



PROCESSO: Nº 6136/PMC/2012 – 4585/2022 (PEC)
DE: COMISSÃO DE LOTEAMENTOS URBANOS
PARA: SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO
ASSUNTO: LOTEAMENTO RESIDENCIAL SETE DE SETEMBRO

PARECER

A Comissão de Loteamentos, por seus técnicos infra-assinados, com base no Decreto nº 7.565/PMC/2020, em análise ao teor do processo em epígrafe, emite o seguinte parecer:

Vieram os autos a este setor por provocação da Secretária de Planejamento, que requer análise técnica quanto ao Memorando nº 062/PGM/2023, referente as providências que estão sendo tomadas para compelir o loteador a cumprir os prazos previstos no TAAC, bem como as estratégias que estão sendo tomadas para regularizar o referido loteamento.

Trata-se do loteamento denominado “Residencial Sete de Setembro”, inserido na Área de Expansão Urbana 02, localizado no lote de terras nº 11-B-1, da Gleba 07, Setor Gy-Paraná, com área total de 377.147,00 m².

Quanto aos moldes legais, o loteamento foi aprovado por meio da Lei de Aprovação 3.428/PMC/2015 (fls.244a-249), Termo de Compromisso e Acordo - TAAC (fls. 252-256), Lei do Plano Diretor nº 2016/2006, Lei do Plano Diretor nº 2807/2011, Diretrizes de Consulta Prévia (fls. 224-228), Lei de Aprovação nº 4.811/PMC/2021 (fls. 899-PEC) e demais dispositivos legais e técnicos complementares a estes.

No tocante à execução das obras, os serviços previstos para implantação da infraestrutura do Loteamento Residencial Sete de Setembro são:

I - Rede de abastecimento e distribuição de água potável, compatível e interligada à rede pública já existente, bem como a implantação de 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 e a travessia de coletor de esgoto sobre o Rio Piarara;

IV - Delimitar e identificar por intermédio de marcos, cada parcela individualizada;

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;

VI - Execução de meio-fio, guias, sarjetas e calçadas em todas as quadras do empreendimento, conforme normas específicas do vigente Plano Diretor;

VII - Drenagens superficiais e profundas que se fizerem necessários e execução de bueiros celular de concreto que se fizerem





necessários conforme as normas e padrão do Departamento Estadual de Rodagem-DER;

VIII - Arborização para todas as vias e logradouros públicos, com mudas de no mínimo 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de altura, inclusive área verde, diversificando as espécies arbóreas no paisagismo do loteamento, não inferior a 10 (dez) espécies;

IX - Para arborização do referido loteamento fica autorizado o plantio de árvores das espécies OITI (*Moquilea tomentosa*), IPE-AMARELO (*Tabebuia* sp), IPEMIRIM (*Stenolobium stans*), SIBIPIRUNA (*Caesalpinia peltophoroides*), QUARESMEIRA (*Tibouchina granulosa*), GREVILHA-ANÃ (*Grevillea banksii*), CASSIA ALELUIA (*Cassia multijuga*), MANACÁ DA SERRA (*Tibouchina mutabilis*), PATA DE VACA (*Bauhinia forficata*), AROEIRA SALSA (*Schinus Molle*), IPE ROXO (*Tabebuia heptaphylla*), IPE BRANCO (*Tabebuia mimosifolia*), CANELINHA (*Nectandra Megapotamica*), JACARANDÁ MIMOSO (*Jacarandá mimosifolia*), sendo PROIBIDO o plantio de árvores da espécie FICOS SPT e murta.

X - O loteador deverá fazer um planejamento de manutenção da arborização que garanta o desenvolvimento ideal das espécies do período mínimo de 02 (dois) anos, a contar da data do plantio;

XI - Fica a cargo do loteador a implantação dos tutores e protetores, irrigação, acompanhamento fitossanitário e ou substituição dos indivíduos avariados, e troca dos depredados, até a conclusão da obra e ou data de entrega da obra;

XII - Fornecimento e implantação de placas indicativas dos nomes dos logradouros públicos, bem como sinalização vertical e horizontal, conforme normativa da Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito;

XIII - Fixação de placa no local do empreendimento, informando o nome do empreendimento, o número do processo administrativo e responsável técnico pelo projeto e pela execução;

XIV - Fornecimento de licenças de instalação e operação emitidas pelo órgão licenciador.

Nesse sentido, as leis acima citadas impõem de forma clara e precisa obrigações indeclináveis ao loteador quanto a execução das obras e serviços de infraestrutura e, quanto a boa qualidade destas.

Ademais, é importante salientar, que no empreendimento constam o total de 65 (sessenta e cinco) lotes caucionados dispostos na seguinte forma (vide Anexo I): **QUADRA 186** - Lotes (16): 42,55,99,111,123,135,147, 159,171,183,332,334,356,370,387,408; **QUADRA 187** - Lotes (15): 33,46,60,73,87,102,114,126 179,195,218,1012,1026,1041,1077; **QUADRA 188** - Lotes (19): 48,61,75,88,149,173,209, 221,282,296,309,358,442,430,418,406,394,382 e 370; **QUADRA 189** - Lote (1): 88; **QUADRA 193** - Lotes (6): 58,72,239,252,310,334; **QUADRA 200** - Lotes (4): 61,75,88,557; **QUADRA 202** - Lotes (1): 54; **QUADRA 203** - Lotes (3):66,82,132.

Com isso, passamos informar as medidas adotadas por este setor técnico, no âmbito de suas obrigações, a fim de corroborar com a regularidade do loteamento:

➤ Parecer Arquitetura – Solicitação de providências SAAE – 29/01/2013 (fls. 66);





- Relatório Técnico Geral - Apontamento de pendências – 09/04/2013 (fls. 72-73) – **recebido pelo loteador;**
- Relatório Técnico Geral - Apontamento de pendências – 09/04/2013 (fls. 74-75) – **recebido pelo loteador;**
- Ofício nº 038/SEMPPLAN_CDU_RF/2013 - Apontamento de pendências – 21/06/2013 (fls.82-83) - **recebido pelo loteador;**
- Relatório Técnico Geral - Apontamento de pendências – ano de 2013 (fls. 138-139) – **recebido pelo loteador;**
- Parecer Técnico – Apontamento de pendências serviços elétricos – 13/12/2013 (fls. 143) – **recebido pelo loteador;**
- Parecer Técnico Ambiental – Análise projeto de arborização e apontamento de pendências quanto às licenças ambientais – 16/12/2013 (fls. 144) – **recebido pelo loteador;**
- Parecer Técnico – Análise de projetos e memoriais descritivos – 27/12/2013 (fls. 145) – **recebido pelo loteador;**
- Parecer Técnico – Análise de projetos e memoriais descritivos – 29/04/2014 (fls. 215);
- Relatório Técnico Geral - Apontamento de pendências – 29/04/2014 (fls. 216-218) – **recebido pelo loteador;**
- Laudo de Vistoria – Análises e vistoria – 19/05/2015 (fls. 381) - **recebido pelo loteador;**
- Relatório Arquitetura – Análise processo – 21/05/2015 (fls. 385-386) - **recebido pelo loteador ;**
- Relatório Arquitetura – Análise processo – 25/06/2015 (fls. 393);
- Ofício nº 028/SEMPPLAN-RF/2015 - Apontamento de pendências – 15/09/2015 (fls.396-397) - **recebido pelo loteador;**
- Ofício nº 042/SEMPPLAN-RF/2015 – Notificação Loteador – 24/09/2015 (fls.400) – **recebido pelo loteador;**
- Ofício nº 045/SEMPPLAN-RF/2015 - Notificação Loteador – 15/10/2015 (fls.404) – **recebido pelo loteador;**
- Memorando nº 072/PMC/2016 – Envio Relatório para PGM – 24/02/2016 (fls. 416);
- Especificação Técnica dos Projetos Aprovados - Relatório de Análise Técnica – 18/02/2016 (417-418/verso) - **recebido pelo loteador;**
- Ficha de Verificação de Serviços em Execução - Relatório de Análise Técnica e Notificação Loteador – 18/02/2016 (fls. 419-419/verso) - **recebido pelo loteador;**
- Relatório Fotográfico – Fotos de vistoria – 18/02/2016 (fls. 420-421);
- Memorando nº 78/SEMPPLAN/15 – Solicitação de análise de processo - 01/03/2016 (fls. 422);
- Despacho Arquitetura - Solicitação de análise de processo - 04/03/2016 (fls. 422/verso);
- Parecer Arquitetura - Solicitação de análise de processo - 04/03/2016 (fls. 423/verso);
- Parecer Técnico Arquitetura - Solicitação de análise de processo - 09/03/2016 (fls. 425);
- Despacho Comissão – Ciência da não manifestação do loteador quanto as pendências apontadas no relatório técnico - 16/03/2016 (fls. 427);





- Memorando nº 106/SEMPPLAN/16 – Solicitação de análise SAAEC - 16/03/2016 (fls. 428);
- Parecer Técnico – Análise Processo – 01/04/2016 (fls. 438-439);
- Notificação Extrajudicial Administrativa – 04/04/2016 (fls. 440) - **recebido pelo loteador**;
- Memorando nº 133/SEMPPLAN/2016 – Resposta Ofício nº 140/2016-1ªPJC/1ªTIT – 06/04/2016 (fls. 448-449);
- Memorando nº 170/SEMPPLAN/16 – Solicitação de análise SAAEC – 25/04/2016 (fls. 451-452);
- Memorando nº 183/SEMPPLAN/16 – Solicitação de análise SAAEC – 03/05/2016 (fls. 453);
- Memorando nº 198/SEMPPLAN/2016 – Resposta Ofício nº 302/2016-1ªPJC/1ªTIT – 06/05/2016 (fls. 478-479);
- Despacho – Análise processo – 06/07/2016 (fls. 480-483);
- Parecer - Análise processo – 11/06/2016 (fls. 486/verso);
- Parecer Técnico de Avaliação – 26/07/016 (fls. 492-497);
- Memorando nº 511/SEMPPLAN/16 – Solicitação de análise – 16/12/2016 (fls. 505);
- Parecer Técnico – Relatório do Loteamento – 10/04/2017 (fls. 518-524);
- Relatório Fotográfico – Fotos da Vistoria – 06/04/2017 (fls. 525-528);
- Notificação Extrajudicial Administrativa – 10/04/2017 (fls. 529) - **recebido pelo loteador**;
- Despacho – Referente exigência de calçadas – 10/04/2017 (fls. 530/verso) - **recebido pelo loteador**;
- Parecer Técnico de Vistoria – Pavimentação e calçadas - 06/06/2017 (fls. 532);
- Relatório Fotográfico – Fotos da Vistoria – 06/06/2017 (fls. 533);
- Resumo de Análises Técnicas para Avaliação Jurídica – 05/06/2017 (fls. 534-536);
- Parecer Técnico de Avaliação – Envio PG - 07/07/2017 (fls. 619-621);
- Parecer Técnico – Análise Processo Lotes Caucionados – 26/07/2017 (fls. 647-652);
- Documento referente Processo nº 7001457-45.2017. 8.22.0007 (fls. 654-673);
- Ofício nº 021/SEMPPLAN-CDU-RF/2017 – Notificação – 04/10/2017 (fls. 676) - **recebido pelo loteador**;
- Parecer Técnico – Análise Processo – 20/10/2017 (fls. 677) - **recebido pelo loteador**;
- Parecer Técnico – Análise Processo – 22/02/2018 (fls. 698);
- Notificação Extrajudicial Administrativa – 09/03/2018 (fls. 699) - **recebido pelo loteador**;
- Certidão – Lotes caucionados – 09/05/2018 (fls. 732-733) - **recebido pelo loteador**;
- Parecer Técnico – Análise Processo – 29/08/2018 (fls. 744);
- Despacho – Análise Processo – 29/08/2018 (fls. 745/verso) - **recebido pelo loteador**;
- Parecer Técnico – Análise Processo – 21/11/2018 (fls. 758-765);
- Relatório Fotográfico – Fotos da Vistoria – 13/11/2018 e 20/11/2018 (fls. 766-782);
- Resumo de Análises Técnicas para Avaliação Jurídica – 21/11/2018 (fls. 783-786);
- Notificação Extrajudicial Administrativa – 21/11/2018 (fls. 788) - **recebido pelo loteador**;
- Parecer Técnico – Análise Processo Prazo – 11/12/2018 (fls. 790);
- Despacho – Envio PGM para Lei – 11/03/2019 (fls. 792);
- Despacho – Envio PGM para Lei – 19/03/2019 (fls. 792/verso);





- Despacho – Análise Processo – 25/05/2020 (fls. 807);
- Parecer Técnico – Análise Processo – 18/11/2020 (fls. 813-820);
- Relatório Fotográfico – Fotos da Vistoria – 21/10/2020 e 28/10/2020 (fls. 821-842);
- Resumo de Análises Técnicas para Avaliação Jurídica – 17/11/2020 (fls. 843-846);
- Notificação Extrajudicial Administrativa – 18/11/2020 (fls. 847) - **recebido pelo loteador**;
- Parecer Técnico – Análise Processo – 27/01/2021 (fls. 851);
- Notificação Extrajudicial Administrativa – 04/03/2021 (fls. 853) - **recebido pelo loteador**;
- Parecer Técnico – Análise Processo – 22/06/2021 (fls. 877-878);
- Despacho – Análise Processo – 10/01/2022 (fls. 885);
- Notificação Extrajudicial Administrativa – 07/01/2022 (fls. 886) - **recebido pelo loteador**;
- Despacho – Marcar reunião – 25/01/2022 (fls. 887/verso) - **recebido pelo loteador**;
- Ata de reunião – 17/03/2022 (fls. 894-897) - **recebido pelo loteador**;
- Ata de reunião – 25/03/2022 (fls. 899);
- Ofício nº031/PMC-SEMPLAN/2022 – Relatório SAAEC – 04/04/2022 (fls. 900);
- Notificação Extrajudicial Administrativa – 18/04/2022 (fls. 910) - **recebido pelo loteador**;
- Relatório – Lotes caucionados – 16/11/2022 (fls. 1069-1070 PEC);
- Notificação Extrajudicial Administrativa – 21/11/2022 (fls. 1073 PEC) - **recebido pelo loteador**;
- Parecer – Análise Processo – 13/01/2023 (fls. 1088-1089 PEC);
- Notificação Extrajudicial Administrativa – 19/01/2023 (fls. 1102 PEC) - **recebido pelo loteador**;
- Notificação Extrajudicial Administrativa – 07/02/2023 (fls. 1103 PEC) - **recebido pelo loteador**;
- Parecer – Análise Processo – 10/02/2023 (fls. 1111 PEC);
- Parecer Técnico – Análise Processo – 03/04/2023 (fls. 1118-1126);
- Resumo de Análises Técnicas para Avaliação Jurídica – 03/04/2023 (fls. 1127-1131);
- Relatório Fotográfico – Fotos da Vistoria – 31/03/2023 (fls. 1132-1142);
- Notificação Extrajudicial Administrativa – 17/04/2023 (fls. 1145 PEC) - **recebido pelo loteador**;

Fica claro que este setor técnico tem realizado e cumprido suas obrigações em analisar, vistoriar e fiscalizar a implantação dos serviços outrora pactuados entre o loteador e o município.

Consoante a isso, foram realizadas vistorias, emitidos os relatórios e enviadas as notificações ao proprietário do empreendimento e dada ciência aos gestores da pasta no decorrer do prazo estipulado para execução das obras.

Ademais, com o fito de assegurar o contraditório e a ampla defesa, o loteador foi notificado e ainda realizada audiência/reunião entre a equipe técnica da SEMPLAN e o responsável pelo loteamento, na busca de efetivação de composição tendente a salvaguarda do interesse público em cortejo (fls. 894-897), quedando-se, contudo, na inércia do loteador na conclusão dos serviços.





PREFEITURA DE CACOAL - RUA ANÍSIO SERRÃO, 2100, CENTRO.

Apesar de na hipótese, o loteador ter apresentado algumas peças técnicas após a última audiência/reunião, atualmente, no processo ainda constam pendências documentais e a infraestrutura do loteamento não se encontra concluída.

Assim, a despeito das decisões a serem tomadas em face da inércia do loteador na conclusão das obras e providências quanto prorrogação do prazo da lei, já entra na esfera que tange ao gestor da pasta, limitando-se a este setor apenas o que compete análises técnicas de engenharia e arquitetura.

Dê-se vista a Secretária Municipal de Planejamento para apreciação e demais deliberações.

É o parecer.

Cacoal, 17 de abril de 2023.





ANEXO I





Proc. n.: 4585/2022 (Numeração antiga: 6136//2012)
Assunto: Loteamento Residencial Sete de Setembro
Interessado: Boaventura Empreendimentos Imobiliários Eireli

RELATÓRIO

Trata-se de solicitação do Loteador para permuta de Lote Caucionado.

Contudo, antes de prosseguir com a análise pela Comissão de Loteamentos, verifica-se que os Lotes caucionados são os relacionados abaixo, conforme Certidões de Inteiro Teor de fls. 951/1068.

Quadra	Lotes
186	42, 55, 99, 111, 123, 135, 147, 159, 171, 183, 332, 334, 356, 370, 387, 408
187	33, 46, 60, 73, 87, 102, 114, 126, 179, 195, 218, 1012, 1026, 1041, 1077
188	48, 61, 75, 88, 149, 173, 209, 221, 282, 296, 309, 358, 370, 382, 394, 406, 418, 430, 442
189	88
193	58, 72, 239, 252, 310, 334
200	61, 75, 88, 557
202	54
203	66, 82, 132

Passo a análise dos lotes que se pretende a permuta.

O Loteador pretende a permuta dos Lotes caucionados, da seguinte forma:

- Lote 75 da Quadra 201 pelo Lote 66 da 203
- Lote 322 da Quadra 192 pelo Lote 282 da Quadra 188





Contudo, os lotes indicados para descaucionar (Lote 75 Quadra 201 e Lotes 322 Quadra 192) não se encontram caucionados, bem como um dos lotes que está indicando para permuta, já se encontra caucionado (Lote 282 Quadra 188).

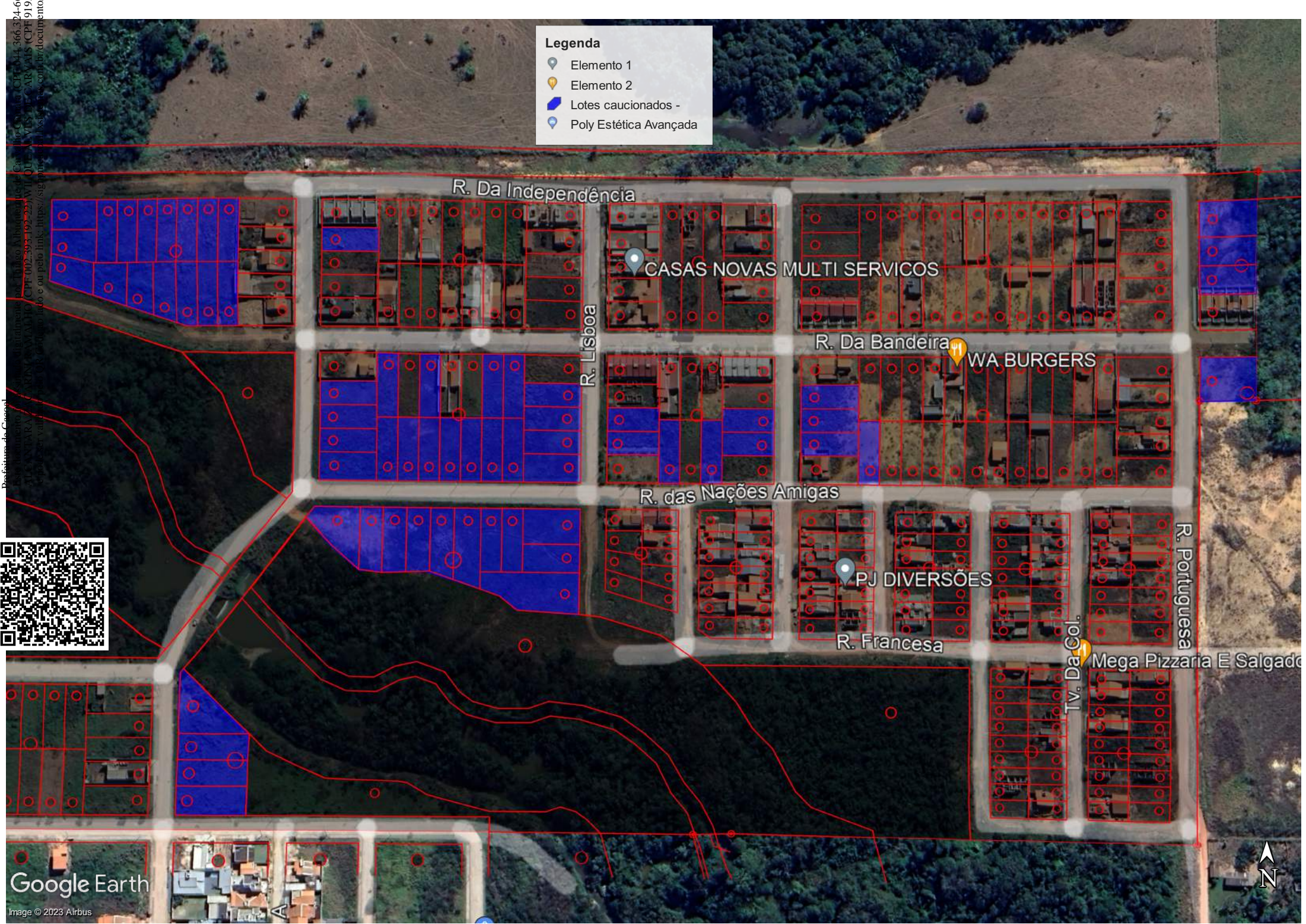
Dessa forma, encaminho o processo à Comissão de Loteamentos para notificar o Loteador para se manifeste, apresentando a Certidão de Inteiro Teor dos Lotes que se pretende a permuta.

Cacoal/RO, 16 de novembro de 2022.

THAMIRYS DE F. ANDRADE DE SOUZA

Agente Administrativo
Cad. 5840





Legenda

- 📍 Elemento 1
- 📍 Elemento 2
- 🔵 Lotes caucionados -
- 📍 Poly Estética Avançada

