



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS**  
ESTADO DE SÃO PAULO  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE**

Fls. Nº. 18 Rubrica 40  
Proc. Nº/Ano 13706/15

Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente  
Nº 025-A/2015

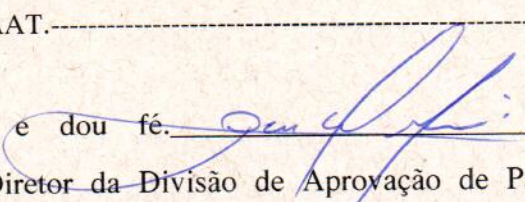
**ENGº GEYSON FERNANDO MORO**, Diretor da Divisão de Aprovação de Parcelamento do Solo, do Departamento de Gerenciamento de Projetos e Obras Particulares, da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, da Prefeitura do Município de Valinhos, etc;-----

-----CERTIFICA, para os devidos fins, a pedido de **01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, e baseada em elementos constantes do processo administrativo nº 13706/2015-PMV, que:-----

O imóvel denominado de Área Remanescente, da FAZENDA FONTE SÔNIA, no Bairro Fonte Sônia, Município de Valinhos, com 2.564.265,23m²; de propriedade de **01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, objeto da matrícula nº R6/25.376, do Cartório Registro de Imóveis e Anexos de Valinhos;-----

Conforme a Lei nº 4.186 de 17 de outubro de 2007, que disciplina o Uso e a Ocupação do Solo no Município, o imóvel em questão está inserido na **Zona 5BX (Zona de Predominância Turismo/Residencial I- ( Futura expansão urbana da macrozona rural/turística)**, cujas disposições construtivas e parâmetros de ocupação do solo e aproveitamento estão descritos nas Tabelas 17/22 e 21/22, do Anexo I da Lei em referência, que são partes integrantes da presente certidão;-----

-----CERTIFICA ainda que, o imóvel está localizado dentro da área de estudo de tombamento da serra dos cocais (APA do Sauá), objeto do processo nº 65.326/2011 do CONDEPHAAT.-----

O referido é verdade e dou fé.  **ENGº GEYSON FERNANDO MORO**, Diretor da Divisão de Aprovação de Parcelamento do Solo, da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente. Paço Municipal, aos trinta dias do mês de Julho do ano dois mil e quinze;-----

Emolumentos - R\$ 75,34  
Guia nº 3604706 em 24/07/2015.  
GFM/.



PLANO DIRETOR III LEI Nº 3841/04				ANEXO I		TABELA I (17/22)		ZONA "SBx" – ZONA DE PREDOMINÂNCIA TURISMO/RESIDENCIAL I (FUTURA EXPANSÃO URBANA DA MACROZONA RURAL TURÍSTICA)													
DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA: USOS DO SOLO, PARCELAMENTO E EDIFICAÇÕES																					
USO DO SOLO				PARCELAMENTO						CONSTRUÇÃO											
				● UNIFAMILIAR ● UNICOM/SERVINSTIND ● MULTICOM/SERVINSTIND																	
OCUPAÇÃO	SUB-CATEGORIA DE USO	DENSIDADE MÁXIMA	ÁREA MINIMA	TESTADA MINIMA	LARGURA MINIMA DE VIA				ÁREA PÚBLICA PATRIMONIAL DE USO DOMINIAL	USO	CONDIÇÃO	TAXA MÁX. DE OCUPAÇÃO (T.O.)	ÍNDICE MÁXIMO DE APROVEITAMENTO (I.A.)	GABARITO MÁXIMO	RECUEO FRONTAL MÍNIMO DE VIA		AFASTAMENTO MÍNIMO (m)		Nº MÍNIMO DE VAGAS PARA VEÍCULOS	TAXA MINIMA DE PERMEABILIDADE	
					VIA PRINCIPAL	VIA SECUNDÁRIA	VIA PRINCIPAL	VIA SECUNDÁRIA							LOTE	GLEBA	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA			DIVISA LATERAL
RUH	I	*11	500,00	12,00	15,00 *3	15,00 *3	15,00 *3	12,00 *3	Ø	*20	R	LOTE	0,5	1,5	2	4,00	2,00	Ø *5	Ø *5	1 para cada 50,00 m² de construção	*10
					15,00 *3	15,00 *3	15,00 *3	12,00 *3													
UCH MCH UH MH	II ABCD III C IV C *14	*11										LOTE	0,5	1,0	*22	4,00	2,00	Ø *5	Ø *5		
DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA FRACIONAMENTO E CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO																					
FRACIONAMENTO										CONSTRUÇÃO											
TIPO DE GABARITO	OCUPAÇÃO	CONDIÇÃO	ÁREA (m²)	TESTADA MINIMA (m)	Nº MÁXIMO DE UNIDADES RESIDENCIAIS	LARGURA MINIMA DE ACESSOS PARTICULARES		ÁREA MINIMA DE SISTEMA DE LAZER COMUM	ÁREA PÚBLICA PATRIMONIAL DE USO DOMINIAL	GABARITO MÁXIMO	FRAÇÃO PRIVATIVA		RECUEO FRONTAL MÍNIMO DE VIAS PÚBLICAS (m)		RECUEO FRONTAL MÍNIMO DE ACESSOS E VIAS PARTICULARES (m)		AFASTAMENTO MÍNIMO		Nº MÍNIMO DE VAGAS PARA VEÍCULOS	TAXA MINIMA DE PERMEABILIDADE	
						PRINCIPAL	SECUNDÁRIA				TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO (T.O.)	ÍNDICE MÁXIMO DE APROVEITAMENTO (I.A.)	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	DIVISÃO FRONTAL	DIVISÃO LATERAL			DIVISÃO FUNDO
HORIZONTAL	RMH CRH	LOTE	1.000,00	15,00	6,00	*11	15,00 *3	12,00 *3	7	20 m² por unidade de fração *4	2	0,5	1,50	4,00	2,00	4,00	2,00	*5	6,00	2,0 por residência	*10
							*11	*11				0,5	1,00	4,00	2,00						
	CCH	LOTE	1.000,00	15,00	Ø	Ø	15,00 *3	12,00 *3	Ø	20 m² por unidade de fração *4	2	0,5	1,50	4,00	2,00	4,00	2,00		6,00	1 para cada 50,00 m² de construção	*10
							Ø	Ø				0,5	1,00	4,00	2,00						
VERTICAL	RMV CRV	LOTE	1.000,00	15,00	Ø	*11	15,00 *3	12,00 *3	Ø	20 m² por unidade de fração *4	X	0,5	1,00	4,00	2,00	4,00	2,00	H ≥ 3/6	H ≥ 3/6	2,0 por residência	*10
							*11	*11				0,5	1,00	4,00	2,00						
	UCV MCV	LOTE	1.000,00	15,00	Ø	Ø	15,00 *3	12,00 *3	Ø	20 m² por unidade de fração *4	X	0,5	1,00	4,00	2,00	4,00	2,00	H ≥ 3/6	H ≥ 3/6	1 para cada 50,00 m² de construção	*10
							Ø	Ø				0,5	1,00	4,00	2,00						



PLANO DIRETOR III LEI Nº 3.841/04	ANEXO I	TABELA 21/22	NOTAS E OBSERVAÇÕES GERAIS DO ANEXO I																																																
ABREVIACÃO GERAL	ABREVIACÃO DAS CLASSIFICAÇÕES DAS CATEGORIAS DE USO	OBSERVAÇÕES																																																	
R – Residencial C – Comercial/Serviço/Institucional I – Industrial A.L. – Área de lazer A.T. – Área de terreno total do empreendimento A.I. – Área Institucional T.O. – Taxa de Ocupação I.A. – Índice de Aproveitamento C.O. – Código de Obras P.H.M. – Programa Habitacional Municipal H – Altura do gabarito J – Não existe X – Nº de pavimento fica limitado ao máximo da T.O. ; I.A. e máxima densidade de população prevista para aquela zona.	I – Residencial II – Comércio, serviços, Instituições de âmbito local e pequena indústria de transformação II A – Comércio local II B – Serviço local II B <sub>1</sub> – (Serviços de profissionais liberais) II B <sub>2</sub> – (Escritórios, consultórios e outros) II B <sub>3</sub> – (Lazer campestre) II C – Institucional local II D – Pequena indústria de transformação II D <sub>1</sub> – Pequena indústria II D <sub>2</sub> – Agroindústria III – Comércio, serviço, instituição em geral e indústria de médio porte III A – Comércio geral e especial III A <sub>1</sub> – Comércio geral III A <sub>2</sub> – Comércio especial III B – Serviço geral e especial III B <sub>1</sub> – Serviço geral (diversos) III B <sub>2</sub> – Serviço especial (oficinas) III C – Institucional geral III D – Indústria de médio porte IV – Comércio, serviço, institucional de grande porte e indústria geral IV A – Comércio de grande porte IV B – Serviço de grande porte IV B <sub>1</sub> – (Aluguel de máquinas e equipamentos pesados, armazenagem alandegada, ...) IV B <sub>2</sub> – (Auto Cine, Drive In, Motéis) IV C – Institucional de grande porte IV D – Indústria geral V – Indústria de grande porte e especial V A – Indústria de grande porte V B – Indústria especiais VI – Atividades especiais	1 - limite de densidade efetuada através da aplicação dos parâmetros de parcelamentos, edificação e uso 2 - para desdobro ou desmembramento será admitida testada menor que a mínima padrão com o mínimo até 5,00 m, quando o imóvel possuir forma irregular que admita inserção no seu interior de circunferência em raio de 2 vezes a frente mínima padrão da zona e a profundidade média do imóvel não for superior a 3 vezes a frente mínima padrão da zona. 3 - largura de vias inferiores ao padrão geral poderá, a critério do poder público, ser tolerados para ajuste ambiental, urbanístico e minimizar impacto de terraplenagem (até 20.000m² o aumento de 12,00m poderá ter lei de 7,00m). 4 - se A.L. < 300,00 m² => dispensar A.I.. Se A.L. > 5% da A.T. => A.I. = 5% da A.T.; Empreendimento com até 60 unidades, está dispensado do A.I. e A.L. 5 - se ocorrer qualquer abertura deverá ser adotado padrão do C.O. 6 - quando ocorrer qualquer abertura deverá ser 2 x 3 m 7 - Área Verde ou Sistema de Lazer 8 - para reformas superiores a 30% da área o número de vagas por veículo pode ser resarcido ao poder público retornando para o Fundo de Urbanização. Reforma com aumento de área 30% não será exigido este índice, devendo preservar o nº de vagas existentes. Quando "Comercial" ou "Industrial" pelo menos uma das vagas deve ser destinada à carga e descarga 9 - será admitida as atividades comerciais/serviços/institucionais/industriais em vias corredores, núcleos comerciais e imóveis caracterizados por lei como "uso desconform" => ver subcategoria de uso da tabela de nível de corredor 10 - taxa mínima de permeabilidade conforme item II § 2º artigo 75 do Plano Diretor III 11 - densidade máxima conforme § 1º, 2º e 3º do artigo 74 do Plano Diretor III 12 - 13 - para lotes ou glebas com dimensão superior a 2.000 m², poderá ter o uso previsto no item II B <sub>3</sub> 14 - a edificação ou fracionamento do atividades nesta zona estarão sujeitos a análise prévia de comissão nomeada pelo executivo para este fim, para que seja resguardada as diretrizes contidas no artigo 74 do Plano Diretor III 15 - atividades indonodas deverão instalar dispositivos de isolamento acústico que não permitam a passagem de som para o meio ambiente externo. 16 - atividades que demandam fluxo de público deverão prever área de estacionamento de veículos, à proporção de uma vaga para cada 50,00m² de área construída, sendo que a - se o estacionamento for coberto, a área correspondente poderá ser deduzida da área de construção, para o cálculo do número de vagas; b - o resultado será arredondado para mais quando a fração for ≥ a 0,5 (cinco décimos); c - as dimensões mínimas das vagas em metros deverão ser de: <table><thead><tr><th>Tipos de veículos</th><th>Largura</th><th>Comprimento</th><th>Profundidade</th></tr></thead><tbody><tr><td>AUTOMÓVEL</td><td>2,00</td><td>4,20</td><td>2,30</td></tr><tr><td>AUTOMÓVEL P/3</td><td>2,00</td><td>4,20</td><td>2,30</td></tr><tr><td>AUTOMÓVEL MÉDIO</td><td>2,50</td><td>5,00</td><td>2,50</td></tr><tr><td>AUTOMÓVEL GRANDE</td><td>3,00</td><td>5,50</td><td>2,50</td></tr><tr><td>AUT. DEPLANTE FEITO</td><td>3,50</td><td>5,50</td><td>2,50</td></tr><tr><td>VEÍCULO CARGA</td><td>3,00</td><td>6,00</td><td>3,00</td></tr><tr><td>VEÍCULO CARGA</td><td>3,00</td><td>6,00</td><td>3,00</td></tr><tr><td>VEÍCULO CARGA</td><td>3,00</td><td>6,00</td><td>3,00</td></tr><tr><td>CAMIONETE</td><td>3,00</td><td>10,00</td><td>4,00</td></tr><tr><td>CAMIONETES</td><td>3,00</td><td>10,00</td><td>4,50</td></tr><tr><td>CAMIONETES</td><td>3,00</td><td>10,00</td><td>4,50</td></tr></tbody></table> 17 - quando a testada principal do imóvel tiver largura inferior a 15,00 m, o nº de vagas para veículos será acrescida para 1,5 por residência, ou, se destinado ao uso com/serviços e ind. de uma vaga para cada 75,00 m² de área de construção. 18 - admite a ocupação de "Vilas Residenciais" com as seguintes condições: a) se a zona possuir índice "x" como parâmetro máximo de gabarito e área máxima do empreendimento for ≥ 2 vezes a área mínima prevista para o parcelamento e ≤ a 15.000,00 m², será admitido o fracionamento com o seguinte parâmetro: 1) nº máximo de residência = A.T./150; 2) Largura de vias ou acessos particulares = parâmetro livre para definição em projeto desde que se mantenha o afastamento entre blocos com o mínimo de 4,00 m. b) se a zona possuir índice "2" como parâmetro máximo de gabarito e área máxima do empreendimento for ≥ 2 vezes a área mínima prevista para o parcelamento e ≤ a 15.000,00 m², será admitido o fracionamento com o seguinte parâmetro: 1) nº máximo de residências = A.T./200, para Zonas de parâmetro de parcelamento A e B; 2) Número máximo de residências = nº máximo de residências permitidas pelo zoneamento, para as Zonas de parâmetro de parcelamento C, D, E, F e G; 3) Largura de vias ou acessos particulares = parâmetro livre para definição em projeto desde que se mantenha o afastamento entre blocos com o mínimo de 4,00 m. c) Não haverá habite-se parcial. 19 - não é permitido nesta zona a implantação de loteamento fechado residencial 20 - destinar 2% da área total do empreendimento para área institucional e mais 3% da área total do empreendimento para futura implantação de "PHM" – Programa Habitacional Municipal. 21 - permitida apenas indústrias não poluentes, voltadas à Alta Tecnologia e Tecnologia de Informação 22 - por ser uma zona que poderá ter gabaritos sociais diferenciados, em razão da sua possível ocupação turística, ficará à cargo da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente a análise prévia desse parâmetro para os projetos apresentados. 23 - atividades enquadradas na subcategoria VB estarão sujeitas à análise prévia de Comissão nomeada pelo Poder Executivo para este fim e pelos Conselhos Municipais de Planejamento e do Meio Ambiente. 24 - as glebas referidas na Lei nº 4.108/07, destinadas à implantação do Centro Cívico Municipal, aplicam-se os seguintes índices: taxa de ocupação: 0,70; índice de aproveitamento: 2,5; gabarito: X. 25 - Para as áreas que já sofreram parcelamento do solo na zona "4 B <sub>2</sub> ", aplicam-se os parâmetros de subcategoria de uso II ABCD, III ABCD e IV ABCD. Para as áreas que não sofreram parcelamento do solo na zona "4 B <sub>2</sub> ", aplicam-se os parâmetros de subcategoria de uso "21".		Tipos de veículos	Largura	Comprimento	Profundidade	AUTOMÓVEL	2,00	4,20	2,30	AUTOMÓVEL P/3	2,00	4,20	2,30	AUTOMÓVEL MÉDIO	2,50	5,00	2,50	AUTOMÓVEL GRANDE	3,00	5,50	2,50	AUT. DEPLANTE FEITO	3,50	5,50	2,50	VEÍCULO CARGA	3,00	6,00	3,00	VEÍCULO CARGA	3,00	6,00	3,00	VEÍCULO CARGA	3,00	6,00	3,00	CAMIONETE	3,00	10,00	4,00	CAMIONETES	3,00	10,00	4,50	CAMIONETES	3,00	10,00	4,50
Tipos de veículos	Largura	Comprimento	Profundidade																																																
AUTOMÓVEL	2,00	4,20	2,30																																																
AUTOMÓVEL P/3	2,00	4,20	2,30																																																
AUTOMÓVEL MÉDIO	2,50	5,00	2,50																																																
AUTOMÓVEL GRANDE	3,00	5,50	2,50																																																
AUT. DEPLANTE FEITO	3,50	5,50	2,50																																																
VEÍCULO CARGA	3,00	6,00	3,00																																																
VEÍCULO CARGA	3,00	6,00	3,00																																																
VEÍCULO CARGA	3,00	6,00	3,00																																																
CAMIONETE	3,00	10,00	4,00																																																
CAMIONETES	3,00	10,00	4,50																																																
CAMIONETES	3,00	10,00	4,50																																																
ABREVIACÃO DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES QUANTO A OCUPAÇÃO DO SOLO	RUH – Residencial unifamiliar horizontal RIMH – Residencial multifamiliar horizontal RMV – Residencial multifamiliar vertical CRH – Conjunto residencial horizontal CRV – Conjunto residencial vertical UCH – Unicomercial de serviço e institucional horizontal UCV – Unicomercial de serviço e institucional vertical MCH – Multicomercial de serviço e institucional horizontal MCV – Multicomercial de serviço e institucional vertical CCH – Conjunto comercial de serviço e institucional horizontal CCV – Conjunto comercial de serviço e institucional vertical UHH – Uni-industrial horizontal UHV – Uni-industrial vertical MIH – Multi-industrial horizontal MIV – Multi-industrial vertical CHH – Conjunto industrial horizontal CHV – Conjunto industrial vertical																																																		

## **Prefeitura de Valinhos**

SAC: (19) 3849-8109 \ 3849-8038 PABX: (19) 3849-8000  
E-mail: protocolo@valinhos.sp.gov.br

Consulte seu processo no [www.valinhos.sp.gov.br/](http://www.valinhos.sp.gov.br/)

**Processo: 14918 / 2015 - 1**

CAI: 1016484

Data: 17/08/2015 13:48

Local: DIVISÃO DE PROTOCOLO GERAL

Requerente: 01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Assunto: LOTEAMENTO  
RESIDENCIAL QUINTA DAS ÁGUAS



Valinhos, 10 de agosto de 2015.

À Prefeitura Municipal de Valinhos  
Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente

**01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.512.614/0001-60, com endereço à Rua Barão de Jaguará, nº 707, sala 132, 13º andar, Centro, Campinas/SP, CEP 13015-926, neste ato representada por sua procuradora **Juliana Alves Ramos**, brasileira, solteira, Gerente de Regularização Imobiliária, inscrita na OAB/SP sob o nº 321.945, com endereço comercial à Rua Barão de Jaguará, nº 707, sala 132, 13º andar, Centro, Campinas/SP, CEP 13015-926, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria, apresentar Projeto de Loteamento para fins de Aprovação Prévia, com a finalidade de posterior obtenção de Certidão do Grapohab.

Nestes termos, pede deferimento.

**01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

CNPJ/MF nº 20.512.614/0001-60

**Juliana Alves Ramos**

OAB/SP nº 321.945

*Marcelo Henrique Benconi*  
Deptº de Receitas / S.F.  
Estagiário

VISTO PARA PROTOCOLIZAÇÃO

Deptº de Receitas / S.F.

GUIA Nº 258593

EM 12 / 08 / 15