



Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba
Estado de São Paulo

DECRETO Nº 036, DE 04 DE MARÇO DE 1.988.-

Dispõe sobre a aprovação do loteamento de nominado "RECANTO DOS PÁSSAROS".

O ENGENHEIRO JAIR NUNES DE SOUZA, Prefeito Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei:

D E C R E T A :

Artigo 1º- Fica aprovado o plano de arruamento e loteamento denominado "RECANTO DOS PÁSSAROS", situado no Bairro do Masaguaçu, de propriedade da firma Soares "&" Sobrinho Assessoria Imobiliária Ltda., cujas plantas e memoriais descritivos foram aprovados pela Divisão de Urbanismo, através dos processos administrativos nºs 02914/83 e 01831/88 e que passam a fazer parte integrante do presente Decreto, com área total de 136.403,25m².

Artigo 2º- Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário em especial o Decreto nº 037, de 22 de abril de 1.986.

Caraguatatuba, 04 de março de 1.988.

Engº  de Souza
Prefeito

Publicado na Seção de Atividades Complementares, aos 04 de março de 1.988.


Eli Macedo
Assistente de Diretor

Do loteamento denominado "RECANTO DOS PÁSSAROS", a ser /
implantado em uma área de terras situada no Bairro de Massa
guaçu, no município de Caraguatatuba no estado de São Paulo;
de propriedade do Soares "&" Sobrinho Assessoria Imobiliária
Ltda, estabelecida á Praça Diogenes Rêbeiro de Lima nº 67 ,
Loja 63-A - Caraguatatuba-SP.

1º) Terreno

A área a ser usada para implantação do loteamento é de
136.403,25 m² , ou seja 13,64 hectares, conforme escritura
de venda e compra sob registro nº R 5-16625 em 24 de Maio/
de 1982, no Cartório de Notas e Ofício de Justiça e Regi -
tro de Imóveis de Caraguatatuba, no qual tem as seguintes/
medidas e confrontações: com frente para os fundos das qua
dras "T" e "V"; e para uma área reservada para recreio com
196,60 metros por 700,00 metros mais ou menos, da frente
aos fundos, do imóvel denominado "loteamento Portal Patri
monium" , que é parte correspondente da Gleba 11-A da pla
nta da Fazenda Getuba, com área de 15,06 alqueires confina
ndo na frente com terrenos da marinha, na Praia Massaguaçu
onde mede 200,00 metros; ao sul com Massahiko Hayama pela/
gleba A-10 onde mede 1.904,00 metros; ao norte com o lote
amento Portal Patrimonium onde mede 1.893,60 metros impla
ntado na gleba -A-12; e nos fundos com Dr. Manoel Carlos/
F.Almeida pela gleba B-11 onde mede 201,70 metros.

2º) Plano de Arruamento

Será aberta uma avenida central com 21,00 metros de /
largura e através desta serão abertas 3(três) ruas com /
15,00 metros de largura, e mais duas ruas de 15,00 metros
de largura em prosseguimento a duas ruas já existentes /
no loteamento vizinho. As ruas sem saída, terão balão de
retorno com raio de 10,50 metros. O arruamento ocupará /
uma área de 30.113,82 m², correspondente a 22,08% da /
área do loteamento.

Walter Soares

70
159

3º) Sistema de Lazer

Fora projetadas área verde e de interesse público num total de 35.962,75m², correspondente a 26,36% da área do loteamento.

4º) Proteção Manancial

Foi deixado uma faixa de 15,00 m. de largura ao longo das margens do córrego existente, perfazendo uma área de 5.615,00m² correspondente a 4,12% da área do loteamento.

5º) Área Institucional

Foi deixada duas áreas institucionais, uma com 2.090,00m² e outra com 1.230,00m², perfazendo uma área total de 3.320,00 metros quadrados, correspondente a 2,43% da área do loteamento.

Walter Soares

José Ricardo Bertl
Arquiteto - CREA 44045/D
Assessor de Planejamento

62) Quadras e Lotes

O loteamento se comporá de 8 (oito) Quadras, que englobam 164 (cento e sessenta e quatro) Lotes, com as seguintes dimensões :

79
K
100

QUADRA " A "15 (quinze) lotes

<u>nº lote</u>	<u>testada</u> (m)	<u>fundos</u> (m)	<u>l.esq.</u> (m)	<u>l.dir.</u> (m)	<u>área</u> (m ²)
01	5,45 14,14	14,45	17,23	26,12	360,85 -
02	14,50	14,50	26,12	26,01	377,94
03	14,50	14,50	26,01	25,90	376,35
04	14,50	14,50	25,90	25,79	374,75
05	14,50	14,50	25,79	25,68	373,16
06	14,50	14,50	25,68	25,57	371,56
07	14,50	14,50	25,57	25,46	369,97
08	14,50	14,50	25,46	25,35	368,37
09	14,50	14,50	25,35	25,24	366,78
10	14,50	14,50	25,24	25,13	365,18
11	14,50	14,50	25,13	25,02	363,59
12	15,00	15,00	25,02	24,91	374,48
13	15,00	15,00	24,91	24,80	372,83
14	15,00	15,00	24,80	24,68	371,10
15	7,05 14,14	16,05	24,68	15,55	377,69

(Handwritten signature and stamp)
Berti
Arqu. 44045/D
Ass. de Loteamento

total 5.564,60 m²

(Handwritten signature)
Walter Soares

QUADRA " B "28(vinte e oito) lotes

80
N
161

<u>nº lote</u>	<u>testada</u> (m)	<u>fundos</u> (m)	<u>l.esq.</u> (m).	<u>l.dir.</u> (m)	<u>área</u> (m ²)
01	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
02	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
03	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
04	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
05	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
06	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
07	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
08	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
09	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
10	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
11	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
12	7,06 14,14	16,06	23,50	14,50	360,03
13	7,06 14,14	16,06	14,50	23,50	360,03
14	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
15	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
16	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
17	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
18	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
19	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
20	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
21	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
22	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
23	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
24	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
25	3,50 14,14	12,50	26,59	35,59	427,50
26	11,00	11,00	35,59	35,59	391,49
27	11,00	11,00	35,59	35,59	391,49
28	3,50 14,14	12,50	35,59	26,59	427,50

(Handwritten signature and stamp)
 José Raulino Berti
 Arquiteto 360,03
 Assessor de Planejamento 44045/D

total 10.293,88 m²

(Handwritten signature)
Walter Soares

QUADRA " C "28(vinte e oito) lotes

81
✓

<u>nº lote</u>	<u>testada</u> (m)	<u>fundos</u> (m)	<u>l.esq.</u> (m).	<u>l.dir.</u> (m)	<u>área</u> (m2)
01	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
02	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
03	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
04	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
05	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
06	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
07	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
08	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
09	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
10	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
11	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
12	7,06 14,14	16,06	23,50	14,50	360,03
13	7,06 14,14	16,06	14,50	23,50	360,03
14	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
15	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
16	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
17	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
18	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
19	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
20	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
21	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
22	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
23	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
24	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
25	3,50 14,14	12,50	26,59	35,59	427,50
26	11,00	11,00	35,59	35,59	391,49
27	11,00	11,00	35,59	35,59	391,49
28	3,50 14,14	12,50	35,59	26,59	427,50

102

~~3,50~~ 088 R. Berti
Arquiteto - 045/D
Assessoria de Planejamento

total 10.293,88 m²

Adalberto Soares

QUADRA " D "14 (quatorze) lotes

82
/

<u>nº lote</u>	<u>testada</u> (m)	<u>fundos</u> (m)	<u>l.esq.</u> (m)	<u>l.dir.</u> (m)	<u>área</u> (m ²)
01	14,14 11,24	20,24	14,50	23,50	458,26
02	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
03	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
04	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
05	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
06	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
07	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
08	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
09	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
10	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
11	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
12	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
13	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
14	7,06 14,14	16,06	23,50	14,50	360,03

163

[Handwritten signature]
 José Bertl
 Arquiteta
 Assessoramento
 2045/D

total 5.146,93 m²

Walter Soares

QUADRA " E "(12(doze) lotes

83
164

<u>nº lote</u>	<u>testada</u> (m)	<u>fundos</u> (m)	<u>l. esq.</u> (m)	<u>l. dir.</u> (m)	<u>área</u> (m ²)
01	7,06 14,14	16,06	15,39	24,27	373,36
02	15,35	15,35	24,27	24,15	371,62
03	15,35	15,35	24,15	24,04	369,86
04	15,35	15,35	24,04	23,92	368,09
05	15,35	15,35	23,92	23,80	366,25
06	15,35	15,35	23,80	23,69	364,49
07	15,35	15,35	23,69	23,57	362,72
08	15,35	15,35	23,57	23,45	360,88
09	15,40	15,40	23,45	23,33	360,21
10	15,50	15,50	23,33	23,21	360,68
11	15,70	15,70	23,21	23,09	365,46
12	13,27 15,35	20,28	23,09	12,77	386,73

total 4.408,35

Dante Soares

José
A. S. S. da P.
449457

QUADRA " F " 26(vinte e seis) lotes

84
2

165

<u>nº lote</u>	<u>testada</u> (m)	<u>fundos</u> (m)	m <u>l. esq.</u> (m)	<u>l. dir.</u> (m)	<u>área</u> (m ²)
01	8,43 12,94	18,89	15,76	23,50	400,94
02	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
03	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
04	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
05	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
06	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
07	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
08	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
09	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
10	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
11	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
12	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
13	7,06 14,14	16,06	23,50	14,50	360,03
14	7,06 14,14	16,06	14,50	23,50	360,03
15	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
16	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
17	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
18	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
19	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
20	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
21	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
22	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
23	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
24	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
25	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
26	11,17 15,35	18,89	23,50	15,34	450,60

~~23,50~~
 José Ricardo Bertl
 Assessor de Planejamento
 44045/D

total 9.507,44 m²

Adalberto Soares

QUADRA " G " 27(vinte e sete) lotes

85
2

<u>nº lote</u>	<u>testada</u> (m)	<u>fundos</u> (m)	<u>l.esq.</u> (m)	<u>l.dir.</u> (m)	<u>área</u> (m ²)
01	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
02	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
03	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
04	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
05	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
06	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
07	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
08	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
09	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
10	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
11	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
12	7,06 14,14	16,06	23,50	14,50	360,03
13	7,06 14,14	16,06	14,50	23,50	360,03
14	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
15	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
16	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
17	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
18	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
19	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
20	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
21	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
22	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
23	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
24	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
25	5,29 15,35	15,50	17,97	26,57	412,35
26	14,59	14,50	26,57	24,97	373,66
27	9,22 12,94	17,00	24,97	15,23	396,02

[Handwritten signature and stamp]
 23, 306
 Arquiteto - R. 111 44045/D
 Assessor de Planejamento

total 9.837,93 m²

[Handwritten signature]

166

QUADRA " H "14(quatorze) lotes

86
167

<u>nº lote</u>	<u>testada</u> (m)	<u>fundos</u> (m)	<u>l.esq.</u> (m)	<u>l.dir.</u> (m)	<u>área</u> (m ²)
01	6,68 12,94	17,14	15,76	23,50	360,00
02	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
03	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
04	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
05	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
06	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
07	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
08	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
09	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
10	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
11	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
12	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
13	15,35	15,35	23,50	23,50	360,72
14	7,06 14,14	16,06	23,50	14,50	360,03

[Handwritten signature and stamp]
 Arquiteto
 Professor de Planejamento

total 5.048,67 m²

[Handwritten signature]

7º) Equipamentos Urbanos

7.1 - Escoamento de Águas Pluviais

As águas pluviais terão escoamento, em todas as Ruas através das Sarjetas até a Rua 4 (quatro), e a partir daí serão conduzidas por Galeria ou Sarjetão de águas pluviais até o corrego existente.

7.2 - Guias e Sarjetas

Em todas as ruas e avenidas serão colocadas guias e sarjetas tipo Prefeitura, pré-moldadas ou moldadas no local, sendo que o concreto usado deverá apresentar aos 28 dias uma resistência a compressão equivalente a taxa de ruptura de 300 Kg/cm².

7.3 - Pavimentação

A pavimentação da faixa carroçavel das vias, será de Paralelepipedos, Lajotas de Concreto tipo Blokret ou similar, que será executada após reforço da sub-base e preparo da base com coxim de areia.

7.4 - Rede de Abastecimento de Água

Será executada uma rede particular com adaptação em fonte na adjacência do loteamento vizinho, seguindo as normas e padrões específicos em acordo com projeto próprio aprovado pela SABESP.

7.5 - Esgoto Sanitário

Serão construídos Fossas Séptica e Poços Absorventes (sumidouro) de acordo com a NBR-7229 da ABNT, no qual o comprador de cada lote se compromete a executar, por força de cláusula especificada no Contrato de Compromisso de Compra e Venda.

7.6 - Rede de Energia Elétrica

Será executada segundo padrões e normas em acordo com projeto aprovado pela ELETROPAULO.

7.7 - Arborização

Em toda a faixa para pedestres nas vias, serão arborizadas com plantação de Flanboyant, Sebipiruna, Espatodia, Amendoavis Brasileanes, ou similares a cada 10,00 metros de distância.

Walter Soares

8º) Área de Arruamento

<u>Rua</u>	<u>Área</u>
01	6.349,27 m2
02	7.239,47 m2
03	6.646,07 m2
04	2.975,29 m2
05	2.980,92 m2
av. Central	3.922,80 m2

169

Total de Ruas C/ 15,00m de larg. - 26.191,02 m2
 Total da Av. C/ 21,00m de larg. - 3.922,80 m2
 Total de Arruamento - 30.113,82 m2

9º) Acesso

O acesso ao loteamento se fará através do Loteamento vizinho "Portal Patrimonium" interligando-se com as ruas Aracaju, Amapá e Manaus, sendo a frente do mesmo com a Rodovia SP-55 na altura do Km. 220,7.

10º) Prazo de Execução

Serão executadas as obras de infra-estrutura no prazo de 24 meses, a contar da data de aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba.

11º) Após executadas as obras de infra-estrutura e aprovadas serão entregues aos Órgãos competentes através de escritórios como título de Doação Pública.

[Handwritten signature]
 Ricardo Bertl
 311 44045/D
 Assessoria de Loteamento

Caraguatatuba, 12 de Julho de 1983.

[Handwritten signature]

Proprietário

Soares "&" Sobrinho Assessoria Imo, Ltda.

[Handwritten signature]

Resp. Técnico

Eng. Nilton de Oliveira e Silva
 CREA 76.042/D
 ART 031392

TERMO DE COMPROMISSO

170

1.- OBJETO

Plano de loteamento denominado "RECANTO DOS PÁSSAROS", em área de 136.403,25m², situada neste Município, no Bairro denominado Massaguaçu.

2.- QUALIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Soares "&" Sorrinho Assessoria Imobiliária S/C. Ltda.
Praça Diógenes Ribeiro de Lima, nº 67 - loja 63-A

~~CGC/MF nº 50.320.938/0801-78~~

Caraguatatuba-São Paulo

3.- COMPROMISSOS ASSUMIDOS PELO PROPRIETÁRIO

Pelo presente termo de compromisso, e na melhor forma de direito, em atendimento às exigências do artigo 30, da Lei Municipal nº 1175/81, e artigo 18, item "V" da Lei Federal nº 6766, o proprietário já qualificado no item 2, deste instrumento, assume, perante a Prefeitura, os seguintes compromissos:-

- a- o proprietário declara expressamente que se obriga a executar a urbanização do terreno em absoluta conformidade com o Plano urbanístico e os necessários projetos específicos, aprovados pelas entidades públicas competentes;
- b- o proprietário se compromete a executar, a sua própria conta, no prazo máximo de 24(vinte e quatro) meses, contados da data de inscrição do loteamento, junto ao Cartório competente, os seguintes serviços de infra-estrutura, sem ônus para os compromissários compradores:-
 - 1- rede de abastecimento de água;
 - 2- rede de iluminação pública;
 - 3- rede de energia elétrica;
 - 4- assentamento de guias e sarjetas;
 - 5- pavimentação com artefatos de concreto, asfalto ou paralelepípedos;
 - 6- rede de águas pluviais;
- c- o proprietário se compromete a facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura, em todas as fases da execução dos serviços;
- d- o proprietário se compromete a mencionar, nas escrituras definitivas ou nos compromissos de compra e venda de lotes, as obrigações que os gravarem de conformidade com o disposto -

nas legislações Federais e Municipais, específica, relativas a espaços livres no interior das quadras, áreas e passagens de servidão comum, e qualquer outras servidões ou restrições à propriedade;

e- o proprietário se compromete a mencionar nas escrituras definitivas ou nos compromissos de compra e venda de lotes, a exigências de que estes só poderão receber construções depois de fixados os marcos de alinhamento e, depois de executados todos os serviços e obras discriminados nas alíneas 1; 2 e 3 do item "b";

f- o proprietário se obriga às suas expensas, providenciar o registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, desta Comarca, deste compromisso.

g- a título de caução, para garantia da execução dos serviços de infra-estrutura do loteamento, o proprietário indica os lotes da Quadra "F" e lotes de 01 à 24 da Quadra "C".

4.- LIBERAÇÃO DA GARANTIA

Os lotes caucionados em garantia do presente instrumento, somente serão liberados para a venda, a qualquer título, quando o proprietário solicitar a vistoria fiscal da Prefeitura, para a aceitação dos serviços executados, conforme discriminados no item 4.b, podendo ser liberado proporcionalmente, conforme os serviços executados e a critério da Prefeitura.

A liberação será feita mediante assinatura de um Termo de Aceitação - Parcial ou Total - do loteamento e liberação dos lotes caucionados.

Este Termo de Compromisso, substitue o firmado em 07 de novembro de 1985 e registrado sob o nº 12.084.

Caraguatatuba,

Soares "&" Sobrinho Assessoria Imobiliária S/C. Ltda