



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

ATA DA 80.<sup>a</sup> SESSÃO ORDINÁRIA, DE 20/01/2021

## GRUPO TÉCNICO DE ANÁLISE URBANÍSTICA E AMBIENTAL – GTA

**A**os vinte dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e um, às 15h00, na sala de reuniões do Paço Municipal “Brasil Campos”, sito na Rua Francisco Ferreira Alves, nº 364, Centro, foi realizada a 80.<sup>a</sup> Sessão Ordinária 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 Bollera, o Engenheiro Ambiental Pedro Braz de Azevedo Junior representante do Departamento de Saneamento Básico e Meio Ambiente, a Engenheira Civil Cecília Caldas Galvão representante suplente do Departamento de Obras, o Engenheiro Agrônomo Santo Pissinatti Neto representante do Departamento de Agricultura, o Dr. João Carlos Godoi Ugo representante do Departamento Jurídico e o Dr. Ademir Antonio de Azevedo – Secretário Executivo. Ausente a Gestora Ambiental Laura Soares Galdino representante do Departamento de Saúde, que justificou a ausência. Às 15h00, 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 79.<sup>a</sup> reunião ordinária de 16/12/2020, que depois de lida e discutida foi aprovada por unanimidade de membros. PUBLIQUE-SE. **02** – Em seguida passou-se a análise dos seguintes processos: 2019/10/006359, 2020/09/004687, 2020/11/006011, 2020/11/006012, 2020/11/006013, 2020/12/006413, 2020/12/006803, 2021/01/000082, 20231/01/000255 (apenso 2020/10/005627 e 2020/11/005706) e 2021/01/000316 (apenso 2020/01/000114). **02.01**) Processo nº 2019/10/006359 – Requerente: Arqnova Arquitetura, Engenharia e Construção EIRELI – RESIDENCIAL ARAXÁ. O Secretário Executivo e a representante do Departamento de Obras explanaram sobre o referido processo esclarecendo que o interessado solicitou reconsideração do indeferimento do pedido tendo em vista que houve um erro na classificação do tipo de empreendimento, e que tal se deu posto que a requerente Arqnova havia feito duas solicitações distintas para empreendimentos no Município de Conchal, um sob n.º 2020/01/000114 denominado Residencial Guaraciema e outro sob n.º 2019/10/006359 (este) denominado Residencial Araxá. Juntamente com o pedido de reconsideração a interessada apresentou o E.I.V. Desarquivado o processo constatou-se que de fato a classificação do empreendimento, por lapso, foi indicado como R-7, quando na verdade trata-se de um R-5, o que foi reconhecido pelo setor técnico competente e foram expedidos novos pareceres opinando pelo deferimento do pedido. Diante da complexidade do tema, o representante do Departamento Jurídico pediu vista dos autos para manifestação, o que foi deferido pelo Presidente. PROVIDENCIE-SE. **02.02**) Processo nº 2020/09/004687 – Requerente: Desktop Sigmanet Comunicação Multimídia Ltda. Assunto: Aprovação de Projeto de Implantação de Rede de Fibra Óptica Subterrânea. Local da Obra: Estrada Municipal CHL-250. Analisado o projeto os membros deliberaram pela expedição da viabilidade solicitada, desde que a interessada apresente nos termos do art. 74 da Lei 9.472, de 16 de julho de 1997, com a redação dada pelo artigo 27 da Lei 13.116, de 20 de abril de 2015, a comprovação de que a requerente é detentora de concessão, permissão ou autorização para operar como prestadora de serviço de telecomunicações, bem como apresente uma declaração de que não haverá intervenção em área de preservação ambiental.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

### ATA DA 80.<sup>a</sup> SESSÃO ORDINÁRIA, DE 20/01/2021

COMUNIQUE-SE. **02.03)** Processo nº 2020/11/006011 – Requerente: Antonio Aparecido Pelissari. Assunto: Viabilidade de construção de edifício misto, comercial e residencial. Endereço: Rua Mogi Mirim, nº 383 – Centro, propriedade do Sr. Walnei Xavier Ribeiro. A Seção de Controle Arquitetônico e Urbanístico emitiu parecer favorável à emissão da certidão de viabilidade, desde que o interessado atenda as exigências contidas no parecer anexo, bem como apresente se for o caso, juntamente com o projeto de aprovação do empreendimento, o projeto de reuso de água. Se o projeto definitivo superar o coeficiente de utilização do lote, será elaborado TAC para compensação pela utilização da área que exceder o teto de ocupação. Considerando que o empreendimento gerará demanda adicional do serviço de água e esgoto o TAC deverá prever também a compensação pelo uso dos serviços públicos de uma unidade habitacional (um apartamento), tendo em vista que o zoneamento do local quantifica o serviço público disponível em uma edificação comercial e uma edificação residencial. **COMUNIQUE-SE. 02.04)** Processo nº 2020/11/006012 – Requerente: Antonio Aparecido Pelissari. Assunto: Viabilidade de construção de edifício misto, comercial e residencial. Endereço: Rua Mogi Mirim, nº 91 – Centro, propriedade do Sr. Walnei Xavier Ribeiro. A Seção de Controle Arquitetônico e Urbanístico emitiu parecer favorável à emissão da certidão de viabilidade, desde que o interessado atenda as exigências contidas no parecer anexo, bem como apresente se for o caso, juntamente com o projeto de aprovação do empreendimento, o projeto de reuso de água. Se o projeto definitivo superar o coeficiente de utilização do lote, será elaborado TAC para compensação pela utilização da área que exceder o teto de ocupação. Considerando que o empreendimento gerará demanda adicional do serviço de água e esgoto o TAC deverá prever também a compensação pelo uso dos serviços públicos de 03 (três) ou 07 (sete) unidades habitacionais, dependendo da opção escolhida pelo requerente, tendo em vista que o zoneamento do local quantifica o serviço público disponível em uma edificação comercial e uma edificação residencial. Se a opção for realizar o empreendimento com 03 (três) pavimentos e tendo em vista a proximidade do empreendimento com ao sistema de reservação de água potável que atende a região (caixas elevadas da Praça 9 de Abril), a Prefeitura não garantirá a pressão de água para atender o empreendimento, sendo certo que o projeto deverá prever o bombeamento de água potável para atender a demanda do edifício. **COMUNIQUE-SE. 02.05)** Processo nº 2020/11/006013 – Requerente: Antonio Aparecido Pelissari. Assunto: Viabilidade de construção de edifício comercial. Endereço: Rua Mogi Mirim, nº 90 – Centro, propriedade do Sr. Walnei Xavier Ribeiro. A Seção de Controle Arquitetônico e Urbanístico emitiu parecer favorável à emissão da certidão de viabilidade, desde que o interessado atenda as exigências contidas no parecer anexo, bem como apresente se for o caso, juntamente com o projeto de aprovação do empreendimento, o projeto de reuso de água. Se o projeto definitivo superar o coeficiente de utilização do lote, será elaborado TAC para compensação pela utilização da área que exceder o teto de ocupação. **COMUNIQUE-SE. 02.06)** Processo nº 2020/12/006413 – Requerente: João Batista Ferreira de Camargo. Assunto: Abertura de firma. Endereço: Rua Antonio Sabino de Souza, nº 378 – Jardim São Paulo. Atividade: Comércio Varejista de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP). Nada a opor quanto ao solicitado, desde que respeitada a legislação municipal, estadual e federal em vigor, notadamente da apresentação do AVCB. **COMUNIQUE-SE. 02.07)** Processo nº 2020/12/006803 – Requerente: Luciana Dahmen. Assunto: Análise de fracionamento de lote. Endereço: Lote 06, da Quadra D, Chácara de Recreio Santa Maria Goretti. O pedido não comporta deferimento. Nos termos do artigo 88 da Lei Comple-

GRUPO TÉCNICO DE ANÁLISE URBANÍSTICA E AMBIENTAL - GTA

Rua Francisco Ferreira Alves, 364, Centro, Conchal (SP), CEP. 13.835-000

Paço Municipal "Brasil Campos" Tel: (19) 3866-8600 Fax: 3866-8614

CNPJ: 45.331.188/0001-99 e-mail: [obras@conchal.sp.gov.br](mailto:obras@conchal.sp.gov.br) site: [www.conchal.sp.gov.br](http://www.conchal.sp.gov.br)



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

### ATA DA 80.<sup>a</sup> SESSÃO ORDINÁRIA, DE 20/01/2021

mentar n.º 518/19 – Lei de Parcelamento do Solo Urbano, os lotes de esquina somente podem ser desdobrados, ou seja, um lote pode ser desdobrado em outros dois lotes, sendo certo que o pedido da requerente é fracionar um lote em outros quatro, o que não está previsto na legislação. O empreendimento “Chácaras de Recreio Santa Maria Goretti” onde se localiza o lote da requerente está inserido na Zona Urbana 01 – Sede do Município de Conchal, sendo certo que este bairro foi aprovado nesta municipalidade como loteamento de chácaras de recreio, tendo sido licenciado, aprovado e registrado com lotes de 1.000,00 m<sup>2</sup>, ou seja, toda a infraestrutura urbana do empreendimento foi dimensionada para atender a 01 (UMA) FAMÍLIA POR LOTE DE 1.000,00 M<sup>2</sup>, neste sentido, temos que o grupo, a luz da lei de parcelamento do solo urbano, formou entendimento no sentido de que não é possível conceder autorização para fracionamentos deste tipo, já que o reparcelamento pretendido pela requerente não foi previsto originalmente no projeto urbanístico do empreendimento e tampouco tem amparo na legislação municipal que expressamente prevê apenas o desdobro de lotes de esquina, bem como as infraestruturas urbanas não foram implantadas para atender o excessivo adensamento provocado pelo fracionamento de um lote em outros quatro, conforme croqui apresentado pela requerente. Veja que na proposta apresentada se pretende implantar 04 lotes, onde existe apenas 01 lote que foi projetado para receber apenas uma residência. Ponderando sobre as questões que envolvem a situação, e considerando a especificidade do empreendimento (Chácaras de Recreio Santa Maria Goretti) que foi produzido e comercializado como chácaras de recreio, tendo a requerente adquirido o imóvel 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 em bairro de chácaras de 1.000,00 m<sup>2</sup>, 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 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*” que 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 e não admite intervenção estatal em contrário, sem a devida previsão legal, além da já citada exigência das infraestruturas urbanas, notadamente da rede de distribuição de água potável e da rede coletora de esgotos domiciliares, já que o cálculo original do empreendimento considerou para o dimensionamento das redes 4 habitantes por lote e o empreendimento pretendido elevaria a ocupação de um único lote para 32 habitantes. Não se olvide que existem lotes desmembrados no loteamento, no entanto, por se tratar de um núcleo habitacional regularizado pelo Programa Estadual “Cidade legal” todas as situações consolidadas de fracionamento foram consideradas na implantação da infraestrutura local. No entanto o lote da requerente sempre foi um lote único, sendo certo que o fracionamento pretendido não foi previsto e não está dimensionado, tendo a mesma adquirido o lote nesta condição. COMUNIQUE-SE. **02.08**) Processo nº 2021/01/000082 – Requerente: Silvano Gonçalves de Oliveira. Assunto: Abertura de Firma: Comércio Varejista de Gás Liquefeito de Petróleo e bebidas. Endereço: Rua dos Roncatto, n.º 15, Jardim Bela Vista. Nada a opor quanto ao solicitado, desde que



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

### ATA DA 80.<sup>a</sup> SESSÃO ORDINÁRIA, DE 20/01/2021

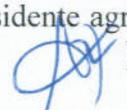
respeitada a legislação municipal, estadual e federal em vigor, notadamente da apresentação do AVCB. COMUNIQUE-SE. **02.09**) Processo nº 2021/01/000255 – Requerente: Josimar Pedrozo Bervinde. Assunto: Abertura de Firma: Endereço: Rua Francisco Vivaldini, n.º 648, Chácaras de Recreio Santa Maria Goretti. As atividades de serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores, manutenção e reparação de motocicletas e motonetas não são permitidos naquele local e são atividades que não podem ser desenvolvidas na residência do solicitante, tendo em vista que exigem local apropriado para recebimento, manutenção e conserto dos veículos, inclusive com local adequado para lavagem de peças, sistema de retenção de óleos e caixa de areia para evitar o carreamento óleos minerais e de outros produtos químicos poluentes para as redes de esgoto domiciliar e de galerias pluviais. Além disso, o imóvel em que se pretende desenvolver as atividades é irregular, sendo necessário que seja providenciado o cadastramento do imóvel junto ao Departamento de Planejamento para que o mesmo possa ser reconhecido. Diante do exposto o pedido foi indeferido. COMUNIQUE-SE. **02.10**) Processo nº 2021/01/000316 – Requerente: Arqnova Arquitetura, Engenharia e Construção – EIRELI. Renovação de certidão de viabilidade. Nada a opor. COMUNIQUE-SE. **02.11**) Processo nº 2021/01/000376 – Requerente: Loteamento Jardim Residencial Monte Real. Assunto: Renovação de certidões e revalidação do projeto do loteamento. Endereço: Matrícula n.º 37.800 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim (SP). Nada a opor. As certidões serão emitidas exclusivamente no âmbito do Município de Conchal e não implicam no reconhecimento de propriedade do imóvel, nem exime a interessada de outros alvarás, licenças ou certidões exigidas pela legislação federal, estadual e municipal. A interessada deverá ainda: Firmar termo de compromisso visando a implantação do empreendimento e das eventuais contrapartidas legais previstas na Lei Complementar n.º 518, de 25 de outubro de 2019; Cumprir os dispositivos da Lei Federal nº 6.766/1979, alterada pela Lei Federal nº 9.785/1999; Cumprir as exigências ou apresentar e cumprir o plano de mitigação das demandas geradas pelo empreendimento e identificadas no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e no Estudo de Impacto Ambiental – EIA, sendo tais ações de inteira responsabilidade do empreendedor; Transferir para o patrimônio municipal, sem qualquer ônus para os cofres públicos as áreas dominiais, o arruamento, a área institucional, o sistema de lazer e área verde, indicados no projeto do empreendimento acima mencionado, isto tão logo seja registrado o empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim, para os efeitos do artigo 22 da Lei Federal nº 6.766/1979; Executar as suas próprias expensas no prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data do Alvará de Infraestrutura do Loteamento (registro do loteamento) e na conformidade com o cronograma a ser apresentado, tudo de acordo com os projetos aprovados pela Administração Municipal, as obras de demarcação de quadras e áreas públicas; sistema de reservação e distribuição de água potável; rede coletora e rede de afastamento de esgotos, interligação das redes de esgoto ao coletor tronco, o que deverá ser definido nas diretrizes do Departamento de Saneamento Básico e Meio Ambiente; implantação de sistema de drenagem urbana; colocação de guias e sarjetas; instalação de rede de distribuição de energia elétrica; rede de energia elétrica de iluminação pública (mínima de 150 Watts de LED “Light-EmittingDiode” conforme Ato da Presidência do Consab 04/2016, no padrão e no critério adotado pela concessionária), pavimentação asfáltica; execução de calçadas e rampas de acessibilidade; aplicação de mobiliário urbano; paisagismo das áreas verdes e sistema de lazer; arborização das vias públicas e sinalização completa do sistema viário e outras infraestruturas eventualmente

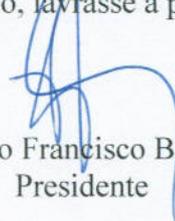
4/5



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL ESTADO DE SÃO PAULO

## ATA DA 80.ª SESSÃO ORDINÁRIA, DE 20/01/2021

exigidas pela legislação do parcelamento do solo; Não outorgar qualquer escritura definitiva, antes de emissão do Termo de Verificação de Obras - Final; Submeter toda a documentação e as relativas à propriedade do imóvel, pertinente ao projeto do empreendimento para análise definitiva do serviço registral de imóveis competente, e; Executar pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, rede de drenagem, rede de energia elétrica com iluminação pública com lâmpadas 250 W LED, na face do empreendimento pela CHL-010, inclusive na rotatória nas entradas do loteamento, nos termos de projeto específico que fará parte integrante dos projetos de infraestrutura, dentro do prazo que o empreendedor terá para executar as obras de infraestrutura do loteamento; Aderir ao sistema único de tratamento de esgotos nos termos das Leis Complementares n.ºs 1.104 e 1.108/2002. EXPEÇA-SE O NECESSÁRIO. 03) 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. A próxima reunião ordinária está agendada para o dia 17/02/2021 ficando desde já os presentes intimados. O Secretário Executivo informou que conforme determina o Plano Diretor Estratégico oficiou o CREA/CAU, a OABSP e CRECI para indicarem seus representantes e respectivos suplentes para comporem o grupo. Nada mais a ser tratado o Presidente agradeceu a presença de todos, declarou encerrada a sessão às 17h00 e ordenou que eu (  ) Ademir Antonio de Azevedo - Secretário Executivo, lavrasse a presente ata.

  
Antonio Francisco Bollella  
Presidente

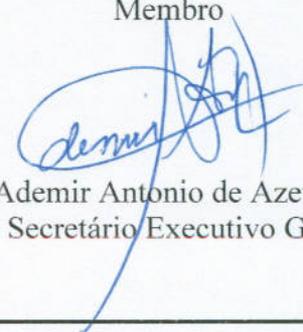
AUSENTE  
Laura Soares Galdino  
Membro

  
João Carlos Godoi Ugo  
Membro

  
Pedro Braz de Azevedo Junior  
Membro

  
Cecília Caldas Galvão  
Membro

  
Santo Augusto Pissinatti Neto  
Membro

  
Ademir Antonio de Azevedo  
Secretário Executivo GTA

5/5



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CONCHAL  
ESTADO DE SÃO PAULO

Grupo Técnico de Análise Urbanística e Ambiental – GTA

LISTA DE PRESENCIANA 80.ª SESSÃO ORDINÁRIA, DE 20/01/2021 – 15H00.

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	AUSENTE
Engª Civil Cecília Caldas Galvão	Representante do Departamento de Obras	
Dr. João Carlos Godoi Ugo	Representante do Departamento Jurídico	
Dr. Ademir Antonio de Azevedo	Secretário Executivo	

GRUPO TÉCNICO DE ANÁLISE URBANÍSTICA E AMBIENTAL - GTA

Rua Francisco Ferreira Alves, 364, Centro, Conchal (SP), CEP. 13.835-000

Paço Municipal "Brasil Campos" Tel: (19) 3866-8600 Fax: 3866-8614

CNPJ: 45.331.188/0001-99 e-mail: [cadastro@conchal.sp.gov.br](mailto:cadastro@conchal.sp.gov.br); [www.conchal.sp.gov.br](http://www.conchal.sp.gov.br)