



DECRETO Nº. 086, DE 06 DE DEZEMBRO DE 2.024.

DISPÕE SOBRE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO E DÁ PROVIDÊNCIAS CORRELATAS (“LOTEAMENTO RESIDENCIAL E COMERCIAL AURÉLIO CARNELÓS”).

JOSÉ CARLOS NEVES SILVA, Prefeito Municipal de Pontal, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, e

CONSIDERANDO o Certificado GRAPROHAB nº. 021/2.024 (Anexo I deste Decreto);

CONSIDERANDO as diretrizes emitidas pelo Departamento de Engenharia da Municipalidade (Anexo II deste Decreto);

CONSIDERANDO a manifesta pretensão da empresa responsável pelo empreendimento de caucionar, em favor do Município de Pontal, quantidade de terrenos do loteamento equivalente ao valor atribuído às obras infraestruturais do empreendimento;

DECRETA:

Art. 1º. Fica aprovado o Loteamento “**LOTEAMENTO RESIDENCIAL E COMERCIAL AURÉLIO CARNELÓS**”, de área localizada dentro do perímetro urbano do Município, anexo à Avenida Cristo Redentor, matrícula nº. 8.998 registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Pontal, Estado de São Paulo, sob a denominação de CHÁCARA SÃO SEBASTIÃO – ESTÂNCIA AURÉLIO CARNELÓS, de propriedade das pessoas físicas **CLÁUDIO ALAN CARNELÓS E OUTROS**, conforme planta e memoriais descritivos previamente aprovados no GRAPROHAB sob nº. 021/2024 e em concordância com as diretrizes fornecidas pelo Município.

Art. 2º. O loteamento aprovado pelo artigo anterior denominar-se-á “**LOTEAMENTO RESIDENCIAL E COMERCIAL AURÉLIO CARNELÓS**”, e reger-se-á pelas normas ordenadoras e disciplinadoras do Município, em vigor nesta data.

Art. 3º. Fica fixado para as edificações a serem construídas no loteamento em questão, o seguinte:

- I – Taxa de ocupação: 80%
- II – Coeficiente de permeabilidade: 5%.

Art. 4º. O proprietário do loteamento deverá executar as suas expensas, as seguintes obras e serviços:

- I – rede de água potável e esgoto sanitário;
- II – rede elétrica e de iluminação pública: conforme projetos e memoriais descritivos aprovados pela CPFL, que deverão ser apresentados à Prefeitura;
- III – guias e sarjetas: conforme projetos e memoriais descritivos a serem aprovados pelo Departamento de Obras da Prefeitura;
- IV – pavimentação asfáltica: conforme projetos e memoriais descritivos a serem aprovados pelo Departamento de Obras da Prefeitura;
- V – abertura das vias e demarcação precisa das áreas públicas;
- VI – locação de todos os terrenos com marcos de concreto (frente e fundo) e marcos de concreto nas máquinas;
- VII – galerias de águas pluviais e bocas de lobo: conforme projetos e memoriais descritivos aprovados pelo Departamento de Obras da Prefeitura;





VIII – execução de arborização de todas as vias do loteamento, devidamente instruída e aprovada pela Prefeitura;

IX – emplacamento das vias públicas do loteamento, e sinalização viária (horizontal e vertical) devidamente instituída e aprovada pela Prefeitura.

§ 1.º O prazo para execução de todas as obras e serviços acima especificados será de dois anos, a partir da publicação deste decreto, prorrogáveis por mais dois anos, após justificativa a ser analisada pela Prefeitura.

§ 2.º A execução das obras e serviços acima especificados deverá obedecer aos cronogramas físico-financeiro apresentados pelo loteador e aprovados pela Prefeitura e terão seu início anotado a partir da data da publicação deste decreto.

Art. 5º. Deverá, ainda, o loteador comunicar, por escrito, com antecedência de no mínimo 10 (dez) dias, o início de cada obra, para que a Prefeitura possa através de seu órgão competente proceder a fiscalização necessária e posterior recebimento da mesma.

Art. 6º. A Prefeitura somente aprovará os projetos e expedirá alvarás de construções de edificações no loteamento após o cumprimento, pelo seu proprietário, das obras de infraestrutura em sua totalidade e que estejam em pleno funcionamento, e ainda devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis, competente, sendo que eventuais legalizações de projetos serão permitidos somente após 05 (cinco) anos do registro do loteamento.

Art. 7º. Para a garantia de execução dos serviços de infraestrutura constantes do art. 4º., o proprietário oferecerá quantidade de lotes do loteamento em valor total equivalente a R\$ 894.407,00 (oitocentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e sete reais), ficando concedido prazo de 20 (vinte) dias úteis para apresentação da documentação notarial comprobatória da efetivação formal do caucionamento, sob pena de revogação da autorização concedida pelo presente Decreto.

Art. 8º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

MUNICÍPIO DE PONTAL
Em 06 de dezembro de 2.024.

JOSÉ CARLOS NEVES SILVA
Prefeito Municipal

Publicado pela secretaria nos termos da lei
e afixado no local de costume, na data supra.



ANEXO I – DECRETO Nº. 074, DE 21 DE OUTUBRO DE 2024



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

gr hab

Grupo de Análise e Aprovação
de Projetos Habitacionais

CERTIFICADO GRAPROHAB Nº 021/2024

O GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelo Decreto Estadual 66.960, de 08 de julho de 2022, expede o presente Certificado de Aprovação de Projeto Habitacional, bem como Termo de Compromisso conforme o disposto no Artigo 9, § 5º do referido Decreto, com base no que consta no Protocolo GRAPROHAB nº **18.936**:

Proprietário: **CLÁUDIO ALAN CARNELÓS E OUTROS**

Endereço: **RUA JOÃO TOTTI, Nº 586 – BAIRRO RESIDENCIAL VILLAGE TROPICAL – PONTAL – SP.**

Empreendimento: **LOTEAMENTO RESIDENCIAL E COMERCIAL AURÉLIO CARNELÓS**

Localização: **AVENIDA CRISTO REDENTOR - S/Nº – PONTAL – SP.**

ÁREAS DA GLEBA:

Especificações	Áreas (m ²)	%
1. Área de Lotes (72)	11.340,14	47,23
2. Áreas Públicas		
2.1. Sistema Viário	7.147,50	29,77
2.2. Áreas Institucionais	720,60	3,00
2.3. Espaços Livres de Uso Público		
2.3.1. Áreas Verdes/APP	2.590,88	10,79
2.3.2. Sistema de Lazer	2.211,90	9,21
3. Outros (especificar)		
4. Área Loteada	24.011,02	100,00
5. Área Remanescente		
6. Total da Gleba	24.011,02	

O presente Certificado, emitido no âmbito de competência do GRAPROHAB, não implica no reconhecimento de propriedade do terreno, nem exime o interessado do atendimento as demais disposições da legislação vigente, e somente terá validade se acompanhado de uma via do Projeto e Memorial Descritivo carimbados. Este certificado tem validade de 04 anos contados da data de sua expedição

graprohab

Grupo de Análise e Aprovação
de Projetos Habitacionais

APROVADO
Certificado n. **021/2024**
Lacir F. Baldusco
Presidente

São Paulo, 16 de janeiro de 2024.

CERT. 021/24

1/4



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

gr hab

Grupo de Análise e aprovação
de Projetos Habitacionais

TERMO DE COMPROMISSO Nº 021/2024

O presente Termo de Compromisso composto de 03 folhas é parte integrante do Certificado de Aprovação nº 021/2024 relativo ao Protocolo 18.936, conforme o disposto no Artigo 9, § 5º do Decreto nº 66.960/22. Nesta data o proprietário e o responsável técnico do empreendimento em questão, tomam ciência da obrigatoriedade de cumprimento das condicionantes emitidas pelos órgãos, conforme segue:

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO (SDUHI) - Tendo em vista que o Projeto do Loteamento é composto pelos Projetos Urbanístico, de Terraplenagem e de Drenagem, que são interdependentes desde os estudos iniciais até a concepção final, é necessário que estes três projetos sejam aprovados pela Prefeitura Municipal, que também deve acompanhar a implantação completa dos projetos. Observar que a rede de drenagem e o sistema viário (que dependem do projeto de terraplenagem) passarão ao domínio e manutenção da Prefeitura Municipal

LUIZ CLAUDIO PETTIAN
ANDRE GARCIA MARTIN

COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (CETESB) - O empreendedor, Claudio Alan Carnelos, responsável pelo Loteamento Residencial e Comercial Aurélio Carnelos, deverá implantar as redes internas de abastecimento de água e coletora de esgotos domésticos do loteamento, bem como providenciar as interligações com os sistemas públicos existentes, de acordo com as diretrizes estabelecidas pela Prefeitura Municipal de Pontal. As referidas obras deverão estar em condições de operação por ocasião da ocupação das unidades habitacionais. O sistema de drenagem deverá ser implantado de acordo com a aprovação da Prefeitura Municipal de Pontal. Os resíduos sólidos domésticos gerados no loteamento deverão ser adequadamente dispostos a fim de evitar problemas relativos à poluição ambiental. Previamente à averbação do loteamento, firmar, junto à CETESB, Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental para execução de reflorestamento com o plantio de 275 (duzentos e setenta e duas) mudas de espécies nativas da região, na Área Verde do empreendimento. A arborização das vias deve seguir diretrizes municipais. A análise e aprovação no âmbito da CETESB



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

gr hab

Grupo de Análise e Aprovação
de Projetos Urbanísticos

referem-se à Licença Prévia e à Licença de Instalação. A análise e aprovação no âmbito da CETESB não engloba aspectos de segurança do empreendimento, estando restrita a aspectos ambientais. O presente empreendimento deverá ter suas obras de implantação iniciadas em um prazo máximo de 04 (quatro) anos contados a partir da data da emissão do Certificado, sob pena de caducidade da aprovação, conforme o disposto no artigo 10. do Decreto Estadual nº 66.960/2022. Depois da implantação de infraestrutura e antes da ocupação do empreendimento, o empreendedor deverá requerer a Licença de Operação à CETESB, conforme disposto no Artigo 58-A Inciso III, §1º do Regulamento da Lei Estadual nº 997/1976, aprovado pelo Decreto nº 8486/1976 e alterações. Apresentar Ofício ou Termo de Referência Específico - TRE com a anuência do IPHAN para emissão da LO

JADNA BELTRAME LEMOS
CÉLIA REGINA B. PALIS POETA.

CERT 021/24

3/4



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

gr hab

Grupo de Trabalho Administração
de Habitação Urbana

NADA MAIS.

São Paulo, 16 de janeiro de 2024.

CIENTE: 16 / 01 / 2024.

Proprietário:
CLÁUDIO ALAN CARNELOS E OUTROS
CPF: 052.113.568-02

Responsável Técnico:
RAFAEL FRANCISCO SANTIN
CREA: 506.300.819-6

CERT. 021/24

4/4



ANEXO II – DECRETO Nº. 074, DE 21 DE OUTUBRO DE 2024

PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTAL

Rua Guilherme Silva n.º 337 – Centro – Pontal SP CEP 14.180-000
Fone (16) 3953-1311 – Fax (16) 3953-1260 – e-mail: pmportal@3iv.com.br

OBJETO: Diretrizes para Loteamento Residencial/Comercial "AURÉLIO CARNELÓS"

LOCAL: AVENIDA CRISTO REDENTOR – MATRÍCULA 8.998 – CRÍ PONTAL/SP

REQUERENTE: CLÁUDIO ALAN CARNELÓS, LILIAN VIVIANI CARNELÓS, SUZICLEIA CARNELÓS LONGANEZI, MARCO AURÉLIO CARNELÓS E MARLON JOSÉ CARNELÓS – PROTOCOLO N.º 4531 DE 13 DE SETEMBRO DE 2022

No tocante à Lei Municipal nº 1.234 de 1983:

1) TÍTULO DE PROPRIEDADE.

- a) Atender o Art. 4º Apresentar título de propriedade devidamente registrado (croqui do terreno (levantamento planialtimétrico) com todos os elementos que o identifiquem principalmente confrontantes, cursos d'água, reservas florestais, etc. certidão negativa de tributos.

2) SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

- a) Conforme Artigo 9º letra "c", o loteador de deverá executar a implantação da rede de distribuição de água e as derivações dos lotes, inclusive em áreas institucionais e verdes, a pedido da Prefeitura através do Departamento competente, que indicará o número e local das mesmas.
- b) O loteador deverá executar a perfuração de um poço profundo com vazão mínima de 15 m³/h equipado com moto bomba e painel elétrico completo e hidrômetro.
- c) O loteador deverá executar a construção de um reservatório de água elevado, com capacidade mínima de 100 m³ e altura mínima de 18 metros, equipado com as aberturas para limpeza, entrada e saídas de água, com os respectivos registros. Existe em andamento outra proposta de empreendimento limítrofe ao do requerente e que também necessitará da execução de poço e reservatório. O Município propõe que se faça um consórcio entre as empresas para execução de um sistema único de abastecimento.
- d) Detalhar a posição das redes de água em relação à rua, profundidade, distância da guia e diâmetro.
- e) Detalhar posição dos registros.
- f) Constar no memorial descritivo e no projeto a utilização de tubo de PVC/PBA/PAD, classe 20 para as redes e para as derivações domiciliares se de seção integrada para ramais prediais de polietileno derivados de tubulações da rede de distribuição de água de PVC/PBA, até 140 mm adaptador e união de material plástico para fubos de polietileno de 20mm para ramais prediais.
- g) Todos os materiais deverão atender as Normas Técnicas da ABNT e padrões do município.

3) SISTEMA DE COLETA DE ESGOTO

- a) Conforme Artigo 9º letra "n", o loteador de deverá executar a implantação da 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.
- b) A interligação da rede coletora do empreendimento deverá ser executada junto a Rua Luiz Camargo. Se houver necessidade de bombeamento com elevatória, deverá o empreendedor apresentar o projeto da EEE a ser executada, contendo a mesma caixas de recepção, compartimento para o painel elétrico com sistema de automação, bem como gerador. No ponto de interligação, executar caixa dissipadora. Existe em andamento outra proposta de empreendimento



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTAL

Rua Guilherme Silva n.º 337 – Centro – Pontal SP CEP 14.180-000
Fone (16) 3953-1311 – Fax (16) 3953-1250 – e-mail: pmportal@3as.com.br

- limitrofe ao do requerente e que também necessitare da execução de sistema elevatório de esgoto. O Município propõe que se faça um consórcio entre as empresas para execução de um sistema que único de bombeamento. Não poderá ser utilizado o percentual de área institucional para execução da elevatória, devendo ser acrescentado ao mínimo exigido.
- c) Memorial descritivo e projeto. Para redes coletoras, utilizar material de PVC ou equivalente atendendo as normas técnicas da ABNT com diâmetro mínimo de 150 mm. Para os coletores tronco e interceptores, poderão ser utilizados materiais em concreto, pvc ou pead, desde que sejam justificados.
- d) Todos os materiais deverão atender as Normas Técnicas da ABNT e padrões do município
- e) Distância máxima entre PVs = 80 metros
- f) Detalhar a posição das redes coletoras em relação à rua, profundidade, distância da guia e diâmetro
- g) Detalhar os PVs
- 4) GALERIAS DE ÁGUAS PLUVIAIS
- a) Apresentar projeto de coleta e destino final das águas pluviais. O projeto deverá ser estendido até este destino, com a(s) devida(s) anuência(s) de passagem, se for o caso.
- b) Não serão aceitas cacimbas em áreas verdes
- c) Os dispositivos bocas de lobo deverão conter gradeamento para evitar a passagem e acúmulo de resíduos sólidos facilitando assim a manutenção das mesmas
- 5) MEMORIAIS DESCRITIVOS
- a) Conforme Artigo 9º letra "q", apresentar memorial descritivo de cada projeto quando da sua apresentação
- 6) ÁREAS DE USO PÚBLICO
- a) Deverão respeitar as exigências legais no âmbito Municipal (Capítulo III), Estadual e Federal no que couber, alertando que áreas verdes atualmente são 20%
- b) Art. 32: "As margens de estradas de ferro e de rodagem, sera obrigatória a existência de rua de 15,00 m de largura mínima"
- c) As mesmas deverão ser entregues com os devidos calçamentos executados
- 7) DO PROJETO:
- a) ART quitada (cópia)
- b) Assinatura de todos os proprietários nos memoriais, projetos e termos de compromisso a serem apresentados
- c) Citar no objeto, no quadro de informações das partes gráficas, números de lotes e percentuais de áreas.
- d) Fazer constar no contrato padrão de compromisso de compra e venda que não serão permitidas construções particulares em lotes que não disponham de toda a infra-estrutura executada e em funcionamento.
- e) Certificado de aprovação no GRAPROHAB (para aprovação definitiva)
- f) Certificação que a gleba encontra-se no perímetro urbano
- g) Apresentar cópia do contrato padrão
- 8) PAVIMENTAÇÃO:
- a) O loteador deverá contratar os serviços de um laboratório de controle de qualidade para a fiscalização dos serviços de pavimentação, em favor da Prefeitura, e cujos serviços incluam a verificação dos quantitativos apresentados para a execução de um pavimento que contenha a qualidade mínima exigida por normas técnicas aplicáveis à espécie



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTAL

Rua Guilherme Silva n.º 337 – Centro – Pontal SP CEP 14.180-000
Fone (16) 3953-1311 – Fax (16) 3950-1250 – e-mail: pmPontal@30x.com.br

b) Idem para a execução de guias e sarjetas, estas últimas com dimensões especiais quando nos cruzamentos

9) REDE ELÉTRICA DOMICILIAR:

- a) A rede elétrica domiciliar, bem como a iluminação pública estão previstas nos itens "f" e "n" do Artigo 11º. A Prefeitura não dispõe de profissional habilitado para analisar projetos desta natureza, portanto limita-se a aceitar a aprovação da concessionária local (CPFL), que normalmente trata também da sua implantação, mediante contrato direto com o empreendedor
- b) Executar iluminação pública em todas as vias com lâmpadas VS 150W.

10) SINALIZAÇÃO

O loteador deverá instalar as placas de sinalização do sentido de tráfego bem como a sinalização de "Pare" e sinalização horizontal nos cruzamentos de acordo com o levantamento definido pelo departamento de trânsito municipal. Deverá também após nomeação das ruas pelo poder legislativo, executar emplacamento de denominação de vias.

No tocante à Lei Municipal nº 2.994 de 2018.

11) ÁREA VERDE

As áreas verdes e sistemas de lazer do empreendimento deverão estar de acordo com o Artigo 8º da Resolução SMA 31/2009 e o Artigo 16º da Lei Municipal 2994/18.

Por esta Secretaria não possui corpo técnico capacitado para elaborar o exame previsto no parágrafo 2º do artigo 5º da Resolução SMA nº 22/2009 para esse tipo de atividade, ficando sob responsabilidade da CETESB aprovação e análise do empreendimento.

Em caso de intervenção em APP, o proprietário deverá providenciar o licenciamento ambiental junto à CETESB

No que se refere à Área Verde com plantio de árvores para recuperação florestal, deverá ser cercada em todo seu perímetro com tela de alambrado ou similar para impedir possíveis invasões, depredações e/ou descartes irregulares de resíduos. Considerando que para a sua manutenção deverá possuir portões de acesso devidamente trancados, sob responsabilidade da empreendedora até que vença o prazo de responsabilidade vigente (dois anos). Caso a Área Verde for utilizada para fins paisagísticos a mesma estará isenta de cercamento

12) DOS RESÍDUOS SÓLIDOS:

O empreendimento em questão possui viabilidade para coleta de lixo domiciliar.

13) TERMO DE COMPROMISSO:

Para a elaboração do Termo de Compromisso que deverá ser firmado pelo empreendedor em favor da Municipalidade, deverão constar as seguintes obrigações:

- A) A proceder o registro do loteamento nos termos da Legislação Federal em vigor (Lei nº 6.756 de 19-12-1979, atualizada pela Lei nº 9.785 de 29-01-1999) no prazo máximo de 180 dias, sob pena de caducidade.
- B) A executar à própria custa no prazo estabelecido em cronograma físico-financeiro apresentado as seguintes obras:
- 1- Abertura das vias de circulação e demarcação de todos os lotes, quadras e logradouros públicos



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTAL

Rua Guilherme Silva n.º 337 – Centro – Pontal SP CEP 14.180-000
Fone (16) 3953-1311 – Fax (16) 3953-1250 – e-mail: prhpontal@3ax.com.br

- 2- Construção de guias e sarjetas.
- 3- Rede de escoamento de águas pluviais
- 4- Rede coletora de esgoto com as respectivas derivações prediais e seu destino final
- 5- Rede distribuidora de água com suas respectivas derivações prediais, perfuração de poço e reservatório equipados
- 6- Rede distribuidora de energia elétrica domiciliar e iluminação pública de acordo com as normas da concessionária.
- 7- Pavimentação asfáltica.
- 8- Calçamento dos espaços públicos
- 9- Sinalização de trânsito (vertical e horizontal), bem como sinalização dos logradouros (ruas com denominações)
- 10- Projeto paisagístico bem como sua implantação
- 11- A execução de todas as obras é de inteira responsabilidade do proprietário/empreendedor e só poderão ser iniciadas após análise dos projetos pelo Município, as quais deverão ser comunicadas oficialmente para acompanhamento e fiscalização de execução
- 12- Após serem executadas as obras, deverá ser apresentado o cadastro físico de todas as redes em formato digital (dwg). Deverá ser solicitado o Termo de Vistoria das Obras com o recebimento provisório, caso não houver nenhuma modificação a ser realizada para sanar funcionamento inadequado. Após 30 dias poderá ser solicitado o recebimento definitivo
- 13- O não cumprimento de qualquer dos itens mencionados acima, implicará no não recebimento das obras por parte da Prefeitura Municipal.

Atender as demais exigências da Lei Federal nº 6.766 de 19/12/1979 e dos órgãos federais, estaduais e municipais no que couber.

Pontal, 19 de outubro de 2022

Hilário Andracoio Júnior
Engenheiro Civil
CREA SP 5060511399

Lucas Ravagnani Marf
Engenheiro Ambiental
Diretor de Saneamento
CREA SP 5070940664