



**COMISSÃO ESPECIAL – ANÁLISE DE VIABILIDADE**

**PARECER nº 005-2020**

**Loteamento de Interesse Social – Bairro a Graça – Análise de Viabilidade de Instalação – Análise Jurídica - Jurídica e Econômica.**

**Relator: Vereador Rômulo Roncally Beirigo.**

**01 – Do Relatório.**

**1.1-Da Situação.** O Poder Legislativo de São Sebastião do Oeste recebeu pedido de diversos munícipes no sentido de analisar a situação do loteamento de interesse social denominado Bairro da Graça. Consta que teriam sido doados lotes de terrenos entre os anos de 2015/2016 para instalação de bairro habitacional.

**1.2-Da Constituição de Comissão Especial.** O tema fora tratado no plenário da edilidade, sendo que, diante da situação que se apresentou, a Presidência da Câmara determinou a constituição de uma Comissão Especial para análise da situação e emissão de parecer.

**1.3-Da Comissão Especial. Objeto.** Constitui-se Comissão Especial composta pelos Vereadores Sirleia Moreira Tavares (Presidente), Rômulo Roncally Beirigo (Relator) e Dorinato Artur Soares (Membro), cujo objeto fora a análise jurídica e econômica da situação para conclusão sob viabilidade do loteamento.



## *Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste*

### *Poder Legislativo Municipal – Estado Minas Gerais*

#### **1.4-Dos Trabalhos da Comissão. Representação Popular.**

A Comissão Especial cuidou em admitir junto aos trabalhos uma Comissão de Representação dos interessados, a qual se compôs, para fins de acompanhamento e análise. Inúmeras reuniões foram realizadas, conforme registro, foram feitos requerimentos de documentos junto ao Poder Executivo e fora requerida a contratação de uma empresa especializada para emissão de relatório técnico sobre a viabilidade implantação do loteamento.

**1.5-Da Documentação. Loteamento.** Atendendo à requerimento formulado pela Comissão Especial, o Poder Executivo enviou ao Poder Legislativo a documentação referente ao tema, a qual constante do arquivo público da Prefeitura Municipal. Da Documentação constou portaria constituindo comissão para instalação do programa habitacional, levantamento topográfico, certidão de registro do loteamento e dos lotes e edital de seleção.

#### **02 – Da Fundamentação.**

**2.1-Da Lei Municipal nº 664/2015.** Consta a edição da Lei Municipal nº 664/2015, instituindo o Programa Municipal de Habitação de Interesse Social. Tal norma trouxe a autorização para o Município implantar o programa (Art. 1º), a referência de habitação popular, com metragem de lotes com 150m<sup>2</sup> (Parágrafo único do art. 1º), a desafetação de bens públicos de forma genérica para fins de programa habitacional (Art. 2º), autorização par doação de lotes de terreno no âmbito do programa (Art. 3º), inclusão de prazo para construção de moradia (Art. 4º) e a instalação de comissão para análise e julgamento do cadastramento de interessados na adesão ao programa (Art. 7º), dentre outras disposições.



**2.2-Nomeação Comissão de Análise e Julgamento Programa Habitacional.** O Município editou a Portaria nº 039 em 1º de outubro de 2015, nomeando Comissão Especial para análise e julgamento sobre o referido programa, composta por representantes do Poder Público Municipal e por representantes da sociedade civil, a quem coube a condução de todos os itens do referido processo seletivo público relativo ao programa em questão.

**2.3-Da Instalação do Programa Habitacional. Edital nº 001/2015.** Dos documentos que constam dos autos e do arquivo público, consta que o Município de São Sebastião do Oeste publicou em data de 22 de outubro de 2015, o Edital nº 001/2015, regulamentando a abertura de inscrições para futuras doações de terrenos no âmbito do Programa Habitacional de Interesse Popular, com os seguintes requisitos:

- A) Doação de terrenos para fins de habitação popular com área de 125 m<sup>2</sup>, que estariam localizados na Cidade de São Sebastião do Oeste, sem identificar os terrenos que seriam objeto de doação.
- B) Que o (a) interessado (a) deveria possuir renda familiar de até 04 salários mínimos, comprovada mediante documentos; residir no Município há pelo menos dois anos e não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural no Município.
- C) Período de inscrições entre 27/10/2015 e 27/11/2015 na sede da Prefeitura Municipal de São Sebastião do Oeste.



## *Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste*

### *Poder Legislativo Municipal – Estado Minas Gerais*

D) Critérios de outorga e ou desempate para concessão de terrenos, conforme diversas especificações contidas no edital.

4

#### **2.4-Ata de Reunião do Programa Municipal de Habitação.**

Consta a realização de reunião da Comissão Especial nomeada pela Portaria nº 039/2015, data de 22 de Dezembro de 2015, onde foram analisados os requerimentos de adesão formulados pelos interessados em participar do Programa, sendo que foram listadas as famílias que teriam atendido aos requisitos de seleção previstos do Edital nº 001/2015.

**2.5-Relatório do Resultado Final.** Consta ainda a elaboração de um relatório final acerca do Programa Habitacional de Interesse Social (PHIS), com cerca de 328 nomes identificados como selecionados na condição de beneficiários do referido programa. O referido documento não traz em seu bojo a data de emissão do relatório e nem mesmo os responsáveis pela sua emissão, e ainda, não contou no documento com a identificação do imóvel que seria objeto de doação em favor dos beneficiários.

**2.6-Da Reunião do CODEMA. Loteamento Residencial Joaquim Gonçalves.** Dentre os documentos analisados, consta ata da décima sétima reunião ordinária do Conselho Municipal de Conservação, Defesa e Desenvolvimento do Meio Ambiente (CODEMA), realizada em 05 de agosto de 2015, onde fora analisada a supressão de vegetação do loteamento residencial Joaquim Gonçalves e a doação de uma área institucional ao Município para “parcelamento e futura doação a pessoas residentes no Município que comprovarem insuficiência de recursos financeiros.”.



## *Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste*

### *Poder Legislativo Municipal – Estado Minas Gerais*

**2.7-Do Loteamento. Bairro da Graça.** A comissão especial apurou que no mês de dezembro de 2015, o Poder Executivo, através da empresa HIDDRA Engenharia, promoveu o parcelamento do terreno público, recebido como área institucional, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica, sob protocolo nº 64.962, datado de 23/08/2016, que recebeu o nome de Loteamento Bairro da Graça. E, partir do registro foram abertas novas matrículas correspondentes aos lotes inclusos no referido loteamento, conforme certidão de registro emitida pelo CRI de Itapecerica.

**2.8-Da Ausência de Implementação do Loteamento.** Dos documentos analisados é possível constatar que o Município publicou edital de instauração do Programa Habitacional de Interesse Social (PHIS), autorizado pela Lei Municipal nº 664/2015, e selecionou eventual interessados. Contudo, aquilo que seria o loteamento de interesse habitacional (Bairro da Graça), não recebeu qualquer iniciativa e ou medida do Poder Público no sentido de implementar o loteamento e propiciar a efetivação do referido Programa, não registro de projetos, orçamentos ou quaisquer outras iniciativas para concessão de lotes de terreno de interesse social.

**2.9-Da Seleção de Interessados.** Consta que o Município publicou edital nº 001/2015 a fim de selecionar interessados em aderir ao Programa Habitacional de Interesse Social. A análise e julgamento ficou à cargo de Comissão Especial. Constou-se que foram selecionadas 328 pessoas como prováveis beneficiárias, cuja seleção e adequação ao disposto em lei é de integral responsabilidade da Prefeitura Municipal e da Comissão de julgamento, cabendo ao Município em tempo oportuno atestar a pleno atendimento dos selecionados ao disposto em lei.



**2.11-Da Ausência de Doação de Terreno Urbano. Permissão de Uso.** Dos documentos analisados foi possível constatar que o Município não efetivou doação de terreno a nenhum dos interessados selecionados e cadastrados no Programa. A Lei Municipal nº 664/2015 trouxe previsão de doação de lotes de terreno incluídos no programa em seu art. 3º. Contrariando o disposto na referida lei, o Município promoveu termo de cessão de uso de bem público, espécie domínio útil, onde não há transferência de propriedade, mas uma espécie de comodato, um direito de uso do bem.

**2.12-Do Relatório Técnico. Estudo de Viabilidade. Implantação do Parcelamento do Solo.** Por se tratar de um assunto que envolve conhecimento técnico específico, a Comissão Especial requereu e a Câmara Municipal promoveu a contratação de empresa de engenharia para análise de viabilidade de implantação do loteamento Bairro da Graça. Há que ressaltar a qualidade do trabalho realizado pela Câmara, através da empresa TRITOP Engenharia (Doc. Anexo), trouxe importantes conclusões, a saber:

**2.12.1-Da Área de Implantação do Loteamento.** A área destinada à implantação do Loteamento Bairro da Graça conta com área total de 70.406,52 metros quadrados, com instalação de 332 lotes de terreno.

**2.12.2-Registro Fotográfico.** O relatório de estudo técnico contém extenso registro fotográfico de identificação da área, com seus marcos referenciais, com completa demarcação da área destinada à implantação do loteamento.



**2.12.3-Da Viabilidade Econômica da Implantação. Análise de Custo.** O estudo realizado contemplou a análise de serviços de terraplenagem, pavimentação de vias, drenagem pluvial, distribuição de energia, distribuição de água, esgotamento sanitário, dentre outros itens de destaque.

**2.12.4-Custos Serviços de Terraplenagem.** A estimativa de serviços de terraplenagem contempla escavação de 28.051,335 metros cúbicos de terra, com contingente de aterro na ordem de 16.380,091 metros cúbicos, cujos custos totais registrados para o serviço somam a quantia de R\$311.405,91 (Trezentos e onze mil e quatrocentos e cinco reais e noventa e um centavos).

**2.12.5-Custo Serviços de Pavimentação.** O estudo técnico demonstrou que os serviços de pavimentação totalizam 25.682,20 m<sup>2</sup>, sendo 14.242,69 m<sup>2</sup> de pavimento e outros 7.515,10 m<sup>2</sup> de calçada (Passeios) e 1.914,41 m<sup>2</sup> de sarjetas. O custo total de pavimentação do loteamento totaliza a quantia de R\$575.743,25 (Quinhentos e setenta e cinco mil e setecentos e quarenta e três reais e vinte e cinco centavos).

**2.12.6-Custo Serviços Drenagem Pluvial.** O estudo técnico aponta necessidade de serviços de drenagem pluvial envolvendo movimentação de terra, poço de visita, equipamentos e tubulações com um custo total de R\$274.519,96 (Duzentos e setenta e quatro mil e quinhentos e dezenove reais e noventa e seis centavos).



## *Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste*

*Poder Legislativo Municipal – Estado Minas Gerais*

2.12.7-**Custo Distribuição de Água.** O estudo contemplou a avaliação do custo de implantação da distribuição de água, com movimentação de terra, equipamentos e tubulações na ordem total de R\$413.385,08 (Quatrocentos e treze mil e trezentos e oitenta e cinco reais e oito centavos).

2.12.8-**Custo Esgotamento Sanitário.** A análise técnica tratou do levantamento dos custos para instalação do sistema de esgotamento sanitário, incluindo movimentação de terra e tubulações com valor total de R\$278.882,38 (Duzentos e setenta e oito mil e oitocentos e oitenta e dois reais e trinta e oito centavos).

2.12.9-**Custo Distribuição de Energia.** A instalação do loteamento depende da implantação da rede de distribuição de energia. A equipe técnica requisitou os dados perante a CEMIG e empresas terceirizadas direcionadas pela CEMIG, cuja planilha de custo não foi elaborada, não sendo possível estimativa desta parte no custo.

2.12.10-**Da Viabilidade Técnica. Implantação do Loteamento. Conclusão.** O estudo apresentado nos permite concluir que a implantação do loteamento de interesse social tem plena viabilidade técnica, estando em área que não demanda impedimentos de ordem técnica ou legal. O estudo técnico detalha inclusive as plantas de levantamento técnico para subsidiar a futura instalação do referido loteamento.



### **03 – Da Conclusão.**

**3.1-Da Conclusão. Viabilidade Técnica.** Pelos documentos analisados, considerando-se o estudo de viabilidade técnica em anexo, conclui-se pela possibilidade técnica de implantação do loteamento, sem impedimento de ordem técnica e ou legal. A implantação está em seu estágio inicial, partindo do registro do loteamento que está concluído.

**3.2-Dos Custos de Implantação. Loteamento.** A estimativa de custo de infraestrutura para instalação do loteamento e seus 328 lotes de terreno, com serviço de terraplenagem, pavimentação, drenagem pluvial, sistema de distribuição de água, sistema de esgotamento sanitário, demandam investimento na ordem de R\$1.853.936,18 (Um milhão e oitocentos e cinquenta e três mil e novecentos e trinta e seus reais e dezoito centavos), além do custo de implantação do sistema de distribuição de energia.

**3.3-Da Recomendação. Implantação Loteamento de Interesse Social.** Para instalação do loteamento habitacional de interesse social, estando constatada a viabilidade técnica, havendo necessidade e interesse público para solução do grave problema habitacional, recomenda-se ao Poder Executivo:

3.3.1-A inclusão dos valores nos orçamentos municipais e Plano Plurianual (PPA) para atendimento dos recursos aqui informados para a efetiva e concreta implantação do loteamento Bairro da Graça, permitindo que a infraestrutura do loteamento seja realizada.



## *Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste*

### *Poder Legislativo Municipal – Estado Minas Gerais*

10

3.3.2-Que o Município, a partir do estudo de viabilidade técnica aqui apresentado, possa buscar junto ao sistema de habitação e governos estadual e federal, a utilização do loteamento para fins de programa habitacional inclusive junto à Caixa Econômica Federal, COHAB ou outros órgãos, com contratação e interveniência do Município em programa de financiamento de moradias nos lotes contidos no referido loteamento, conforme disposto em lei.

3.3.3-A efetiva implantação do loteamento mediante a outorga de doação dos lotes com a conclusão de infraestrutura, com a inclusão de programa de financiamento habitacional de moradias ou sistema de construção em sistema de mutirão, conforme se dispuser.

**3.4-Da Conclusão. Mérito.** Portanto, esta Comissão Especial conclui o presente trabalho, contribuindo para que o grave problema habitacional que assola o Município possa ser solucionado, com a conclusão sobre de viabilidade técnica para a solução definitiva do loteamento Bairro do Graça em favor de mais de 328 famílias e nosso Município.

**Relator – Vereador Rômulo Roncally Beirigo.**

Acompanhamos na íntegra o voto do Vereador Relator.

**Sirleia Moreira Tavares**  
**Vereadora Presidente**

**Dorinato Artur Soares**  
**Vereador Membro**

Sala das sessões, 07 de Outubro de 2020.