



:- DECRETO Nº. 3.883, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2.024 - :

(Dispõe sobre aprovação do loteamento de acesso controlado denominado Residencial Gabriella e dá outras providências.)

CARLOS ALBERTO TAINO JUNIOR, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE BIRITIBA MIRIM, no uso de suas atribuições legais, na forma do Artigo 21 – inciso VIII, combinado com o Artigo 99 – inciso II – alínea “a”, ambos da Lei Orgânica do Município, e;

CONSIDERANDO a que nos termos do Art. 30 da Constituição Federal é da competência do Município promover, no que couber, o adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

CONSIDERANDO os termos do Art. 2º §8º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, incluída pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que consiste na permissão de implantar sistema de controle de acesso ao loteamento;

CONSIDERANDO a Lei Municipal nº 233 de 14 de março de 2023, que estabelece o Plano Diretor do Município de Biritiba Mirim;

CONSIDERANDO o teor do requerimento da empresa FCHR EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA;

CONSIDERANDO os termos a aprovação do Projeto de Loteamento e do cronograma das obras pela Secretaria Municipal de Sustentabilidade;

CONSIDERANDO o interesse público e a constitucionalidade das leis; e

CONSIDERANDO os autos contidos no Processo 356, de 27 de setembro de 2024, tendo como interessado a Secretaria Municipal de Sustentabilidade.

DECRETA:

Art. 1º - Nos termos da Lei Municipal nº 233 de 14 de março de 2023, editada nos moldes definidos na Constituição Brasileira no Código Civil, na Lei 4.591/1964 e no Decreto Lei 271/1967, fica aprovado o loteamento “RESIDENCIAL GABRIELLA”, de propriedade da empresa FCHR EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA, localizado no imóvel “Sítio Betsul”, caracterizado como terreno urbano com área de 246.600,00m², oriundo da Matrícula 6.546 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes/SP.

Continua...



:- DECRETO Nº. 3.883, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2.024/Cont. -:

Art. 2º - O loteamento a que se refere o artigo anterior, com área de 246.600,00m², confronta com os imóveis descritos no Título de Propriedade da Matrícula nº 6.546 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, localizado na Rodovia Professor Alfredo Rolim de Moura – SP0898 (km 74+686,00m), contendo ainda, no referido Título, as descrições perimétricas do imóvel.

Art. 3º - A área loteada é composta de 107 lotes, distribuídos em 11 quadras, alimentados por ruas de acesso, com os seguintes índices de aproveitamento de área urbanizada:

- I – Área dos lotes: 117.458,35m², correspondente a 47,63%;
- II – Sistema viário: 34.032,22m², correspondente a 13,80%;
- III – Área verde/APP: 91.115,71m² correspondente a 36,95%;
- IV – Áreas institucionais: 3.993,72, correspondente a 1,62%;

Parágrafo único: São partes integrantes deste Decreto os memoriais descritivos e projeto arquitetônico do loteamento os quais ficarão arquivados na Secretaria Municipal de Sustentabilidade.

Art. 4º - Por força do Art. 22 da Lei Federal nº 6.766/1979, passam a integrar o patrimônio público as áreas das ruas e/ou avenidas, as áreas verdes e as áreas institucionais.

Art. 5º O loteamento ora aprovado será implantado em 1 (uma) etapa, de acordo com as obras a serem realizadas conforme previsto no Projeto apresentado pela loteadora no processo administrativo 3385/2024.

Art. 6º Os loteadores ficam obrigados a executar todas as obras e serviços constantes dos projetos aprovados, a saber:

I – Abertura de vias de circulação, inclusive de vias de acesso, quando for o caso;

II – Demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos, com a colocação dos marcos de concreto;

III – Obras destinadas ao escoamento de água pluvial, inclusive galerias, meio-fio, sarjetas e canaletas, conforme padrões técnicos e exigências da Prefeitura Municipal;

IV – Construção do sistema público esgotos sanitários, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT, por órgãos ou entidades públicas competentes;

Continua...



:- DECRETO Nº. 3.883, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2.024/Cont. -:

V – Construção de sistema público de abastecimento de água de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT por órgãos ou entidades públicas competentes;

VI – Obras de compactação e pavimentação poliédrica, asfáltica ou similar das vias;

VII – Obras de contenção com taludes e aterros destinados a evitar desmoronamentos e assoreamento às águas correntes e iluminação;

VIII – Construção de rede de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas e padrões técnicos exigidos pelos órgãos, entidades públicas ou concessionários e serviços públicos de energia elétrica;

IX – Obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros públicos;

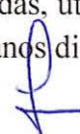
X – Arborização Urbana das vias utilizando espécies adequadas, nativas da região, respeitando o tipo de crescimento de cada indivíduo escolhido, visando a manutenção da mesma e dos equipamentos urbanos, como calçada e rede elétrica, edificações, instalações e mobiliários urbanos, respeitando a distância mínima de 5,0 metros de distância entre os indivíduos e 5,0 metros de distância para as esquinas das calçadas;

XI – Arborização Urbana favorecendo espécies rústicas, que apresentem resistência natural a pragas e doenças, de tronco reto, resistente e cuja altura não interfira na passagem dos pedestres, que possuam copa densa e ampla, de crescimento rápido, com raízes profundas e contidas no centro do solo, evitando a destruição das calçadas, guias, sarjetas, asfaltos, muros;

XII – Arborização das vias urbana conciliando árvores saudáveis com a passagem segura de pedestres, bem como a conservação dos equipamentos urbanos, sendo admitido calçadas com, no mínimo, 2,0 metros de largura, para segurança e conforto do pedestre e garantia de acessibilidade, a faixa livre para passeio de 1,20 metros e 0,80 metros para o plantio das espécies arbóreas na faixa permeável;

XIII – Tutoramento das espécies arbóreas até a fase adulta, utilizando estacas, e outros equipamentos para garantir o crescimento reto e evitar tombamento, no início do desenvolvimento das mudas.

XIV – Proteção das espécies arbóreas enquanto mudas, utilizando grades de proteção, e/ou outros equipamentos, para prevenir as mudas contra danos diversos, inibir atos de vandalismo.


Continua...



:- DECRETO Nº. 3.883, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2.024/Cont. -:

XV – Manutenção e conservação das espécies arbóreas prestando serviços de irrigação, adubação, controle de insetos cortadores, limpeza da área do berço e canteiro, podas educativas e de desrama ao longo do caule, a fim de assegurar seu crescimento retilíneo.

XVI – Sinalização vertical e horizontal de trânsito conforme normas técnicas e projetos complementares;

XVII – Adaptação das calçadas para acessibilidade de deficientes físicos.

XVIII – Portaria de controle de acesso de veículos e pedestres, cujo projeto arquitetônico deverá ser aprovado pela Municipalidade previamente a obtenção do TVO;

XIX – Sede Administrativa da Associação de Moradores e eventuais obras de sistema de lazer, cujo projeto arquitetônico deverá ser aprovado pela Municipalidade previamente a obtenção do TVO;

XX – Aprovação do Desenho, Caderno, projeto do booster, planilha de cálculo, e projeto do Sistema de Esgoto Sanitário (elevatória) junto a Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP.

XXI – Cumprir todas as exigências definidas pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB indicadas no Certificado GRAPROHAB.

XXII – Fechamento periférico do Loteamento;

§ 1º. Para garantia da execução das obras previstas neste artigo, ficam caucionados, em favor do Município, 17 (dezessete) lotes, a saber: Quadra b: Lotes 08, 20 e 21; Quadra D: lotes 08, 09 e 10; Quadra E: lotes 13 e 14; Quadra F: Lotes 01 e 14; Quadra G: lotes 01, 05 e 09; Quadra J: lotes 01, 06 e 09; Quadra K: lote 01.

§ 2º. A caução prevista neste artigo será registrada juntamente com o loteamento, constituindo condição essencial à validade do presente instrumento.

Art. 7º - O prazo máximo para o início das obras de arruamento e loteamento ora aprovado será de 12 (doze) meses.

Art. 8º - A Secretaria Municipal de Sustentabilidade expedirá competente Alvará de Licença de Obras, nos moldes da Lei Complementar Municipal 231 de 22 de novembro de 2022.

Continua...



:- DECRETO Nº. 3.883, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2.024/Cont. -:

Parágrafo único – As obras poderão iniciar após registro do loteamento no 2º Cartório de Registro de Imóveis durante o período de validade do respectivo alvará.

Art. 9º - A loteadora fica obrigada a registrar no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de cento e oitenta dias, a contar da data de publicação deste Decreto, instruídos com os projetos de arruamento e loteamento, bem como o memorial descritivo, nos termos da legislação federal e municipal, sob pena de caducidade

Art. 10 - Após a inscrição no Registro de Imóveis nos termos do artigo anterior, a Loteadora obriga-se a encaminhar aos órgãos competentes da Prefeitura Municipal cópia autenticada da Certidão de Registro de Imóveis, sem o que não serão expedidos os Alvarás para as edificações, podendo ser prorrogado por igual período mediante solicitação prévia do Loteador.

Art. 11 - O loteamento de que trata o presente Decreto é autorizado mediante as condições constantes do Termo de Compromisso firmado pela proprietária e arquivado na Secretaria Municipal de Serviços Públicos e Planejamento Urbano, previsto no anexo I deste decreto.

Art. 12 - As obrigações, além das já fixadas no Certificado GRAPROHAB, que a proprietária do loteamento se propõe cumprir, serão executadas na forma deste Decreto e mediante supervisão e fiscalização da Prefeitura Municipal.

Art. 13 - Dentro dos prazos previstos na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a proprietária do loteamento compromete-se a adotar todos os procedimentos legais nela fixados, sob pena de caducidade do presente Decreto de aprovação de loteamento.

Parágrafo único: A loteadora obriga-se a cumprir e respeitar todos os termos emanados deste Decreto e da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, sob pena de caducidade da aprovação do loteamento.

Art. 14 - Os lotes propostos como garantia à execução das obras referidas no Art. 6º e no Termo de Compromisso e Doação, deverão ter as certidões de averbação da caução entregues ao Poder Publico Municipal no prazo de trinta dias, a contar da data de publicação Decreto.

Art. 15 - Os prazos estabelecidos pelo Município e prometidos pelos loteadores com respeito às obras de urbanização começam a fluir e contar da data de publicação do presente Decreto.

Continua...



:- DECRETO Nº. 3.883, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2.024/Cont. -:

Art. 16 - O presente Decreto de aprovação de loteamento somente produzirá efeitos legais com a competente inscrição no Registro de Imóveis, em nome do Município de Biritiba Mirim, dos imóveis descritos no parágrafo 1º do artigo 6º deste Decreto, assim como a averbação, no mesmo Registro, da caução em garantia de execução das obrigações postas no competente Termo de Compromisso de que trata o Art. 11 deste Decreto.

Art. 17 - Revogadas as disposições em contrário, este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BIRITIBA MIRIM, em 11 de novembro de 2.024, 60º ano de Emancipação Política e Administrativa da Cidade de Biritiba Mirim.


CARLOS ALBERTO TAINO JUNIOR
Prefeito

Registrada na Secretaria Municipal de Administração e publicado no Quadro de Editais da Prefeitura Municipal, na mesma data supra.


MARIA IVONETE DA CUNHA LEITE
Secretária Municipal de Administração, Finanças e Tributos



ANEXO I

“TERMO DE COMPROMISSO E DOAÇÃO QUE SE FAZ LOTAMENTO GABRIELAA E FCHR EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA.”

Pelo presente Termo de Compromisso, LOTEAMENTO GABRIELLA E FCHR EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresarial, com sede na cidade de Diadema/SP, Avenida Paranapanema, 234, sala 2, Taboão, CEP: 09930-450, neste ato representada por sua sócia MARIA GABRIELLA FONTES COUTINHO HERMIDA REIGADA, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG sob o nº 380020008 SSP/SP, devidamente inscrita no CPF/MF sob o nº 364.530.558-05, assume a responsabilidade de realizar, às suas expensas, as obras de infraestrutura necessárias à urbanização do Loteamento RESIDENCIAL SÃO JOAQUIM 1ª PARTE, com área total de 246.600,00m².

As obrigações decorrentes da Lei Complementar Municipal nº 233 de 14 de março de 2023 e da Lei Federal nº 6.766/79, que os signatários se propõem a seguir, constam no Memorial Descritivo do loteamento, encontrando-se abaixo especificadas. As obras terão supervisão e fiscalização dos setores competentes da Prefeitura Municipal e serão executadas na forma do projeto aprovado pela mesma.

I – Abertura de vias de circulação, inclusive de vias de acesso, quando for o caso;

II – Demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos, com a colocação dos marcos de concreto;

III – Obras destinadas ao escoamento de água pluvial, inclusive galerias, meio-fio, sarjetas e canaletas, conforme padrões técnicos e exigências da Prefeitura municipal;

IV – Construção do sistema público de esgotos sanitários, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT, por órgãos ou entidades públicas competentes;

V – Construção de sistema público de abastecimento de água de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT, por órgãos ou entidades públicas competentes;

VI – Obras de compactação e pavimentação poliédrica, asfáltica ou similar das vias;

VII – Obras de contenção com taludes e aterros destinados a evitar desmoronamentos e assoreamento às águas correntes e iluminação;



VIII – Construção de rede de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas e padrões técnicos exigidos pelos órgãos, entidades públicas ou concessionários de serviço público de energia elétrica;

IX – Obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros públicos;

X – Arborização Urbana das vias utilizando espécies adequadas, nativas da região, respeitando o tipo de crescimento de cada indivíduo escolhido, visando a manutenção da mesma e dos equipamentos urbanos, como calçada e rede elétrica, edificações, instalações e mobiliários urbanos, respeitando a distância mínima de 5,0 metros de distância entre os indivíduos e 5,0 metros de distância para as esquinas das calçadas;

XI – Arborização Urbana favorecendo espécies rústicas, que apresentem resistência natural a pragas e doenças, de tronco reto, resistente e cuja altura não interfira na passagem dos pedestres, que possuam copa densa e ampla, de crescimento rápido, com raízes profundas e contidas no centro do solo, evitando a destruição das calçadas, guias, sarjetas, asfaltos, muros;

XII – Arborização das vias urbana conciliando árvores saudáveis com a passagem segura de pedestres, bem como a conservação dos equipamentos urbanos, sendo admitido calçadas com, no mínimo, 2,0 metros de largura, para segurança e conforto do pedestre e garantia de acessibilidade, a faixa livre para passeio de 1,20 metros e 0,80 metros para o plantio das espécies arbóreas na faixa permeável;

XIII – Tutoramento das espécies arbóreas até a fase adulta, utilizando estacas, e outros equipamentos para garantir o crescimento reto e evitar tombamento, no início do desenvolvimento das mudas.

XIV – Proteção das espécies arbóreas enquanto mudas, utilizando grades de proteção, e/ou outros equipamentos, para prevenir as mudas contra danos diversos, inibir atos de vandalismo.

XV – Manutenção e conservação das espécies arbóreas prestando serviços de irrigação, adubação, controle de insetos cortadores, limpeza da área do berço e canteiro, podas educativas e de desrama ao longo do caule, a fim de assegurar seu crescimento retilíneo.

XVI – Sinalização vertical e horizontal de trânsito conforme normas técnicas e projetos complementares;

XVII – Adaptação das calçadas para acessibilidade de deficientes físicos;

XVIII – Portaria de controle de acesso de veículos e pedestres, cujo projeto arquitetônico deverá ser aprovado pela Municipalidade previamente a obtenção do TVO;

XIX – Sede Administrativa da Associação de Moradores e eventuais obras de sistema de sistema de lazer, cujo projeto arquitetônico deverá ser aprovado pela Municipalidade previamente a obtenção do TVO;



XX – Aprovação do Desenho, Caderno, projeto do booster, planilha de cálculo, e projeto do Sistema de Esgoto Sanitário (elevatória) junto a Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP.

XXI – Cumprir todas as exigências definidas pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB

XXII – Fechamento periférico do loteamento;

Todas as obras acima especificadas e constantes do Memorial Descritivo do loteamento terão o prazo de conclusão de dois anos, a contar da data do Decreto de Aprovação do loteamento.

A entrega das obras será efetivada pela signatária à Prefeitura Municipal, bem como as áreas viárias e institucionais, as quais também serão transferidas ao Patrimônio do Município, mediante doação, sem ônus a este, consistente do seguinte:

Para garantia e execução das obras constantes do presente Termo de Compromisso, a signatária propõe-se a caucionar, em favor do Município, mediante termo próprio, a ser averbado no Registro de Imóveis, o total de 17 (dezessete) lotes, a saber: Quadra b: Lotes 08, 20 e 21; Quadra D: lotes 08, 09 e 10; Quadra E: lotes 13 e 14; Quadra F: Lotes 01 e 14; Quadra G: lotes 01, 05 e 09; Quadra J: lotes 01, 06 e 09; Quadra K: lote 01.

A signatária se compromete:

- cumprir as exigências previstas no Certificado Grapohab 028/2024, Alvará de Licença de Obras e seus respectivos anexos;

- não outorgar escrituras definitivas dos lotes antes do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis e, em relação aos lotes caucionados, antes de estarem concluídas todas as obras necessárias para a implantação do Loteamento Gabriella;

- mencionar, nos instrumentos de compra e venda de lotes, a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas todas as obras relacionadas ao presente Decreto;

- fazer constar das escrituras ou dos contratos de compra e venda a obrigação pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor, com a responsabilidade solidária dos compradores ou compromissários, na proporção das áreas de cada lote;

- ao pagamento do custo das obras e serviços, se executados pelo Município, sob pena de inscrição do débito em dívida ativa e correspondente execução fiscal;

- deixar elucidado a obrigação de obediência perpétua ao art. 2º § 8º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro 1979, incluída pela Lei nº 13.465, de 2017, que consiste na permissão de implantar sistema de controle de acesso ao loteamento, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados;

- que haverá cobrança mensal de taxa administrativa em favor da Associação de Moradores para custear as despesas inerentes a existência da Associação, estando incluso as despesas com a vigilância do Loteamento;



- que antes da emissão do TVO, haverá, obedecendo à Legislação Aplicável em especial ao Código Civil Brasileiro, a constituição da Associação de Moradores contendo Estatuto específico e o Regimento Interno.

Fica consignado neste instrumento que as obrigações assumidas por este termo se transferem aos sucessores da signatária e, ainda, eleito o foro da Comarca de Mogi das Cruzes - SP para dirimir as questões dele oriundas. Este termo deverá ser averbado junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, às expensas da signatária

Biritiba Mirim, ----- de ----- de 2024.

LOTEAMENTO GABRIELLA E FCHR EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA.