam as obrigações a cargo da Loteadora, mediante termo de verificação e aceitação pelos Setores Técnicos da Prefeitura e ou CODEN, as obras e melhoramentos vinculados ao presente documento, a Prefeitura obriga-se a aceitar as obras entregues e a promover os atos necessários para cumprimento de sua parte no acordo, inclusive na liberação progressiva dos lotes hipotecados em garantia de execução de obras.

8ª) - E, por estarem assim justos e acertados, assinam o presente, em três vias, de igual teor, para um só efeito de reti-ratificação de obrigações e



Prefeitura Municipal de Nova Odessa

Estado de São Paulo

deveres decorrentes da implantação dos Loteamentos denominados Santa Rita I e Santa Rita II, na presença de duas testemunhas, após terem lido e achado conforme.

Nova Odessa, 03 de março de 2003.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ODESSA
Simão Welsh – Prefeito Municipal

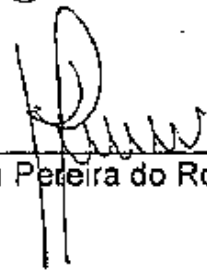


CEMI – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Antonio César Merenda – Diretor




CODEN – CIA DE DESENVOLVIMENTO DE NOVA ODESSA
Mauro Ramos dos Santos Borgatto – Diretor-Presidente

Testemunhas:

1. 

Karla Pereira do Rosário – RG. 26.851.899-3SSP

2. 

Simone da Silva – RG 23.677.520-0