



Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo
BRASIL

DECRETO Nº 033/2024

DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL INDAIÁ" E DETERMINA OUTRAS PROVIDÊNCIAS

ZEEDIVALDO ALVES DE MIRANDA, Prefeito do Município de Engenheiro Coelho, Comarca de Artur Nogueira, estado de São Paulo, no uso de minhas regulares atribuições e prerrogativas legais e, ainda,

CONSIDERANDO que o plano de arruamento e loteamento de caráter residencial e comercial denominado "RESIDENCIAL INDAIÁ", projetado para ser implantado na Estrada Municipal Pastor Walter Boger, na gleba de terra designada por "Sítio Barra Bonita", desmembrada do Sítio Caveiras, situada no imóvel denominado Caveiras, Barra, Lagoa Bonita ou Ortiz, com 44.266,30m² (quarenta e quatro mil duzentos e sessenta e seis metros quadrados e trinta centésimas de metro quadrado), neste Município, objeto da Matrícula nº 103.534 do Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim - SP, com Cadastro Imobiliário municipal nº 05.628.150, localizado na Zona Residencial (ZR-1), em 114 (cento e quatorze) lotes de diversas dimensões e área de lotes de 22.618,08m² (vinte e dois mil seiscentos e dezoito metros quadrados e oito centésimas de metro quadrado) correspondendo a 51,10% da gleba, vias públicas que somam 10.581,63m² (dez mil quinhentos e oitenta e um metros quadrados e sessenta e três centésimas de metro quadrado) correspondendo a 23,90% da gleba, área institucional destinada a equipamentos urbanos e comunitários com 2.213,32m² (dois mil duzentos e treze metros quadrados e trinta e duas centésimas de metro quadrado) correspondendo a 5,00% da Gleba, áreas verdes com 6.197,29m² (seis mil



Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo
BRASIL

cento e noventa e sete metros quadrados e vinte e nove centésimas de metro quadrado) correspondendo a 14,00% da Gleba e Sistemas de Lazer com 2.655,98m² (dois mil seiscentos e cinquenta e cinco metros quadrados e noventa e oito centésimas de metro quadrado) correspondendo a 6,00% da gleba, conforme projeto analisado nesta prefeitura que faz parte do processo administrativo nº 1976/2022, elaborado conforme a Certidão de Diretrizes nº 136/2023 e que recebeu a Certidão de Conformidade nº 145/A/2023, expedidas por esta prefeitura.

CONSIDERANDO que o empreendimento em questão foi analisado pela Comissão Permanente de Urbanismo, conforme Ata do dia 05 de setembro de 2023, onde a mesma decidiu que nada se opõe ao empreendimento.

CONSIDERANDO que o empreendimento fora apreciado pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente, conforme Ata do mês 07/2023, onde o referido conselho consultivamente deliberou a favor da aprovação, no qual, fora expedido a Certificação de Manifestação Técnica Ambiental nº. 05/2023.

CONSIDERANDO que o empreendimento em questão foi devidamente aprovado no GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais da Secretaria de Estado da Habitação do Governo de São Paulo, recebendo o Certificado sob nº 326/2024, expedido em 01 de outubro de 2024, concomitantemente com a Autorização nº 0000092091/2024 firmado em conjunto com o Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental - TCRA nº 0000091814/2024 expedidos em 04 de outubro de 2024, em nome de Conquista e Gonçalves Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, e atende às exigências da Lei Complementar Municipal nº 10 de 03 de maio de 2022, Lei Ordinária 1.425 de 18 de setembro de 2023 e Lei Complementar nº 13 de 23



Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo
BRASIL

de maio de 2022 que estabelecem os requisitos urbanísticos para parcelamento do solo, bem como da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1.979 e suas alterações, conforme análise realizada pelos órgãos técnicos da Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho;

CONSIDERANDO que a empresa Conquista e Gonçalves Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA firmou nesta data, o compromisso de execução, no loteamento, de todos os melhoramentos urbanos previstos na Lei Complementar Municipal nº 10 de 03 de maio de 2022, Lei Ordinária 1.425 de 18 de setembro de 2023 e Lei Complementar nº 13 de 23 de maio de 2022 que estabelecem os requisitos urbanísticos para parcelamento do solo, bem como da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1.979 e suas alterações, no prazo previsto no mesmo diploma legal, perante a Prefeitura Municipal e o Serviço de Água e Esgoto de Engenheiro Coelho - SAEEC;

CONSIDERANDO ainda, que a Gleba onde será implantado o Loteamento "Residencial Indaiá" se encontra na Macrozona Urbana, na Zona Residencial – ZR1, dentro do "Perímetro Urbano" conforme a Lei Complementar nº 13 de 23 de maio de 2022;

DECRETA:

ARTIGO 1º Fica aprovado o loteamento residencial e comercial denominado "RESIDENCIAL INDAIÁ", de propriedade de RESIDENCIAL CONQUISTA E GONÇALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, sociedade empresarial limitada de propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.286.266/0001-00, com sede na cidade de Artur Nogueira – SP, a Rua Boa Vista, 1485, Jardim Amaro, em conformidade com as plantas,



Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo
BRASIL

projetos e memoriais descritivos constantes do Processo Administrativo nº 1976/2022.

ARTIGO 2º A aprovação do loteamento exclusivamente RESIDENCIAL e COMERCIAL denominado "RESIDENCIAL INDAIÁ" só se considerará em vigor depois que o loteador atender integralmente às seguintes exigências:

I – Inscrição ou registro do loteamento no Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim, no prazo de 180 dias e na forma da legislação federal em vigor;

II – Apresentação, concomitantemente ao registro do loteamento, de escritura pública de constituição de hipoteca, devidamente registrada, em favor da Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho, em garantia da execução dos melhoramentos pública no empreendimento, previstos no inciso III deste artigo, com custo estimado conforme orçamento e cronograma físico – financeiro que faz parte do processo de aprovação, os imóveis a seguir descritos:

- a) Os Lotes de 06 à 17 da Quadra "C";
- b) Os Lotes de 16 à 23 da Quadra "F".

III – Execução, em todas as vias e logradouros públicos do loteamento, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data do registro do loteamento, dos seguintes melhoramentos públicos:

- a) Execução de terraplenagem em 120 dias;
- b) Rede coletora e de afastamento de esgoto em 270 dias;



Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo
BRASIL

- dias;
- c) Rede de distribuição de água e sua interligação a rede existente em 330 dias;
 - d) Galeria de águas pluviais e sistema de drenagem em 390 dias;
 - e) Guias e sarjetas em 450 dias;
 - f) pavimentação asfáltica, sinalização viária e dos logradouros públicos em 660 dias;
 - g) Arborização dos passeios públicos e sistemas de lazer em 720 dias.
 - h) Reflorestamento das áreas verdes em 720 dias.
 - i) Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública em 570 dias.

ARTIGO 3º Além das obras que trata o artigo anterior o proprietário deverá por suas custas executar:

- a) Toda a sinalização indicando os logradouros públicos após a municipalidade através de lei específica dar-lhes as respectivas nomenclaturas;
- b) Instalar marcos nas divisas dos lotes para que fiquem demarcados

ARTIGO 4º A falta de outorga da apresentação de escritura pública de constituição de hipoteca a que se refere o inciso II do "caput" do artigo anterior, impedirá o registro do Loteamento no Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim e acarretará a revogação deste decreto.

ARTIGO 5º - Na falta de cumprimento da exigência prevista no inciso I do "caput" do artigo 2º deste decreto será revogado a aprovação do loteamento.

ARTIGO 6º - O Loteamento "RESIDENCIAL INDAIÁ" de acordo com a Lei Complementar nº. 13 de 23 de maio de 2022 que institui o Plano Diretor do Município de Engenheiro Coelho, encontra-se em Perímetro Urbano,



Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo
BRASIL

na Zona Residencial 1 – Zr1, regida pelo Artigo 12 da referida lei. Portanto dá as seguintes diretrizes:

I – Os lotes residenciais unifamiliares de acordo com o projeto urbanístico aprovado:

- a)** Sendo residenciais os seguintes lotes: os Lotes de 12 a 27 da Quadra "A"; de 03 a 28 da Quadra "C"; de 15 a 34 da Quadra "D"; de 03 a 23 da Quadra "F"; totalizando 83 lotes;
- b)** Os lotes serão unifamiliares, não sendo admitida a construção de mais de uma unidade habitacional nos mesmos;
- c)** Fica limitado em no máximo 2 (dois) pavimentos e altura máxima de 7,00 m (sete metros) contando do nível da calçada até o nível do teto do último pavimento;
- d)** Fica proibido a construção de unidade residencial com área construída inferior à 40,00m² (quarenta metros quadrados) e Coeficiente de Aproveitamento – C.A. máximo de 1,00 (um) vezes a área do terreno e Taxa de Ocupação – T.O. máxima de 65% (sessenta e cinco por cento) da área do terreno;
- e)** Os lotes residenciais deverão obedecer à taxa mínima de 15% (quinze por cento) de permeabilidade do solo.

II – Os lotes comerciais de acordo com o projeto urbanístico aprovado:

- a)** Sendo comerciais os seguintes lotes: os lotes de 01 a 11 da Quadra "A"; os Lotes 01, 02, 28 e 30 da Quadra "C"; de 01 a 14 da Quadra "D"; os lotes 01 e 02 da Quadra "F"; totalizando 31 lotes;

CCP



Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo
BRASIL

- b) Os lotes serão do tipo comercial e residencial, ou seja, poderão ser construídas unidades residenciais e comerciais em um mesmo lote;
- c) Fica vetada a construção de qualquer tipo de unidade que abrigue atividade industrial no loteamento;
- d) Fica proibido a construção de unidade comercial com área construída inferior à 70,00m² (setenta metros quadrados), os lotes comerciais terão Coeficiente de Aproveitamento C.A. máximo de 1 (um) vezes a área do terreno e Taxa de Ocupação máxima de 65% (sessenta e cinco por cento) da área do terreno;
- e) Fica limitado em no máximo 2 (dois) pavimentos e altura máxima de 7,00 m (sete metros) contando do nível da calçada até o nível do teto do último pavimento.

ARTIGO 7º As edificações deverão obedecer aos recuos mínimos previstos na legislação municipal, assim como a construção de muros, sua altura nas divisas, execução de calçamento em seus respectivos prazos, cuja responsabilidade por esses encargos, a partir da primeira alienação pela empresa loteadora, será atribuída ao promissório comprador e seus sucessores seja a que título for.

ARTIGO 8º Será proibido o desmembramento, desdobro ou recomposição de lotes que resultem em lotes com área inferior a 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados) do plano original do Loteamento "RESIDENCIAL INDAIÁ".



Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho
Estado de São Paulo
BRASIL


ARTIGO 9º Todos os resíduos gerados pelas obras, assim como bota foras de terra, deverão obedecer ao Plano de Gerenciamento Integrado de Resíduos da Construção Civil, Lei complementar nº 07 de 05 de maio de 2011.

ARTIGO 10. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

ARTIGO 11. Revogam-se as disposições em contrário.

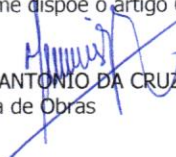
REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE.

Engenheiro Coelho, aos 14 dias do mês de novembro de 2024.


ZEEDIVALDO ALVES DE MIRANDA
Prefeito do Município



Publicado por afixação no quadro de Editais da Prefeitura Municipal na data supra,
Conforme dispõe o artigo 66, da LOMEC.


DENIS ANTONIO DA CRUZ
Analista de Obras