



DECRETO Nº 2397/2021, DE 04 de novembro de 2021.

“APROVA O LOTEAMENTO URBANO DENOMINADO “BELA VISTA”, localizado ESTRADA MUNICIPAL SSM 346 – ISIDORO SALVADOR (DURIM), Cidade de São Simão, Estado de São Paulo, e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO SIMÃO, ESTADO DE SÃO PAULO, no uso de suas Atribuições que lhe são conferidas pelo art.92, inciso XXVIII da Lei Orgânica Municipal e Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações posteriores, e,

CONSIDERANDO o requerimento protocolado sob nº1491/2019, pela empresa MONTE SANTO EMPREENDIMENTOS E TURISMO LTDA, com sede na rua Deodoro da Fonseca, n 1040 – sala 08 – São Simão - Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.482.732/0001-03, solicitando Aprovação do loteamento residencial e comercial denominado “BELA VISTA” situado nesta cidade de São Simão no Estado de São Paulo;

CONSIDERANDO que a empresa requerente é legítima proprietária do imóvel onde será implantado o referido loteamento, conforme comprova



a certidão da matrícula nº 496, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Simão – SP.;

CONSIDERANDO que o imóvel objeto da matrícula nº 12.863 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Simão – SP., encontra-se situado na Área de Expansão Urbana na Cidade de São Simão – denominada AEU 04 (área de expansão Urbana 04).

CONSIDERANDO o Termo de Compromisso nº 38074/2021 - pactuado entre a Cetesb e o Loteador e que faz parte integrante do presente Decreto, constando várias condicionantes, sem prejuízo do Loteador atender as exigências, inclusive quanto à apresentação de Alvarás ou Certidões de qualquer natureza, de órgãos estaduais e federais e das resoluções aplicáveis do Conselho Nacional do Meio Ambiente;

CONSIDERANDO que foi apresentado o projeto urbanístico do loteamento e demais projetos complementares executivos e memoriais descritivos de todos os lotes, em poder da Secretaria Municipal de Obras, todas assinadas pelos profissionais inscritos no CREA/SP sob nº 5069523562 - SP, 5061452860-SP, 0641421124-SP bem como juntada cópia das ARTs sob números : 28027230191233087 (Parcelamento do solo); 28027230191425509 (Projeto de Água, rede de esgoto, galeria de águas pluviais e estação de tratamento de esgoto). 28027230200881761 (caracterização do meio físico, qualidade ambiental e paisagismo); 28027230200609580 (projeto pavimentação asfáltica); 28027230200609306 (projeto de sinalização).

CONSIDERANDO que foram juntados ao requerimento os seguintes documentos:



I - Projetos técnicos devidamente aprovados, em poder da Secretaria Municipal de Obras;

II- Termo de Autorização de Uso (D.E.R) nº 155/2018 de 14/12/2018

IV - Termo de Autorização de Uso da Faixa de Domínio (D.E.R).

V - Aprovação perante o GRAPROHAB – GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS, consistente do Certificado GRAPROHAB Nº 210/2021, de fls. 1/5, 2/5,3/5,4/5 e 5/5 datado 13/07/2021;

CONSIDERANDO, finalmente, a aprovação realizada pela Arquiteta e Urbanista, a senhora Vivian Sacchi Bordignon –CAU: A39525-0, CHEFE DE SETOR I do departamento de Obras, informando que depois de procedida análise técnica do processo em questão, foi constatado que foram atendidas as exigências técnicas uma vez atendidas seus requisitos e as condicionantes estabelecidas no Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental nº 38074/2021 (TCRA).

DECRETA

Art. 1º. Fica aprovado o loteamento urbano, destinado à construção de moradias, nos termos da legislação aplicável à espécie, denominado “BELA VISTA”, com uma área de terras de 130.964.50 m², composto de:

I – 09 (NOVE) quadras no total, sendo 97 lotes, totalizando uma área de 65.947,05m², mais 06 (SEIS) áreas verdes/ APP totalizando 29.778,06 m², mais 03 (TRÊS) Áreas Institucionais Totalizando 10.005,15 m², áreas públicas totalizando 65.017,45m².

II – Sistema viário, que perfaz a área total de 22.361,15 m² – da área total gleba.



Art. 2º. Compete ao loteador executar os seguintes melhoramentos públicos:

I – Locação e abertura de ruas, demarcação das quadras, dos lotes, das áreas verdes e institucionais;

II – Alinhamento e nivelamento dos lotes de terreno, bem como à execução de terraplenagem do sistema viário, com aterros e desaterros, de acordo com os perfis aprovados;

- O abastecimento de água potável do empreendimento, está condicionado aos itens contidos nas diretrizes expedidas. O projeto executivo das redes de água do loteamento deverá apresentar projetos de coleta e destino final das águas pluviais, levando em consideração toda a bacia de contribuição em que o empreendimento está localizado, e toda água de chuva; (construção e manutenção total do loteador isentando o município de quaisquer problemas futuros);

- As redes deverão ser duplas pelo passeio. Deverá ser previsto o isolamento das redes de água do loteamento através de registro, para que se algum setor entrar em manutenção desligará parte do empreendimento, não necessitando deixar todos os moradores sem água.

III – Implantação do sistema de galerias de águas pluviais de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São Simão;

IV – Construção de guias e sarjetas em todas as ruas, bem como de sarjetões em locais indicados por estudo técnico realizado pelo Loteador e devidamente aprovado pela Secretaria Municipal de Obras;



V – Implantação da rede de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com o projeto a ser aprovado pela Companhia Paulista de Força e Luz – C.P.F.L. e pela Prefeitura Municipal de São Simão,

VI – Pavimentação asfáltica adequada, inclusive para tráfego pesado, de acordo com as normas técnicas brasileiras.

VII - Construção de rampas de acesso junto a vias e logradouros públicos para portadores de necessidades especiais, de acordo com as normas técnicas brasileiras e projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São Simão;

VIII – Arborização das áreas verdes, que incluem as áreas de preservação permanente (APP) e as áreas específicas ao longo do córrego, bem como dos passeios públicos, de acordo com os projetos aprovados pela Prefeitura Municipal de São Simão; esclarecendo-se que, ao longo do córrego, nos limites do loteamento, a arborização a ser executada deverá caracterizar a formação de Parque Linear, de acordo com os conceitos técnicos já consagrados;

IX – Implantação de sinalização viária, de acordo com o projeto a ser elaborado pela empresa loteadora, em conformidade com as normas do Código Brasileiro de Trânsito e aprovado pela Prefeitura Municipal de São Simão.

X Apresentar as ART'S referente a execução dos Serviços necessários para implantação do loteamento tais:

- Execução Parcelamento de Solo



- Execução Rede de Abastecimento de Águas
- Execução da Rede de Esgoto Sanitário
- Execução da Rede de Águas Pluviais (sub-bacias, escadas hidráulicas, caixas de retenção).
- Execução da Pavimentação Asfáltica guias e sarjetas.

Art. 3º. Para execução dos melhoramentos públicos de que trata o artigo anterior, o loteador deverá cumprir o cronograma físico de execução das obras aprovado pela Prefeitura Municipal de São Simão, com o prazo fixado de 02 (dois) anos, a contar a partir da data do presente documento.

Art. 4º. O loteador deverá obter, complementarmente, junto aos órgãos Federais e Estaduais as autorizações ou licenças, antes do início das obras que delas necessitem.

Art. 5º. Para garantia de execução das obras de que trata o artigo 2º deste Decreto, ficam caucionados 97 (noventa e sete) lotes, a seguir especificados:

- a) Lotes 1 a 06 da quadra “1” – total de 06 lotes;
- b) Lotes 1 a 07 da quadra “2” – total de 07 lotes;
- c) Lotes 1 a 05 da quadra “3” – total de 05 lotes;
- d) Lotes 1 a 17 da quadra “4” – total de 17 lotes;
- e) Lotes 1 a 19 da quadra “5” - total de 19 lotes;
- f) Lotes 1 a 17 da quadra “6” - total de 17 lotes;
- g) Lotes 1 a 12 da quadra “7” – total de 12 lotes;
- h) Lotes 1 a 10 da quadra “8” - total de 10 lotes;



i) Lotes 1 a 04 da quadra “9” – total de 04 lotes.

Total Geral = 97 lotes

§ 1º - Compete à Prefeitura Municipal de São Simão, através da Secretária Municipal de Obras acompanhar a execução dos melhoramentos públicos de que trata este Decreto e, acompanhar a execução da implantação das redes de água e esgoto de acordo com o citado art. 2º, devendo exigir laudos técnicos comprovando a qualidade dos materiais empregados e das obras e serviços executados, bem como expedir os Termos de Verificação e Recebimento de Obras, liberando a respectiva garantia, desde que observados os parâmetros técnicos definidos para as obras, da seguinte forma:

I – Locação e abertura do sistema viário, aterros, desaterros, alinhamentos, nivelamentos, locações e demarcações das quadras, dos lotes, das áreas verdes e institucionais.

II – Implantação do sistema de galerias de águas pluviais, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São Simão.

III – O loteador deverá executar a implantação de rede coletora de esgotos e as derivações dos lotes, inclusive em áreas institucionais, a pedido da prefeitura através do Departamento competente que indicará o número e local das mesmas; Cada lote, deverá ser executado um tanque séptico seguido de filtro anaeróbio e sumidouro. Apresentar projeto de fossas sépticas para cada lote (construção e manutenção total do loteador isentando o município de quaisquer problemas futuros);

As fossas sépticas devem ser construídas com base na norma NBR 8160 que diz:



“Esta Norma estabelece as exigências e recomendações relativas ao projeto, execução, ensaio e manutenção dos sistemas prediais, de esgoto sanitário, para atenderem às exigências mínimas quanto à higiene, segurança e conforto dos usuários, tendo em vista a qualidade destes sistemas. ”

Porém, além da norma ser rígida e clara para a construção e utilização dessas fossas, existem outras que determina a limpeza e manutenção delas.

As limpezas e manutenções realizadas pelas empresas de limpeza de fossa séptica são regradas pelas normas NBR 7229 e NBR 13969 que determinam a maneira correta de ser realizado a limpeza e principalmente o descarte desses produtos.

Essas normas são criadas para diminuir o máximo possível o impacto que o descarte de efluentes tem sobre o meio ambiente. Todas as empresas de esgotamento de fossa séptica que realizam serviços na rede de esgoto, incluindo a fossa séptica e a caixa de gordura, devem seguir as normas sobre o uso de equipamentos de proteção.

A limpeza e Manutenção dos tanques serão de inteira responsabilidade do loteador.

A coleta de lixo na área interna do loteamento será de total responsabilidade do loteador, deixando em um local apropriado na área externa para o recolhimento que será realizado pelo município.

IV- Implantação das redes de abastecimento de água potável, de acordo com o projeto aprovado.

V – Construção de guias e sarjetas em todas as ruas.



VI- Pavimentação asfáltica com características, inclusive para tráfego pesado.

VII – Implantação da rede de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com o projeto a ser aprovado pela Companhia Paulista de Força e Luz – C.P.F.L. e pela Prefeitura Municipal de São Simão.

VIII- Implantação da urbanização, revegetação e sinalização viária, de acordo com o projeto a ser aprovado pela Prefeitura Municipal de São Simão.

a) Urbanização: Consiste na construção de rampas de acesso junto a vias e logradouros para portadores de deficiência física, de acordo com a norma vigente NBR 9050.

b) Revegetação: Consiste na arborização das áreas verdes, que incluem as áreas de preservação permanente (APP), bem como dos passeios públicos, de acordo com os projetos aprovados pela Prefeitura Municipal de São Simão;

c) Sinalização viária: Consiste na implantação da sinalização viária, de acordo com o projeto a ser elaborado pela empresa loteadora e aprovado pela Prefeitura Municipal de São Simão.

Art. 6º. Precedendo à execução da rede de energia elétrica no sistema viário, com os respectivos aparelhos de iluminação, o LOTEADOR deverá apresentar à Prefeitura Municipal de São Simão, o projeto aprovado pela Companhia Paulista de Força e Luz – C.P.F.L., com



indicação do responsável por sua elaboração e anotação de responsabilidade técnica.

Art. 7º. As áreas públicas e de uso comum a serem doadas ao Município e respectivos percentuais da área total da gleba, destinadas a equipamentos comunitários e públicos, respectivamente, são incorporados ao patrimônio público Municipal, sendo:

- I – Sistema viário: todas as ruas (22.361,15 m²) – 17,08% da área total da gleba;
- II – Áreas Institucionais (10.005,15 m²) – 7,64% da área total da gleba;
- III – Áreas Verdes / APP (29.778,06 m²) – 22,74% da área total da gleba;

§ 1º Obriga-se a empresa loteadora a doar ao Município de São Simão mediante escritura pública de doação, as áreas públicas e de uso comum acima especificadas nos incisos I, II e III deste artigo.

Art. 9º. Todas as obras de infraestrutura, serviços e quaisquer outras benfeitorias feitas pelo loteador nas áreas públicas e de uso comum, passam para o domínio do Município de São Simão – SP.,

Art. 10. O loteador fica obrigado, a apresentar antes do início previsto para a execução da obra, a ART – CREA / RRT- CAU (Anotação de Responsabilidade Técnica), do profissional técnico da empresa executora que irá executar as guias, sarjetas e pavimentação asfáltica do sistema viário do empreendimento.



Art. 11. O loteador fica obrigado, oportunamente, a apresentar o projeto de sinalização viária do empreendimento.

Art. 12. O loteador fica obrigado pelo prazo de 05 (cinco) anos, a contar da data firmada no Termo de Verificação e Recebimento da Arborização, do acompanhamento e manutenção das espécies plantadas nas áreas verdes, nas áreas de preservação permanente (APP), consistente de Parque Linear, bem como as dos passeios públicos.

Art. 13. A população em final de plano do loteamento foi estimada em 300 (trezentos) habitantes aproximadamente, de acordo com dados estatísticos do Setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de São Simão.

Parágrafo único – As destinações das áreas institucionais poderão ser alteradas, mediante justificativa e anuência do Ministério Público, bem como após a indispensável aprovação de Projeto de Lei específico neste sentido.

Art. 14. No momento da apresentação do projeto de pavimentação das vias do loteamento, o empreendedor obriga-se a especificar, a hierarquização do sistema viário, com a devida anuência da Prefeitura Municipal de São Simão, bem como demonstrar o tipo de pavimento asfáltico adequado para o tráfego.

Art. 18. O sistema de drenagem de águas pluviais contemplará dispositivos de proteção visando coibir o ingresso de corpos estranhos, resíduos sólidos, animais e crianças no referido sistema, conforme projeto a ser apresentado pelo loteador e aprovado pela Secretaria Municipal de Obras.



Art. 19. Quando da execução dos serviços de terraplenagem no loteamento, o empreendedor deverá adotar medidas preventivas, a fim de impedir o escoamento de águas pluviais provenientes da gleba de terras a montante, com o objeto de prevenir impactos socioambientais.

Art. 20. O loteador fica obrigado a promover a juntada aos autos do comprovante de pedido de registro do empreendimento junto ao Registro Imobiliário competente, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da presente data, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 21. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

MARCOS DANIEL BONAGAMBA

Prefeito Municipal