



PROCESSO ELETRÔNICO N°. 4585/2022 (NUMERAÇÃO ANTIGA N. 6136/2012)

ÓRGÃO CONSULENTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO - SEMPLAN

ASSUNTO: PRORROGAÇÃO DE PRAZO

**INTERESSADA: BOAVENTURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME –
LOTEAMENTO RESIDENCIAL SETE DE SETEMBRO**

PARECER JURÍDICO

A Procuradoria Geral do Município de Cacoal, órgão da Administração Pública com atribuições de velar pela correta aplicação das leis e demais normas administrativas, por seu Procurador subscrito, com fulcro no artigo 4º, da Lei n. 2.413/PMC/2008, em análise ao teor do processo em epígrafe, emite o seguinte parecer:

1. DOS FATOS

Trata o presente de solicitação de parecer e análise jurídica quanto à possibilidade de conceder dilação de prazo para execução de serviços de infraestrutura do Loteamento Residencial Sete de Setembro, por 24 (vinte e quatro) meses, aprovado pela Lei n. 3.428/PMC/2015, em razão da crise financeira decorrente da pandemia da COVID-19, conforme solicitação do Loteador (ID 92438).

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

2. DOS LIMITES DO PARECER

Em caráter preambular, importa destacar que a presente manifestação é eminentemente jurídica, estando afastada dos aspectos técnicos, econômico-financeiros ou meritórios, vedado que é a incursão, pela signatária, no mérito da atuação administrativa, afeto à oportunidade e conveniência do Administrador Público.

Quadra assinalar, também, tratar-se de parecer que não dispensa a necessária decisão do gestor e que eventuais desdobramentos – especialmente de casos específicos





que envolvam peculiaridades próprias de alguma carreira ou conexão com situações ou normas não versadas neste opinativo – decorrentes da aplicação do entendimento ora apresentado ou da interpretação de outros dispositivos, devem ser analisados concretamente, com as nuances que cada situação comporta.

3. DOS ASPECTOS JURÍDICOS

A Lei n. 3.428/PMC/2015, de 07 de abril de 2015, aprovou o Loteamento denominado Residencial Sete de Setembro, neste Município, localizado Lote de terras n. 11-B-1, da Gleba 07, Setor Gy-Paraná, com área total de 377.147,00 m² (trezentos e setenta e sete mil, cento e quarenta e sete metros quadrados), em seu artigo 7º impõe prazo máximo para execução das obras de infraestrutura, vejamos:

Art. 7º É obrigatória a execução de todos os serviços necessários ao loteamento, num prazo de máximo de 04 (quatro) anos, conforme cronograma físico-financeiro. **(Vide Lei nº 4.811, de 20/08/2021).**

A Lei n. 4.811/PMC/2021 prorrogou o prazo por 18 (dezoito) meses, em razão da necessidade de abertura de ruas e avenidas com pavimentação asfáltica, conforme disposto em seu artigo 1º, vejamos:

Art. 1º Altera o inciso V, do §1º, do artigo 7º, da Lei Municipal n. 3.428/PMC/2015, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 7º [...]

§1º São os serviços:

V – Abertura de ruas e avenidas com pavimentação asfáltica e/ou blocos sextavados de todas as vias de circulação, bem como apresentar os ensaios relativos as obras de pavimentação.

Art. 2º Fica prorrogado o prazo para execução e conclusão das obras de infraestrutura no Loteamento Residencial Sete de Setembro, pelo prazo de 18 (dezoito) meses, contados da data da aprovação do novo cronograma físico-financeiro já apresentado.

O Empreendedor Imobiliário, representado por seu Sócio Sr. Jabez Pinto Rabelo, 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, em decorrência da crise financeira instalada, em âmbito nacional, pela COVID-19.

Antevendo o não cumprimento do prazo final para entrega do Empreendimento Imobiliário, como dispõe o artigo 2º da Lei n. 4.811/PMC/2021, o requerente protesta pela prorrogação do prazo por mais 24 (vinte e quatro) meses para conclusão das obras de infraestrutura do Loteamento Residencial Sete de Setembro (ID 92438).

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 que atende aos anseios Loteador, foi aprovado pela Comissão de Loteamentos Urbanos (ID 92762).

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.

4. DA OPINIO

Pelo exposto, este Órgão de Consultoria Jurídica, por seu procurador signatário, fundado nos preceitos legais, serve o presente para opinar pela possibilidade de prorrogação pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses ao Loteador para que implemente a execução das obras de infraestrutura necessárias ao Loteamento Residencial Sete de Setembro, mediante a edição de novo ato normativo (lei), em face dos dispositivos legais contidos na legislação infraconstitucional.

Saliente-se, outrossim, malgrado já ventilado linhas acima, que a presente manifestação se funda no prisma estritamente jurídico, sem adentrar ao juízo de conveniência e oportunidade dos atos administrativos, que escapam da esfera de atribuições e competência desta assessoria jurídica.

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, 14 de fevereiro de 2023.

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

Fabieli Corrêa Baccarini
Assessora Jurídica
OAB/RO - 9836

