

DECRETO Nº. 013, DE 30 DE JANEIRO DE 2.025.

**DISPÕE SOBRE APROVAÇÃO DE
LOTEAMENTO E DÁ PROVIDÊNCIAS
CORRELATAS (LOTEAMENTO
RESIDENCIAL E COMERCIAL “JARDIM
ROBERTO MICHELIN”).**

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

CONSIDERANDO o Certificado GRAPROHAB nº. 269/2.024 (Anexo I deste Decreto);

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

CONSIDERANDO a empresa responsável pelo empreendimento caucionou, em favor do Município de Pontal, quantidade de lotes do empreendimento equivalente a 150% (cento e cinquenta por cento) do valor atribuído às obras infraestruturais no cronograma físico-financeiro correspondente;

DECRETA:

Art. 1º. Fica aprovado o Loteamento Residencial e Comercial “**JARDIM ROBERTO MICHELIN**”, de área localizada neste Município de Pontal, no prolongamento da Estrada Municipal da Vargem Rica, matrícula nº. 10.053 registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Pontal, Estado de São Paulo, sob a denominação de SÍTIO SANTA ANTÔNIA E SÍTIO SÃO JOÃO, de propriedade da pessoa jurídica **GALVÃO GIMENEZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, 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 “**JARDIM ROBERTO MICHELIN**”, 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;

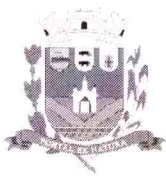
III – guias e sarjetas: conforme projetos e memoriais descritivos a serem aprovados pelo Departamento de Obras da Prefeitura;

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-financeiros apresentados pelo loteador e aprovados pela Prefeitura e terão seu início anotado a partir da data da publicação deste decreto.

§ 3.º Sem prejuízo das execução das obras infraestruturais supra dispostas, o titular do empreendimento também se obriga a honrar com o recolhimento de todas as taxas, emolumentos, tributos, impostos e contribuições, inclusive contribuições de melhoria, atinentes ao loteamento, consoante previsto na legislação de regência.

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 oferece quantidade de lotes do loteamento em valor total equivalente a R\$ 18.744,00 (dezoito milhões, setecentos e quarenta e quatro mil reais), correspondente a 331 (trezentos e trinta e um) lotes do empreendimento, isto é, 150% (cento e cinquenta por cento) do valor total atribuído às obras infraestruturais.

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

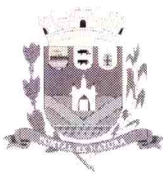
MUNICÍPIO DE PONTAL

Em 30 de janeiro de 2.025.

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. 013, DE 30 DE JANEIRO DE 2.025

13/12/2024, 10:03

SEIGESP - 0049340742 - Certificado



Governo do Estado de São Paulo
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Área técnica Graproháb

CERTIFICADO

CERTIFICADO GRAPROHAB Nº 269/2024 - SUBSTITUIÇÃO DO QUADRO DE ÁREAS

O GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelo Decreto Estadual nº 66.960, de 08 de julho de 2022, expediu o presente substitutivo do Quadro de Áreas, Processo SEI nº 013.00006614/2024-69, mantendo-se as condicionantes e prazos constantes Certificado 269/24. Processo GRAPROHAB nº 18.624, aprovado em 06 de agosto de 2024, acompanha o Projeto, folha 3/10, e Memorial Descritivo assinados.

Proprietário: GALVÃO GIMENEZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Endereço: RUA APRÍGIO DE ARAÚJO, N.º 1.306 – CENTRO – SERTÃOZINHO - SP

Empreendimento: LOTEAMENTO "JARDIM ROBERTO MICHELIN"

Localização: PROLONGAMENTO DA ESTRADA MUNICIPAL DA VARGEM RICA - S/N.º – PONTAL – SP

ÁREAS DA GLEBA:

Especificações	Áreas (m²)	%
1. Área de Lotes (nº de lotes: – 1.136)	180.872,14	45,21
2. Áreas Públicas		
2.1. Sistema Viário	125.839,91	31,46
2.2. Áreas Institucionais	13.023,37	3,26
2.3. Espaços Livres de Uso Público		
2.3.1. Áreas Verdes/APP	58.338,66	14,58
2.3.2. Sistema de Lazer	21.984,92	5,49
3. Outros (especificar)		
4. Área Loteada	400.059,00	100,00
5. Área Remanescente		
6. Total da Gleba	400.059,00	

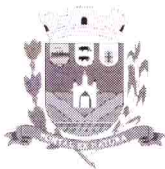
LACIR FERREIRA BALDUSCO
Presidente do GRAPROHAB



Documento assinado eletronicamente por **Lacir Ferreira Baldusco**, Presidente do GRAPROHAB, em 12/12/2024, às 16:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0049340742** e o código CRC **FB23095F**.



ANEXO II – DECRETO N.º. 013, DE 30 DE JANEIRO DE 2.025

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: pm Pontal@3ax.com.br

OBJETO: Diretrizes para Loteamento Residencial/Comercial “JARDIM ROBERTO MICHELIN”

LOCAL: PROLONGAMENTO DA “ESTRADA MUNICIPAL DA VARGEM RICA”

REQUERENTE: GALVÃO GIMENEZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – PROTOCOLO N.º 810 DE 27 DE MAIO DE 2021

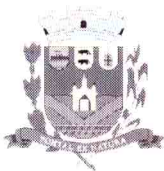
No tocante à Lei Municipal nº 1.234 de 1983:

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 “o”, o loteador 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 40 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 500 m³ e altura mínima de 20 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 de execução de poço e reservatório. O Município propõe que se faça um consórcio entre as empresas para execução de um sistema 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 tê de serviço integrado para ramais prediais de polietileno derivados de tubulações da rede de distribuição de água de



PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTAL

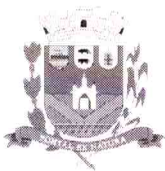
Rua Guilherme Silva n.º 337 – Centro – Pontal SP CEP 14.180-000
Fone (16) 3953-1311 – Fax (16) 3953-1250 – e-mail: pmportal@3ax.com.br

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 tubos 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 ao prolongamento existente da Rua Alcebiades Spinola, através de bombeamento com elevatória. Deverá o empreendedor apresentar o projeto da E.E.E a ser executada, contendo a mesmas caixas de receptação, 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 limítrofe ao do requerente e que também necessitará de 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 = 70 metros
- f) Detalhar a posição das redes coletoras em relação à rua, profundidade, distância da guia e diâmetro.
- g) Detalhar os PVs.



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@3ax.com.br

4) GALERIAS DE ÁGUAS PLUVIAIS:

- a) Apresentar projeto de coleta e destino final das águas pluviais. O projeto deverá ser estendido e dimensionado para recepção da bacia referente ao bairro Francisco de Paula e Jd Murad, deixando BL para interligação dos prolongamentos existentes das Ruas Alcebiades Spinola e Rua Pedro Murad.
- b) Não serão aceitas cacimbas em áreas verdes.

5) MEMORIAIS DESCRITIVOS:

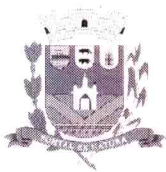
- a) Conforme Artigo 9º letra "q", apresentar memorial descritivo de cada projeto quando da sua apresentação.

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: "Às margens de estradas de ferro e de rodagem será obrigatória a existência de rua de 15,00 m de largura mínima".
- c) Executar na avenida projetada faixa para ciclovia
- d) 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 graficas, 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.



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@3ax.com.br

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.
- 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 "h" 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 luminárias de LED de 120Wts.

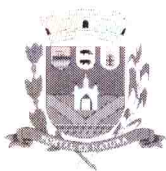
10) SINALIZAÇÃO

O loteador deverá instalar as placas de sinalização de 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 emplantamento de denominação de vias.

11) 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 6.766 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.
 - 2- Construção de guias e sarjetas.



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 pmipontal@3ax.com.br

- 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 da 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.

----- X -----

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

Pontal, 25 de janeiro de 2023


Hilário Andrucio Junior
Engenheiro Civil
CREA:

