

Proc. Administrativo 7- 20.886/2023

De: William B. - PG-EXT-QPI

Para: GP-SEC - Secretaria do Gabinete do Prefeito

Data: 04/09/2023 às 10:04:26

Setores envolvidos:

SOP, SOP-SA, SOP-SD, SOP-EEH, GP-SEC, PG-EXT-QPI, GP-REQ

Requerimento nº 1385/2023

Segue em anexo, cópia do parece devidamente assinado.

PG 40, aos 04/09/23

—
William Alves Bernal
Procurador Municipal

Anexos:

responsabilidade_infra_estrutura_loteamento_Distrito_ind_santo_barion_2023_2_.pdf

Ao GP (Memo 632/2023)

Consulta-nos este Gabinete, sobre de quem é a responsabilidade inerente as obras de infra estrutura do loteamento denominado Distrito Industrial Santo Barion, de propriedade da PMM.

Convêm salientar que qualquer obra relacionada a infra estrutura de qualquer loteamento é de responsabilidade do seu executor, ou seja do loteador da área. O artigo 18 da Lei Federal nº 6766/79 estabelece seguinte:

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 dias , sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

[...].

V – Cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal, que incluirão no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos e das obras de escoamento das águas pluviais ou de aprovação de um cronograma , com duração máxima de 04 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras.

Conforme se verifica, a legislação retro é bem especifica e direta quanto a necessidade da execução das obras de infra estrutura de qualquer loteamento, bem como, estabelece a quem incumbe a responsabilidade pela execução das mesmas, ou seja, **ao loteador**.

No judiciário, a responsabilidade pela execução de tais obras é patente. Vejamos:

LOTEAMENTO. VIA PUBLICA. 2. CAMBIAL. **LOTEAMENTO. INFRA-ESTRUTURA. ÔNUS DO LOTEADOR.** SUSTAÇÃO DE PROTESTO. AÇÃO ANULATÓRIA. 3. CLÁUSULA CONTRATUAL. CLÁUSULA LEONINA. INTERPRETAÇÃO. 4. CONTRATO DE ADESÃO. - Loteamento - vias publicas - **Responsabilidade do loteador, que não pode ser transferida para o comprador.** A lei 6766.79, ao dispor no art. 26, V, que o preço do lote há de ser certo e determinado, ipso facto veda a transferência ao comprador das despesas para a implantação do arruamento, que sequer são conhecidas quando da aquisição do lote. Bem por isso, e nula a cláusula do contrato que isso estabelece, mesmo porque leonina, ao deixar ao arbítrio de uma das partes, exatamente a mais forte no contrato de adesão, o poder de fixar ao seu talante o valor a ser cobrado dos adquirentes a tal título. Apelo improvido. (TARS - APC 190.014.498 - 4ª CCiv. - Rel. Juiz Jauro Duarte Gehlen - J. 08.03.1990)

[...].

APELAÇÃO CÍVEL / REMESSA NECESSÁRIA Nº 48040178559APELANTE:EQUIPOS CELULOSE COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDAPELADO:SUPERINT. DOS PROJETOS DE POLARIZAÇÃO INDUSTRIAL SUPPINRELATOR: DES. ÁLVARO MANOEL ROSINDO BOURGUIGNON DIREITO CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA. **LOTEAMENTO. OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA. RESPONSABILIDADE. LOTEADOR.** ASTREINTES. VALOR EXORBITANTE. REDUÇÃO EM BUSCA DE PROPORCIONALIDADE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES STJ. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. REMESSA NECESSÁRIA CONHECIDA. SENTENÇA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA MANTIDA.

1. Segundo orientação do STJ, as obras de infra-estrutura de um loteamento são debitadas ao loteador, mormente quando há compromisso firmado com a respectiva prefeitura, onde a se compromete a fornecer os serviços referentes à infra-estrutura básica.

2. É pacífico o entendimento a respeito da possibilidade de ser reduzido o valor de multa diária em razão de descumprimento de decisão judicial quando aquela se mostrar exorbitante. Precedentes STJ - REsp 914389/RJ.

3. Recurso conhecido e improvido.

4. Remessa necessária conhecida, para manter a sentença de primeiro grau

Dados Gerais

Processo:	AC 48040178559 ES 048040178559
Relator(a):	ÁLVARO MANOEL ROSINDO BOURGUIGNON
Julgamento:	06/11/2007
Órgão Julgador:	SEGUNDA CÂMARA CÍVEL
Publicação:	05/12/2007

Desse modo, a princípio, a responsabilidade pela execução das obras de infra estrutura seriam da PMM, por ser a proprietária do empreendimento.

Ocorre que, pela Lei 4183/1996, que disciplinou o referido distrito, ela estabeleceu que **a responsabilidade pelas despesas** quanto a implantação de toda a infra estrutura, seriam dos donatários, conforme se verifica junto ao artigo 4º da referida legislação. Vejamos:

Art. 4º - As despesas decorrentes da implantação de toda a infra estrutura básica necessária para o loteamento (rede distribuidora de água potável com interligações, rede coletora de esgotos sanitários e ligações , rede distribuidora de energia elétrica e iluminação pública, galerias de águas pluviais e pavimentação asfáltica) Distrito Industrial III **serão suportadas na exata proporção da área recebida , pelas empresas que forem contempladas.**

Conforme se verifica o legislador municipal foi bem incisivo quanto ao custeio das obras de infra estrutura do referido loteamento, bem como, a responsabilidade pela sua execução, cabendo aos donatários tais encargos .

Lembramos que o Ministério Público local entrou com Ação Civil Pública visando compelir a municipalidade a executar tais obras, o que foi negado pelo Tribunal de Justiça, que entendeu não ser de sua responsabilidade (Apelação nº 0007014-12-22.2013.8.26.0344).

Desse modo, S.M.J., o mais sensato seria efetuar a cobrança judicial de tais obras, através de uma ação de obrigação de fazer .

É o que tínhamos a opinar sobre assunto.

PG 40, aos 13 de fevereiro de 2023.

William Alves Bernal

Procurador Municipal



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: FFB0-0F6A-8284-1AC7

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ WILLIAM ALVES BERNAL (CPF 076.XXX.XXX-78) em 04/09/2023 10:04:52 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://marilia.1doc.com.br/verificacao/FFB0-0F6A-8284-1AC7>