



PROCESSO N°. 4336/2022 – N°. ANTIGO 5359/2015

ÓRGÃO CONSULENTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO - SEMPLAN

ASSUNTO: PRORROGAÇÃO DO PRAZO

REQUERENTE: LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO PARQUE UNIVERSITÁRIO SPE LTDA

PARECER JURÍDICO

A PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE CACOAL, órgão da Administração Pública com atribuição de velar pela correta aplicação das leis e demais normas administrativas, por seu Procurador signatário, com fulcro no artigo 4º, da Lei n. 2.413/PMC/2008, em exame ao teor do processo em epígrafe, emite o seguinte parecer:

1. DOS FATOS

A Ilustríssima Senhora Secretária Municipal de Planejamento Marta Passaglia encaminha o presente para análise e parecer quanto à possibilidade jurídica de restituir o lapso temporal de 14 (quatorze) meses ao loteador do Empreendimento Imobiliário Parque Universitário SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ n. 19.446.934/0001-80, representada pelo seu administrador Senhor Ronaldo Pereira Silva, haja vista que durante o tramite legislativo e cartorário, por circunstâncias alheias a vontade do loteador, decorreu tal período causando prejuízos ao início da execução das obras de infraestrutura, impossibilitando o cumprimento do cronograma inicialmente apresentado, extrapolando o prazo previsto em lei.

É o breve relatório, a seguir passamos a opinar como segue:

Prefacialmente, é preciso lembrar que esta manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe. Até porque, à luz do artigo 131 da Constituição Federal de 1988 e da Lei n. 2.413/PMC/2008, incumbe à Procuradoria Geral do Município, prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar à conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito da Unidade Gestora, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica ou administrativa.





2. DOS ASPECTOS JURÍDICOS

A Lei n. 4.094/PMC/2018, de 13 de setembro de 2018, aprovou o Loteamento denominado Residencial Parque Universitário, neste Município, localizada no Lote de Terras n.87-A1, Gleba 07, Setor Gy-Paraná, em seu artigo 10 impõe prazo máximo para execução das obras de infraestrutura, vejamos:

Art. 10 Fica obrigatória a execução de infra-estrutura ao loteamento, conforme cronograma Físico-Financeiro a ser aprovado pelo Município, cujo prazo máximo não poderá extrapolar 04 (quatro) anos.

O Empreendedor Imobiliário aduz que o início da execução das obras de infraestrutura atrasou, por motivos aos quais não deu causa, prejudicando sua conclusão, e via de consequência, o cumprimento do cronograma inicialmente previsto, culminando com a impossibilidade de atender ao prazo final estipulado em lei, pois houve morosidade e imprevistos durante o tramite pós legislativo e registro cartorário, como previsto no artigo 18, e seguintes da Lei n. 6766/1979, vejamos:

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

(...)

Antevendo o não cumprimento do prazo final para entrega do Empreendimento Imobiliário, como dispõe o artigo 10 da Lei n. 4.094/PMC/2018, o requerente protesta pela evolução do prazo 14 (quatorze) meses para conclusão das obras de infraestrutura básica dispostas no parágrafo único do próprio artigo 10, vejamos:

Art. 10 Fica obrigatória a execução de infra-estrutura ao loteamento, conforme cronograma Físico-Financeiro a ser aprovado pelo Município, cujo prazo máximo não poderá extrapolar 04 (quatro) anos.

Parágrafo único. São os serviços de infra-estrutura:

I – Rede de abastecimento e distribuição de água potável, compatível e interligada à rede pública já existente, bem como a implantação dos ramais de ligação de água;

II – Rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública, de acordo com projetos aprovados pela concessionária do serviço;





III – Rede de coleta de esgoto sanitário compatível e interligada à rede pública já existente, bem como a implantação dos ramais de ligação de esgoto em todos os lotes;

IV – Delimitar e identificar por intermédio de marcos, cada parcela individualizada;
(...)

Tanto as legislações municipais quanto a federal não contemplam a hipótese aventada pelo loteador, primeiro porque o quadriênio é prazo máximo fixado em lei e, se o loteador não cumprir sua obrigação o período, incorre nas sanções penais (artigo 50, I e II), e segundo, porque o prazo original, constante do cronograma arquivado em Serviço, gera a expectativa nos adquirentes de que seus lotes estarão servidos de todas as obras de infraestrutura no prazo previamente determinado.

Porém, nem sempre as coisas saem como planejadas, pois existem eventos que demandam tempo e não podem ser recuperados de um dia para o outro, possibilitando a dilação de prazo, desde que devidamente justificado, em determinadas circunstâncias, como o caso em apreço.

A melhor doutrina ensina que o problema da falta de execução das obras reclama solução no âmbito que envolve o Loteador e a Prefeitura, mesmo considerando a irregularidade da não execução das obras no prazo, afinal os adquirentes de lotes deverão sempre estar seguros da execução das obras, pois, na falta do loteador, elas devem ser executadas pela Prefeitura, que, ao aprovar o loteamento, colheu garantia para tanto.

Nesse passo, diante das circunstâncias especialíssimas apresentadas que devem ser levadas em consideração, e levando-se em conta que o atual Cronograma Físico Financeiro, aprovado pela Comissão de loteamentos Municipal que atende aos anseios tanto do loteador quanto da Administração Pública a restituição do prazo solicitado é a melhor solução a ser dada ao caso.

Ademais, some-se a isto o ônus ao erário devido a manutenção das infraestruturas implantadas, tais como iluminação pública, galeria de drenagem urbana, redes de abastecimento e esgotamento sanitário, arborização, limpeza das vias públicas, entre outras ações, sem que haja beneficiários destes serviços públicos.





3. DA OPINIO

Pelo exposto, esta Procuradoria Geral do Município **opina** pela possibilidade de restituição/prorrogação do prazo de 14 (quatorze) meses ao loteador para que implemente a execução das obras de infraestrutura necessárias ao Loteamento Parque Universitário SPE LTDA, mediante a edição de novo ato normativo (lei), em face dos dispositivos legais contidos na legislação infraconstitucional.

Assim, por entender expedido o trabalho desta Procuradoria Geral do Município – PGM, remetam-se os autos à Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLAN, para que sua titular possa ratificar ou não o presente, podendo decidir de forma diversa, considerando seu caráter meramente **opinativo**.

Cacoal/RO, 15 de agosto de 2022.

NELSON ARAÚJO ESCUDERO FILHO
Procurador do Município
OAB/RO - 787

