



ESTADO DE RONDÔNIA  
PREFEITURA DE CACOAL  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

**OFÍCIO N.485/GP/PGM/2022**

Cacoal/RO, 13 de outubro de 2022.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE,

Com o presente, tenho a honra de submeter à apreciação de Vossas Excelências, o incluso Projeto de Lei que:

“DISPÕE SOBRE A PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE EXECUÇÃO DISPOSTO NO ART. 10 DA LEI 4.094/PMC/2018”.

Diante do exposto, na certeza da convicção de Vossas Excelências, solicitamos a inclusão em pauta para deliberação, e posterior aprovação do referido Projeto de Lei.

Atenciosamente,

**ADAILTON ANTUNES FERREIRA**

Prefeito

Excelentíssimo Senhor

**JOÃO PAULO PICHEK**

MD. Presidente da Câmara Municipal

CACOAL-RO





MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº

**Senhor Presidente,**

**Senhores Vereadores,**

Com o presente, tenho a honra de submeter à apreciação de Vossas Excelências o incluso Projeto de Lei, que:

“DISPÕE SOBRE A PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE EXECUÇÃO DISPOSTO NO ART. 10 DA LEI 4.094/PMC/2018”.

O presente Projeto de Lei tem por objetivo prorrogar por 14 meses, o prazo para conclusão das obras que trata o art. 10 da Lei 4.094/PMC/2018.

Considerando o pedido do Empreendimento Imobiliário Parque Universitário SPE LTDA o despacho exarado pelo Secretário Municipal de Planejamento, e parecer jurídico, todos anexos ao Processo Eletrônico n. 4336/2022.

Sendo o que se apresenta para o momento, reitero votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

**ADAILTON ANTUNES FERREIRA**

Prefeito





ESTADO DE RONDÔNIA  
PREFEITURA DE CACOAL  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

**PROJETO DE LEI N. /PMC/2022**

**DISPÕE SOBRE A PRORROGAÇÃO  
DO PRAZO DE EXECUÇÃO  
DISPOSTO NO ART. 10 DA LEI  
4.094/PMC/2018.**

O **PREFEITO DE CACOAL**, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Cacoal aprovou e ele sanciona a seguinte lei:

Art. 1º Fica prorrogado o prazo para execução das obras de infraestrutura, no Loteamento denominado Parque Universitário, aprovado nos termos da Lei 4.094/PMC/2018, de 13/09/2018, objeto da matrícula nº 40.170, pelo prazo de 14 (quatorze) meses, contados da data de aprovação do novo cronograma físico-financeiro, pelo Poder Executivo.

Art. 2º Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Cacoal/RO, 13 de outubro de 2022.

**ADAILTON ANTUNES FERREIRA**  
Prefeito

**DEBORAH MAY DUMPIERRE**  
Procuradora-Geral Do Município  
OAB/RO N. 4372



**CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO - JULHO DE 2019**

**EMPRESAMENTO: RESIDENCIAL PARQUE UNIVERSITÁRIO SPE LTDA ME  
RESPONSÁVEL: TÉCNICO - ENGº DORGIVAL LEITE DE FIGUEIREDO NETO - CREA: 4010506 D/PB**

ITEM	DESCRIÇÃO	TOTAL POR ETAPA	1º ANO EXECUTADO	2º ANO (EXECUTADO)	3º ANO (EXECUTADO)	4º ANO	5º ANO	6º ANO (2 MESES)
1	MOBILIZAÇÃO PROJETOS E OUTROS	R\$ 255.000,00 3,18%	R\$ 76.500,00 30,00%	R\$ 25.500,00 10,00%	R\$ 25.500,00 10,00%	R\$ 51.000,00 20,00%	R\$ 63.750,00 25,00%	R\$ 12.750,00 5,00%
2	LIMPEZA DA ÁREA	R\$ 558.000,00 6,89%	R\$ 167.400,00 30,00%	R\$ 55.800,00 10,00%	R\$ 55.800,00 10,00%	R\$ 111.600,00 20,00%	R\$ 139.500,00 25,00%	R\$ 27.900,00 5,00%
3	PIQUETEAMENTO/ TOPOGRA.	R\$ 95.000,00 1,17%	R\$ 19.000,00 20,00%	R\$ 19.000,00 20,00%	R\$ 9.500,00 10,00%	R\$ 19.000,00 20,00%	R\$ 23.750,00 25,00%	R\$ 4.750,00 5,00%
4	ABERTURA DE RUAS	R\$ 200.000,00 2,47%	R\$ 60.000,00 30,00%	R\$ 20.000,00 10,00%	R\$ 20.000,00 10,00%	R\$ 40.000,00 20,00%	R\$ 60.000,00 30,00%	R\$ 0,00 0,00%
5	DRENAGEM SUBTERRÂNEAS	R\$ 940.000,00 11,61%	R\$ 94.000,00 10,00%	R\$ 188.000,00 20,00%	R\$ 188.000,00 20,00%	R\$ 188.000,00 20,00%	R\$ 282.000,00 30,00%	R\$ 0,00 0,00%
6	TERRAPLENAGEM	R\$ 716.000,00 8,84%	R\$ 71.600,00 10,00%	R\$ 143.200,00 20,00%	R\$ 143.200,00 20,00%	R\$ 143.200,00 20,00%	R\$ 214.800,00 30,00%	R\$ 0,00 0,00%
7	REDE DE ABAST. DE AGUA	R\$ 351.000,00 4,34%	R\$ 70.200,00 20,00%	R\$ 70.200,00 20,00%	R\$ 52.650,00 15,00%	R\$ 70.200,00 20,00%	R\$ 87.750,00 25,00%	R\$ 0,00 0,00%
8	REDE DE COLETA DE ESGOTO	R\$ 325.000,00 4,01%	R\$ 65.000,00 20,00%	R\$ 65.000,00 20,00%	R\$ 32.500,00 10,00%	R\$ 65.000,00 20,00%	R\$ 97.500,00 30,00%	R\$ 0,00 0,00%
9	PAVIMENTAÇÃO = 2.986 MTS	R\$ 3.583.200,00 44,26%	R\$ 358.320,00 10,00%	R\$ 716.640,00 20,00%	R\$ 716.640,00 20,00%	R\$ 716.640,00 20,00%	R\$ 1.074.960,00 30,00%	R\$ 0,00 0,00%
10	DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA	R\$ 923.000,00 11,40%	R\$ 184.600,00 20,00%	R\$ 184.600,00 20,00%	R\$ 138.450,00 15,00%	R\$ 92.300,00 10,00%	R\$ 230.750,00 25,00%	R\$ 92.300,00 10,00%
11	ARBORIZAÇÃO	R\$ 45.000,00 0,56%	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 4.500,00 10,00%	R\$ 4.500,00 10,00%	R\$ 27.000,00 60,00%	R\$ 9.000,00 20,00%
12	SINALIZAÇÃO VERTICAL E HORIZONTAL	R\$ 105.000,00 1,30%	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 84.000,00 80,00%	R\$ 21.000,00 20,00%
<b>TOTAL GERAL</b>		<b>R\$ 8.096.200,00</b>						
		<b>PORCENTAGEM ANUAL</b>	14,41%	18,38%	17,13%	18,54%	29,47%	2,07%
		<b>CUSTO ANUAL</b>	R\$ 1.166.620,00	R\$ 1.487.940,00	R\$ 1.386.740,00	R\$ 1.501.440,00	R\$ 2.386.760,00	R\$ 167.700,00
		<b>PORCENTAGEM ACUMULADA</b>	14,41%	32,79%	49,92%	68,46%	97,93%	100,00%
		<b>CUSTO ACUMULADO</b>	R\$ 1.166.620,00	R\$ 2.654.560,00	R\$ 4.041.300,00	R\$ 5.542.740,00	R\$ 7.928.500,00	R\$ 8.096.200,00

  
RONALDO PEREIRA SILVA  
PROPRIETÁRIO

  
RESPONSÁVEL TÉCNICO  
DORGIVAL LEITE DE FIGUEIREDO NETO  
CREA: 4010506 D/PB

CARIMBO DE APROVAÇÃO

Processo Nº 08/358/15  
Folhas 10/51



Proc. 5359/15  
1258

**De:** Comissão de Loteamentos  
**Para:** Secretário de Planejamento

**Assunto:** Análise cronograma de obras

### DESPACHO

Considerando a solicitação de 14 (quatorze) meses de dilatação de prazo para execução das obras do Loteamento Res. Parque Universitário fls. 938.

Considerando o Despacho emitido fls. 1251/verso.

Considerando que o loteador encaminhou o novo cronograma (fls. 1251), e que as pendências apontadas no Despacho (fls. 1226) foram atendidas.

Assim, esta Comissão encaminha os autos à Secretária de Planejamento para que analise e se for o caso, encaminhe os autos para o setor da Procuradoria emissão de parecer quanto à dilatação do prazo da Lei Municipal nº 4094/PMC/2018.

Cacoal, 11/07/2022.

**IZADORA A. Z. RAMALHO**  
Engenheira Civil  
CREA 7287 D/RO

**WILQUE ALVES DE CARVAIS**  
Engenheiro Ambiental e Sanitarista  
CREA 6634 D/RO

**RODRIGO SELHORST E SILVA**  
Arquiteto e Urbanista  
CAU/BR A37175-0/Cad. n.º 7444

**THIAGO A. DE C. CÂMARA**  
Engenheiro Civil  
Mat. n.º: 6783



**Proc. n.: 4336/2022** (Numeração Antiga: 5359/2015)  
Assunto: Loteamento Residencial Parque Universitário  
Interessado: Loteamento Imobiliário Parque Universitário Spe LTDA

### **DESPACHO**

Considerando o último cronograma físico-financeiro de fls. 1251, aprovado pela Comissão de Loteamentos às fls. 1258.

Considerando que em caso do Loteador não executar as obras de infraestrutura a responsabilidade poderá recair sobre o ente municipal, ocasionando maior ônus ao Município, a prorrogação se mostra medida menos onerosa.

Ratifico o parecer jurídico (Id. n. 22361 - Documento n. 4336226), nos termos do artigo 41 da Lei n. 2.413/2008.

Encaminho o processo à Procuradoria Geral do Município para elaboração do respectivo instrumento jurídico para prorrogação do prazo de 14 (quatorze) meses para que o loteador implemente a execução das obras de infraestrutura no Loteamento Parque Universitário.

Cacoal/RO, 16 de agosto de 2022.



**MARTA PASSAGLIA**  
Secretária Municipal de Planejamento  
Dec. n.º 8.770/PMC/2022



**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

