



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

### GRUPO TÉCNICO DE ANÁLISE URBANÍSTICA E AMBIENTAL – GTA

#### ATA DA 134.<sup>a</sup> SESSÃO EXTRAORDINÁRIA, DE 09/09/2020.

**A**os nove dias do mês de setembro de dois mil e vinte, às 9h00, na sala de reuniões do Paço Municipal “Brasil Campos”, sito na Rua Francisco Ferreira Alves, nº 364, Centro, foi realizada a 134.<sup>a</sup> Sessão Extraordinária do Grupo de Análise Urbanística e Ambiental do Município de Conchal instituído pelo Decreto n.º 3.949, de 26 de janeiro de 2017 com suas alterações posteriores. Presentes o Presidente do Grupo e representante do Departamento de Planejamento o Engenheiro Civil Antonio Francisco Bollella, a Dra. Nathália Franco Chiarotto representante do Departamento Jurídico, a Gestora Ambiental Laura Soares Galdino representante do Departamento de Saúde, o Engenheiro Ambiental Pedro Braz de Azevedo Junior representante do Departamento de Saneamento Básico e Meio Ambiente, o Engenheiro Agrônomo Santo Pissinatti Neto representante do Departamento de Agricultura e o Dr. Ademir Antonio de Azevedo – Secretário Executivo. Ausente a Engenheira Civil Cecília Caldas Galvão representante suplente do Departamento de Obras. Participou ainda de parte da reunião o Dr. João Carlos Godoi Ugo. Às 09h, presentes os membros referidos e havendo “*quórum*”, o Presidente agradeceu a presença dos membros presentes e declarou abertos os trabalhos, passando a apreciação dos itens constantes da ordem do dia: **01** – Leitura da ata da 76.<sup>a</sup> reunião ordinária de 17/06/2020, que depois de lida e discutida foi aprovada por unanimidade de membros. PUBLIQUE-SE. **02** – Em seguida passou-se a análise dos seguintes processos: 2020/02/001065, 2020/03/001674 (apensos 2020/05/002402, 2020/05/002118, 2020/03/001740, 2020/03/001581, 2019/12/007460, 2019/06/003463 e 2020/07/003374), 2020/07/002941, 2020/07/003009, 2020/08/004065, 2020/08/004066 e 2020/08/004243. **02.01**) Processo nº 2020/02/001065 – interessado: José Aparecido Barros de Araújo. Assunto: Abertura de firma – Organização religiosa. Endereço: Rua 9 de julho, n.º 204, Centro. O interessado foi comunicado para apresentar documentação complementar para instruir o pedido. Até a presente data o mesmo não retornou com os documentos solicitados. A Fiscalização para nova vistoria e informação. PROVIDENCIE-SE. **02.02**) Processo nº 2020/07/002941 – interessado: Rede de distribuição Zeferino Ltda. Assunto: Alvará para funcionamento em horário especial. Endereço: Rua Mogi Mirim, n.º 770, Centro. Tendo em vista o processo judicial n.º 1000846-92.2019.8.26.0144, o membro Pedro e o Secretário Ademir absteram-se de opinar e de votar no presente caso. Analisando os processos apresentados e tendo em vista que a empresa requerente não atendeu as soli-



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

citações desta municipalidade em relação ao processo 2020/05/002116 e que foi aplicado Auto de Infração e Imposição de Multa 05/2020 e ao processo 2020/05/002402 em que o empreendimento apresentou sua defesa, os membros do GTA votantes, por unanimidade decidiram manter a multa aplicada por seus próprios fundamentos e rejeitar integralmente a defesa apresentada pela empresa, tendo em vista que a mesma não cumpriu as providências solicitadas no AIIM 05/2020, a saber: A) isolamento acústico para evitar que os sons de seu interior se propagem para os imóveis vizinhos. B) fechamento adequado das aberturas, janelas e vãos que não constam na aprovação de projeto do supermercado (divisa com os vizinhos e vias públicas). C) realocação do motorizador, mitigando assim os sons emitidos, a fim de atenuar o incômodo aos vizinhos. D) proibição de funcionamento de máquinas e equipamentos entre 18h e 7h, nos dias úteis e nos domingos e feriados. E) limpeza do logradouro público. F) descarte correto de resíduos deixados pela carga e descarga de veículos. As ações adotadas pelo empreendimento não atenderam as exigências do AIIM 05/20, conforme laudo de vistoria da fiscalização municipal encartado ao processo 2020/05/002402, bem como não atendeu a notificação lavrada pela VISA quanto a adequação da lixeira. Quanto ao pedido de alvará de funcionamento em horário especial, os membros votantes do GTA determinaram que seja proposto um Termo de Ajustamento de Conduta entre a Prefeitura Municipal e a Rede de Distribuição Zeferino Ltda, contemplando os seguintes itens: a) delimitação de faixa de carga e descarga no limite da propriedade da empresa, na face da Rua das Azaleias, sendo vedado o estacionamento de caminhões e demais veículos de fornecedores da empresa fora da área delimitada, notadamente em frente aos imóveis dos vizinhos. Igualmente deverá providenciar local adequado para os veículos da empresa ficarem estacionados, dentro do perímetro do imóvel do supermercado, sendo proibido que os mesmos fiquem estacionados e pernoitem nas vias públicas. Fica terminantemente proibida a descarga de mercadorias fora do horário comercial e fica também vedada a descarga de mercadorias na via pública. b) A lixeira deverá ser adequada conforme exigências já formuladas pela VISA a fim de garantir a sanidade do local, do logradouro público e coibir a propagação de vetores. Fica terminantemente proibido o acúmulo de "lavagem" no depósito de lixo, devendo, se o caso, tais resíduos serem acondicionados adequadamente em recipientes vedados e higienizados e retirados diariamente, sendo estocados em local adequado, ao abrigo da luz e calor e sem comunicação com os demais resíduos do supermercado. O lixo destinado a coleta pública deverá ser adequadamente acondicionado em compartimentos com tampas. A lixeira deverá ser coberta e o portão deverá ser adequado para impedir a entrada de vetores (ratos, gatos e pássaros), a lixeira também deverá ser adequada para **comportar recicláveis, se o caso.** c) **As unidades condensadoras dos aparelhos de ven-**



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

tilação deverão ser removidas da divisa com os vizinhos e realocadas em faces do prédio que não confrontem com outros imóveis. d) Realizar barreira acústica em todo o perímetro da construção que divisa com o logradouro público e imóveis vizinhos, bem como vedar as aberturas / janelas e vãos existentes nas paredes de divisa do prédio da empresa com os imóveis vizinhos e logradouros, se estiverem a menos de 1,50m da divisa ou na divisa, conforme proibição prevista no artigo 1.301 do Código Civil Brasileiro. e) A fim de evitar a concentração de entregadores na Rua das Azaleias, notadamente no horário de almoço, o setor de recebimento de mercadoria deverá funcionar ininterruptamente no horário comercial (sem fechar para almoço), alternativamente deverá ser implementada logística pela empresa para que não haja aglomeração de entregadores na via pública, bem como seja evitado que os mesmos necessitem fazer refeições e/ou descansar no logradouro obstruindo calçadas e a via pública. f) A doca de entrega deverá ser capaz de abrigar todo o veículo para descarga, sendo vedada a obstrução das calçadas e o local de carga e descarga deverá ser provido de banheiro para uso dos entregadores. g) Conforme declarado pela empresa o motogerador está sendo ligado somente em situação de emergência ou de queda da energia da rede pública, se for necessária sua utilização fora destas situações, o mesmo deverá atender o limite de pressão sonora previsto na NBR 10.151 da ABNT e somente poderá funcionar até as 18h, conforme determinado pelo Código de Posturas Municipal. h) A fim de evitar incomodo da vizinhança os sons produzidos no interior do estabelecimento (sistema de som ambiente, sistema de senhas, caixas registradoras, equipamentos de limpeza e demais equipamentos existentes no empreendimento) deverão ter seu volume adequado ao isolamento do local, bem como ficam vedadas atividades entre 18h e 7h, exceto as atividades precípua do empreendimento: funcionamento exclusivo da área de vendas do supermercado. Se houver concordância do empreendimento com os termos acima elencados, deverá ser lavrado o TAC, concedendo prazos para atendimento de cada item, a ser pactuados com o empreendimento, variando o cumprimento ás condições de imediato (adequação da lixeira) até 120 (cento e vinte dias) para o isolamento acústico. Em sendo lavrado o TAC poderá ser concedido o Alvará para Funcionamento em Horário Especial solicitado. **02.03**) Processo nº 2020/07/002941 – interessado: João Aparecido Rodrigues Fernandes. Assunto: Análise de projeto de desmembramento. Endereço: Rua Antonio Simões de Almeida, n.º 125, Chácara de Recreio Santa Maria Goretti. Trata-se de núcleo regularizado através do Programa de Regularização Fundiária Urbana “Cidade Legal”. A regularização de empreendimentos nos termos da legislação de regência permite a titulação de imóveis, mesmo que estes não atendam as exigências municipais para os zoneamentos em que estão inseridos. A Lei Nacional de Regularização Fundiária nº 13.465/2017 e o Decreto 52.052/2009 - Cria



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

ção do Cidade Legal regulam a sistemática para a viabilidade de adequação destes espaços informais, permitindo, inclusive, a titulação de lotes com área inferior a 125,00 m<sup>2</sup>, que o piso nacional previsto na Lei Federal 6.766/79. Este núcleo foi regularizado utilizando-se de um projeto de parcelamento apresentado inicialmente pelo empreendedor, Sr. Antonio Francisco Vivaldini e por opção da própria Prefeitura a regularização do núcleo se deu nos moldes de “chácaras de recreio” e por lapso não levou em consideração a realidade do núcleo e a situação fática de implantação dos lotes e de suas peculiaridades. Tal situação foi mitigada com a possibilidade de, devidamente comprovada a titularidade, se aprovar desmembramentos dos lotes originalmente delimitados em frações menores que àquelas definidas no projeto. Ademais, por se tratar de empreendimento de chácaras de recreio, mesmo os desmembramentos pretendidos, resultam em lotes com testada e área muito superiores ao citado piso nacional de 5,00 m de testada e 125,00 m<sup>2</sup> de área. No caso em tela, o menor lote pretendido com o desmembramento remanescerá com área de 400,00 metros quadrados e testada de 8,00 metros. Mesmo se analisados os parâmetros da lei municipal de parcelamento do solo urbano, este lote desdobrado atende a área mínima para os lotes na Zona Urbana em que se situa que é de 250,00 m<sup>2</sup> e a profundidade mínima que é de 25,00 metros. Apenas não atende integralmente a testada mínima para o local que é de 9,00 metros. O menor lote pretendido teria testada de 8,00 metros, ou seja, ligeiramente inferior ao mínimo legal. Como dito, o espírito da Lei Federal do Reurb (Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017) visa permitir a mitigação de incompatibilidades dos núcleos irregulares e assim dar dignidade as famílias neles residentes, proporcionando a regularização de seus imóveis e a titulação trazendo inúmeros benefícios aos moradores destes bairros, especialmente no que diz respeito a segurança jurídica de se ter a escritura da própria casa. Também não se pode olvidar que os interessados já possuem os seus lotes devidamente delimitados, não havendo que se falar em extinção de condomínio, posto que os quinhões de cada possuidor já estão fisicamente divididos e a imposição de qualquer óbice a concretização da regularização dos títulos aquisitivos e das respectivas matrículas do imóveis se revelaria contrario aos ditames da citada Lei Federal n.º 13.465/2017. Finalmente cumpre-nos salientar que o expediente do desmembramento para a adequação dos títulos dos moradores a situação de fato, foi extensamente utilizada por esta Municipalidade no passado, e neste mesmo núcleo, donde decorre que eventual óbice ou limitação a divisão do lote conforme contratos dos possuidores e de acordo com a divisão física dos imóveis, sendo certo inclusive que contam com edificações, que levam em conta estas divisas efetivas 8,00 metros de testada um e 12,00 metros de testada o outro. Ainda de se notar, que o desdobro se revela tão somente ato solene para fins de registro dos quinhões de cada possuidor, posto que em nada modi-



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

fica a realidade urbana local, e tampouco configuraria sobrecarga aos sistemas públicos de água e esgoto e demais infraestruturas urbanas, posto que como dito alhures, os quinhões/lotês de cada possuidor já estão definidos, separados e edificados, estando tais imóveis integrados ao meio ambiente edificado urbano. Pelo exposto, por unanimidade de membros o pedido de desmembramento do lote foi deferido pelo GTA, tendo em vista o enquadramento do núcleo no Programa “Cidade Legal”. PROVIDENCIE-SE e COMUNIQUE-SE. **02.04)** Processo nº 2020/07/003009 – interessado: André Luiz Gonçalves Neto. Assunto: Certidão de viabilidade – loteamento industrial. Endereço: Sítio Pádua Sales - Rodovia SP-332, Km 183, Ex-Núcleo Colonial Visconde de Indaiatuba. Analisando o laudo de caracterização vegetal anexo aos autos não há referencia a existência de uma lagoa que se forma naquela região na estação chuvosa. Diante do exposto, antes de emitir parecer sobre o pedido, o interessado deverá esclarecer se existe uma lagoa sazonal no imóvel objeto do pedido. COMUNIQUE-SE. **02.05)** Processo nº 2020/08/004065 – interessado: Ponto Alto Empreendimentos Imobiliários Ltda. Assunto: Certidão de Diretrizes Urbanas “JARDIM DOS IPÊS” – loteamento de interesse social. Endereço: Vetor de Crescimento Norte. Matrícula 101.507 do CRIMM, com frente para a Estrada Municipal CHL-010. Para expedição da CDU o interessado deverá apresentar sua proposta de projeto urbanístico nos termos do artigo 65, da Lei Complementar 518, de 25 de outubro de 2019. COMUNIQUE-SE. **02.06)** Processo nº 2020/08/004066 – interessado: Ponto Alto Empreendimentos Imobiliários Ltda. Assunto: Autorização para implantação dos equipamentos de lazer do empreendimento Jardim Portal da Colina. Endereço: Sistema de lazer do Jardim Portal da Colina. Nada a opor. Para dar andamento ao pedido o interessado deverá apresentar projeto técnico das edificações (quiosque e salão de festas) para ser aprovado pelo setor competente desta municipalidade. COMUNIQUE-SE. **02.07)** Processo nº 2020/08/004243 – interessado: Emerson Aparecido Antunes. Assunto: Solicitação de alteração de zoneamento do Jardim Boa Vista. Endereço: Jardim Boa Vista. Conforme se verifica da aprovação do empreendimento “Jardim Boa Vista” através do Decreto n.º 3.355, de 31 de janeiro de 2012, referido bairro foi aprovado como Conjunto Habitacional de característica estritamente residencial. Ponderando sobre as questões que envolvem a situação, e considerando a especificidade do empreendimento que foi produzido e comercializado como estritamente residencial, tendo os compradores adquirido os imóveis nesta condição, não cabe a Prefeitura unilateralmente modificar o tipo de empreendimento, o que feriria o direito adquirido dos demais proprietários que adquiriram um imóvel residencial em bairro estritamente residencial, sendo que esta é condição “*sine qua non*” do empreendimento, não tendo a municipalidade poderes para desconstituir o acordo contratual conforme determinam os princípios de direito

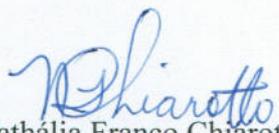


## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

do "*pacta sunt servanda*", ou seja: quando trata-se de contrato privado, as cláusulas e pactos nele contidos são um direito entre as partes, e o não cumprimento das respectivas obrigações implica a quebra do que foi pactuado. Pelo exposto não tendo sido parte de tais contratos não pode o poder público alterar-lhes o conteúdo ou inovar, já que não participa de tais avenças. No mesmo sentido o brocardo "*Rebus sic stantibus*" pode ser lido como "estando assim as coisas" ou "enquanto as coisas estão assim". Em termos contratuais significa dizer que o contrato será cumprido "*rebus sic stantibus*" (estando as coisas como estão). Já a cláusula de mesmo nome é a instrumentalização deste ajuste. Igualmente não se justifica a alegação de que no local não há pontos comerciais, já que no entorno existem inúmeros comércios como padarias, farmácias, supermercados e outros, notadamente na Avenida União que encontra-se em frente ao empreendimento. Diante de todo o exposto, passou-se a votação: A representante do Departamento de Saúde absteu-se de votar e por unanimidade de membros votantes, o pedido foi indeferido. **COMUNIQUE-SE. 03)** Encerrada a pauta, passou o Presidente a Palavra Livre, sendo certo que não ocorreram novas manifestações dos presentes. **04)** Em seguida, o Presidente agradeceu a presença de todos os membros e em vista do esgotamento de assuntos e não havendo processos novos entrados, deixou de convocar nova reunião, podendo ser convocadas reuniões extraordinárias em caso de comprovada necessidade, urgência, oportunidade e conveniência da administração pública. Nada mais a ser tratado o Presidente agradeceu a presença de todos, declarou encerrada a sessão às 10h15min e ordenou que eu (  ) Ademir Antonio de Azevedo - Secretário Executivo, lavrasse a presente ata.

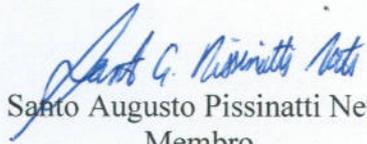
  
Antonio Francisco Bollella  
Presidente

  
Laura Soares Galdino  
Membro

  
Nathália Franco Chiárotto  
Membro

  
Pedro Braz de Azevedo Junior  
Membro

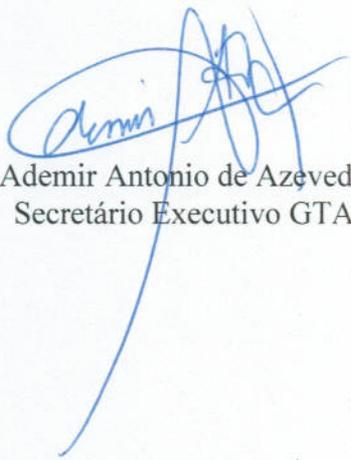
A U S E N T E  
Cecília Caldas Galvão  
Membro

  
Santo Augusto Pissinatti Neto  
Membro



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL  
ESTADO DE SÃO PAULO**

João Carlos Godoi Ugo  
Membro

  
Ademir Antonio de Azevedo  
Secretário Executivo GTA





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL  
ESTADO DE SÃO PAULO

Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA

LISTA DE PRESENCANA 134.ª SESSÃO ORDINÁRIA, DE 09/09/2020 – 09H.

| NOME  | DEPARTAMENTO   | ASSINATURA |
|---|--|------------|
| Engenheiro Civil Antonio Francisco Bollella | Presidente e representante do Departamento de Planejamento         |            |
| Engenheiro Ambiental Pedro Braz de Azevedo  | Representante do Departamento de Saneamento Básico e Meio Ambiente |            |
| Engenheiro Agrônomo Santo Pissinatti Neto   | Representante do Departamento de Agricultura                       |            |
| Gestora Ambiental Laura Soares Galdino      | Representante do Departamento de Saúde                             |            |
| Engª Civil Cecília Caldas Galvão            | Representante do Departamento de Obras                             | AUSENTE    |
| Dra. Nathália Franco Chiarotto              | Representante do Departamento Jurídico                             |            |
| Dr. Ademir Antonio de Azevedo               | Secretário Executivo   |            |
|   |  |            |