



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

LEI Nº 2274

De 17 de dezembro de 2019

Autoriza o Poder Executivo a alienação por venda, concessão do direito real de uso ou doação de área pública na forma que especifica, destinada exclusivamente para instalação de empreendimento hoteleiro e dá outras providências.

DIRCEU BRÁS PANO, Prefeito do Município de Américo Brasiliense, Estado de São Paulo, de acordo com o que aprovou a Câmara Municipal em Sessão Extraordinária realizada às 18h., do dia 12 de dezembro do corrente ano, sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a alienar por meio de venda, concessão do direito real de uso ou doação com encargos, nos termos do art. 17, I da Lei n.º 8.666/93 e arts. 107 e 114 da Lei Orgânica do Município de Américo Brasiliense, a área objeto da matrícula 24.708 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara, com uma área superficial de 3.124,66 metros quadrados, com a seguinte descrição: Um imóvel urbano designado Área "C1", com uma área superficial de 3.124,66 metros quadrados, com a seguinte descrição: Inicia no ponto determinado por 16A, localizado no alinhamento predial da Alameda Aldo Lupo, junto a divisa com a área "B", segue confrontando com a área "C" (Matrícula 24.707); com azimute 180º 31' 14" e distância de 38,57 metros até o ponto 5A1; deste ponto deflete à direita e segue confrontando com a Rua Boa Esperança do Sul (I Distrito Industrial) com azimute de 264º 32' 11" e distância de 182,25 metros até o ponto 5A; localizado no alinhamento predial da Alameda Aldo Lupo e também do alinhamento da Rua Boa Esperança do Sul; deste ponto deflete a direita e segue confrontando com o referido alinhamento predial da Alameda Aldo Lupo, em curva a direita, com raio de 167,46 metros e desenvolvimento de 50,37 metros até o ponto 16; daí continua confrontando com o alinhamento predial da Alameda Aldo Lupo, em curva a esquerda, com raio de 600,00 metros e desenvolvimento de 140,04 metros até o ponto 16A, onde teve início a presente descrição”.

Art. 2º A forma de alienação prevista no artigo anterior, proceder-se-á sempre de prévia avaliação e do interesse público, na escolha do procedimento mais adequado para a sua realização.

Art. 3º Em qualquer caso, o imóvel deverá ser destinado, exclusivamente, para a instalação de empreendimento hoteleiro, cuja construção deverá iniciar em 6 (seis) meses e ser concluída em 02 (dois) anos, contados da conclusão do certame.

Art. 4º Na Escritura Pública e nos instrumentos contratuais firmados, constará obrigatoriamente cláusula em que o beneficiário se obrigue a atender finalidade e aos prazos referidos nesta lei, sob pena de reversão automática do imóvel à posse e propriedade do município, sem pagamento de indenização por acessões ou benfeitorias.

Art. 5º O investimento mínimo na execução do empreendimento deverá ser superior ao valor de avaliação do imóvel, nos casos de concessão do direito real de uso e doação,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

sendo que a escritura pública será lavrada após 05 (cinco) anos de atividade do empreendimento, que deverá permanecer por 20 (vinte) anos.

Art. 6º O empreendedor ficará obrigado a atender as diretrizes de infraestrutura e encargos previstas no instrumento de viabilidade constante no anexo desta lei, o qual deverá obrigatoriamente instruir o processo licitatório.

Art. 7º O processo licitatório deverá prever além das obrigações previstas nesta lei, o percentual mínimo de 10% (dez inteiros percentuais) do valor de avaliação da área, de outorga em favor do município, como critério de classificação dos interessados.

Art. 8º No caso de alienação por venda, será lavrada de imediato a escritura, constando cláusula de encargo onde o empreendimento deverá permanecer em atividade durante 20 (vinte) anos, estipulando-se a retrovenda ou a retomada na hipótese de descumprimento ou desvio das finalidades às quais se destina o objeto.

Art. 9º Aplica-se de forma subsidiária no que couber, as disposições previstas na Lei Municipal n.º 1399, de 23 de dezembro de 2003.

Art. 10. As despesas com a execução desta lei correrão pelas dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas todas as disposições em contrário.

Palacete “Benedicto Nicolau de Marino”, aos 17 (dezesete) dias do mês de dezembro de 2019 (dois mil e dezenove).


DIRCEU BRÁS PANO
Prefeito Municipal

Publicada no Departamento competente da Prefeitura Municipal.


FABIO TAVARES DA SILVA
Secretário Municipal

Registrada às fls. 121/122-E do livro competente n.º 39 (trinta e nove).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

ANEXO

VIABILIDADE PARA IMPLANTAÇÃO DE HOTEL

Este documento se trata da apresentação das diretrizes técnicas para a elaboração dos projetos e a execução de infraestrutura para implantação de um Hotel no Município de Américo Brasiliense, nos limites da Matrícula nº 24.708 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara, o qual será implantado pelo vencedor do processo licitatório a ser realizado.

A referida área está compreendida em sua totalidade nos limites previstos para expansão urbana.

A apresentação de todos os projetos e levantamentos está a cargo do interessado, bem como a aprovação do empreendimento nos órgãos competentes, e a execução da infraestrutura no prazo estipulado no cronograma físico após a emissão da Ordem de Serviços pela municipalidade, não podendo ultrapassar 24 (vinte e quatro) meses.

Seguem abaixo as orientações para apresentação dos documentos necessários para aprovação dos projetos, os quais serão analisados pelos setores municipais competentes.

Os documentos necessários para obtenção do alvará de construção deverão ser apresentados ao Departamento de Planejamento e Obras para análise e aprovação, conforme previsão no Plano Diretor Municipal e modelos indicados no site da Prefeitura, além dos projetos complementares que serão exigidos. O responsável técnico pela execução da obra deverá permanecer no canteiro de obras durante todo período da construção.

Projeto Arquitetônico: Deverá ser apresentado por profissional registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, com o devido Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) com atividade de projeto arquitetônico, junto ao memorial descritivo de arquitetura.

Deve-se considerar a tabela de zoneamento e uso do solo “ANEXO 06” do Plano Diretor Municipal como orientação para os recuos, ocupação e vagas para garagem, e área permeável.

Deve-se considerar as normas de acessibilidade bem como de prevenção e combate a incêndio, e vigilância sanitária.

O Hotel deverá possuir no mínimo 25 (vinte e cinco) apartamentos, no máximo 03 (três) pavimentos acima do nível do solo, podendo ser considerado mais um pavimento (subsolo) e se enquadrar nas características de 03 (três) estrelas (confortável), conforme segue:

Setores e áreas necessárias, com base na metragem quadrada de construção:

- Alojamentos com quarto, banheiro, corredor, e serviço do andar..... 50-60%
- Setor público aberto para os hóspedes, recepção, saguão, salas de estar..... 4-7%
- Serviços de refeições..... 4-8%



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

- Setor de serviços, manutenção, cozinha, pessoal e depósitos..... 9-14%
- Setor administrativo, direção e secretaria..... 1-2%
- Instalações técnicas, funcionamento e manutenção..... 4-7%
- Setor de animação, lazer e esporte..... 2-10%

Deverá ter no mínimo:

- Recepção com funcionamento contínuo durante 24 horas, com viabilidade de pagamento dos serviços pelo cliente através de cartões de débito, crédito, etc;
- Todos os quartos deverão apresentar serviços de telefone, wi-fi, e de rádio e televisão, bem como possuir geladeira (mini bar) e ar-condicionado split, devendo os quartos de solteiro ter no mínimo 14m², e os quartos de casal ter no mínimo 18m², sem computar os banheiros;
- Os banheiros deverão possuir lavatório com água quente e com bancada iluminada;
- Restaurante;
- Garagem (poderá ser considerada no subsolo, ou abertas com cobertura de sombrite).

A área ocupada por corredores deverá apresentar uma proporção de 6m² para cada quarto, com larguras de 1,50m no mínimo.

Deverão ser considerados percursos diferenciados para hóspedes, pessoal e mercadorias/produtos.

O edifício deverá contar com escada, e no mínimo 02 (dois) elevadores, sendo um para hóspedes, e outro para serviços.

Documentos complementares a arquitetura:

- Projeto para aprovação na Vigilância Sanitária do Município;
- Projeto Estrutural;
- Projeto de Instalações Hidráulicas;
- Projeto de Esgotamento Sanitário inclusive tratamento de esgoto e seu lançamento;
- Projeto de Instalações Elétricas;
- Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio, o qual deverá ser submetido à aprovação do Corpo de Bombeiros do Estado;
- Planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro (não poderá ultrapassar o prazo de 02 (dois) anos a contar da Ordem de Serviços para o início da construção até sua conclusão, que deverá ser atestada pelo Município através da emissão do Habite-se, condicionado também a apresentação pelo interessado do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros).

Estudo de Impacto de Vizinhança: O empreendimento em questão alterará a vizinhança, portanto se faz necessário a apresentação do referido estudo, contribuindo assim com informações ao Município, de forma a orientar com dados técnicos, possíveis medidas que deverão ser consideradas para mitigar ou compensar impactos negativos.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

Fica o interessado ciente de que há intenção de se implantar um Distrito Industrial, nos limites da matrícula nº 24.707 (confrontante), que deverá ser considerado no estudo em referência.

O estudo deverá ser apresentado junto a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) com atividade de Elaboração de Laudo Técnico de Estudo Ambiental (indicar no campo “observações” que se trata de Estudo de Impacto de Vizinhança).

Trânsito / Mobilidade Urbana: O empreendimento proposto gerará grande impacto tanto no deslocamento de veículos como de pedestres, portanto deve ser considerado como um pólo gerador de tráfego, e mesmo hoje, a Alameda Aldo Lupo, em horários de pico, apresenta um grande fluxo de veículos, interferindo diretamente nos acessos ao empreendimento (entrada e saída), desta forma, para prevenir o esgotamento da capacidade viária do entorno, o interessado deverá apresentar um estudo de viabilidade técnica, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) com atividade de Elaboração de Laudo Técnico de Estudo Ambiental (indicar no campo “observações” que se trata de Relatório de Pólo Gerador de Tráfego), indicando em planta baixa os pontos de concentração de fluxos de pedestres e veículos, e intervenções necessárias nas vias do entorno do empreendimento, tais como sinalização horizontal, vertical, semaforizadas e as demais que se fizerem necessárias, visando minimizar impactos indesejáveis na fluidez e na segurança do trânsito, bem como os efeitos na mobilidade e acessibilidade de pessoas (atentar-se principalmente para a solução que garanta a segurança dos pedestres nas travessias dos acessos ao empreendimento), e o aumento da demanda de estacionamento em sua área de influência (entorno), se houver, indicando reflexos positivos e negativos sobre o ambiente com a apresentação de medidas mitigadoras, capazes de reparar, atenuar, controlar ou eliminar seus efeitos indesejáveis sobre a circulação viária.

Apresentar a comparação da situação existente com a resultante da futura implantação do empreendimento, indicando a delimitação da área de influência direta e indireta, estimando as viagens produzidas pelo empreendimento por dia e na hora de pico, considerando neste caso o volume de tráfego na situação sem o empreendimento mais o volume gerado pelo empreendimento.

Abastecimento de água: O interessado deverá apresentar projeto hidráulico considerando um reservatório apoiado com sistema de recalque para outro reservatório, este elevado, inclusive reserva para combate a incêndio.

O sistema de aquecimento de água deverá ser de boiler fotovoltaico.

O ramal predial deverá ter sua interligação à rede pública com diâmetro mínimo de 32 (trinta e dois) milímetros.

Coleta de Esgoto: O Município de Américo Brasiliense até o momento não tem seu esgoto tratado, sendo que a Estação de Tratamento de Esgoto Municipal está em fase de construção faltando 6,3% para a conclusão da obra, a qual depende de repasse de recursos financeiros do governo federal, pois é objeto de convênio firmado junto à Fundação Nacional de Saúde – FUNASA. A cidade é dividida em duas bacias pela linha férrea, a “Bacia do Córrego Maria Mendes” e a “Bacia do Córrego Xavier”, e a ETE foi projetada para atender apenas uma



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILENSE

delas (para os empreendimentos existentes), sendo a “Bacia do Córrego Maria Mendes”. O empreendimento proposto está indicado na bacia atendida, porém a ETE não poderá atender ao empreendimento proposto, devendo então ser apresentada solução para o tratamento do esgoto gerado pelo empreendimento. Deverá ser apresentado o trajeto do efluente tratado até seu lançamento no corpo d’água, indicando os detalhes de dissipação para evitar erosões.

A referida Estação de Tratamento de Esgoto compacta modular deverá ser construída no lote indicado com a mesma destinação para o Distrito Industrial, Comercial e de Serviços proposto neste mesmo chamamento público.

Apresentação dos Projetos:

- Projeto de rede coletora de esgoto;
- Detalhamento do ramal;
- Projeto específico da Estação de Tratamento de Esgoto.

Drenagem pluvial: Apresentar projeto específico de drenagem de águas pluviais considerando cisterna fechada com filtro de acordo com a NBR 15527.

Apresentação dos Projetos:

- Projeto de drenagem considerando as áreas de influência;
- Projeto específico da Cisterna.

Coleta de lixo: Apresentar plano de gestão de resíduos sólidos do hotel que contemple separação do material úmido, materiais recicláveis e resíduos de podas e capinas, previsão dos volumes diários gerados pelo empreendimento em funcionamento, e sistemas de armazenamento compatíveis com os cronogramas de coleta existentes para o local.

Meio ambiente: Os procedimentos legais para remoção das árvores existentes na área de intervenção, inclusive a própria remoção, ficam a cargo do interessado, bem como eventuais compensações.

O interessado deverá apresentar o projeto paisagístico e de arborização.

Energia Elétrica - Rede Pública: As intervenções necessárias na rede pública ficam a cargo do interessado junto à concessionária de energia elétrica local.

Os projetos deverão ser apresentados ao Município, porém submetidos à apreciação da concessionária de energia elétrica local, que deverá aprová-los quando atendidas todas as exigências.

Responsabilidade Técnica: Todo material que será apresentado deverá estar em conformidade com as atividades técnicas compatíveis. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) com suas taxas devidamente recolhidas pelo interessado.

Todos os documentos serão analisados pelo Departamento de Planejamento e Obras devendo ser aprovados antes do início das intervenções.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

Exigências – Contrapartida

Passeio público: O interessado deverá apresentar projeto executivo específico para demolição e reconstrução do passeio público confrontando com a Alameda Aldo Lupo, do alinhamento da rotatória defronte a entrada da Fábrica de Remédios do Estado de São Paulo – FURP de Américo Brasiliense até a Rua Luiza Delfina da Silva do Bairro Luis Ometto, considerando acessibilidade e iluminação com lâmpadas de LED, com a devida responsabilidade técnica (ART ou RRT).

Fica sob responsabilidade do interessado o fornecimento de materiais e mão-de-obra para a demolição e reconstrução do passeio público, acessibilidade e iluminação do referido trecho, a qual está considerada no cronograma físico.

BENEDITO GABRIEL CINDIO
Arquiteto e Urbanista. CAU: A71679-0
Diretor de Planejamento e Obras