



Ofício nº 011/SEINFRA/2025

Chapadão do Sul/MS, 11 de março de 2025.

Ao 1º Vice-Presidente, **Sr. Marcelo D'Angelis**

Ao Vereador, **Sr. Ricardo Bannak**

Câmara Municipal de Chapadão do Sul/MS

Assunto: Em resposta ao Requerimento 9/2025

Prezados,

Ao cumprimentá-los cordialmente, sirvo-me do presente, através da Secretaria de Infraestrutura e Projetos, para encaminhar as informações solicitadas no Requerimento nº 9/2025, conforme elencado abaixo:

I. Relação de todos os loteamentos aprovados nos últimos anos, informando quais ainda possuem garantia vigente para serviços de infraestrutura:

- **Loteamento Royal Park** pelas empresas proprietárias do empreendimento, Financial Imobiliária Ltda, inscrita no CNPJ nº 03.234.788/0001-99 e Royal Park Imperial Imobiliária Eireli, inscrita no CNPJ nº 31.314.240/0001-94, aprovado pelo Decreto Municipal nº 3.141, de 01 de julho de 2.019.

Termo de conclusão de obras 26 de Novembro de 2021.

- **Loteamento Residencial das Palmeiras** pela empresa proprietária do empreendimento, Casa & Terra Imobiliária e Engenharia Ltda, inscrita no CNPJ nº 09.479.123/0004-74, aprovado pelo Decreto Municipal nº 3399, de 10 de Dezembro de 2.020.

Termo de conclusão de obras 30 de Novembro de 2022.

- **Loteamento Residencial Greenville** pela empresa proprietária do empreendimento CASA E TERRA IMOBILIARIA E ENGENHARIA LTDA, inscrita no





CNPJ 09.479.123/0001-21. aprovado pelo Decreto Municipal nº 3.596, de 17 de Dezembro de 2.021.

Termo de conclusão de obras 18 de Novembro de 2024.

- **Loteamento Liiv Reserva das Nações** pela empresa proprietária do empreendimento, VIIV Empreendimentos Imobiliários SPE XII Ltda, portadora do CNPJ nº 23.889.811/0001-90, aprovado pelo Decreto Municipal nº 3.348, de 09 de setembro de 2.020 e nº 3.349 de 11 de setembro de 2020. Prorrogado pelo Decreto Municipal nº 3.691, de 02 de setembro de 2.022.

Termo de conclusão de obras 24 de Junho de 2024.

- **Loteamento Empresarial Tropical** pela empresa proprietária do empreendimento RESIDENCIAL QUERENCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA inscrito no CNPJ: 33.492.779/0001-69. aprovado pelo Decreto Municipal nº 3749, de 20 de Dezembro de 2.022.

Termo de conclusão de obras 20 de Dezembro de 2024.

- **Loteamento Residencial Tropical** pela empresa proprietária do empreendimento RESIDENCIAL QUERENCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA inscrito no CNPJ: 33.492.779/0001-69. aprovado pelo Decreto Municipal nº 3750, de 20 de Dezembro de 2.022.

Termo de conclusão de obras 20 de Dezembro de 2024.

- **Loteamento Royal Park II** pelas empresas proprietárias do empreendimento, Financial Imobiliária Ltda, inscrita no CNPJ nº 03.234.788/0001-99 e Royal Park Imperial Imobiliária Eireli, inscrita no CNPJ nº 31.314.240/0001-94, aprovado pelo Decreto Municipal nº 3.792, de 14 de Março de 2023.

Termo de conclusão parcial de obras 20 de Fevereiro de 2025.

- **Loteamento Residencial Colina Park** pela empresa proprietária do empreendimento CASA & TERRA IMOBILIARIA E ENGENHARIA LTDA, portadora do CNPJ nº 09.479.123/0001-21. aprovado pelo Decreto Municipal nº 3.939, de 16 de Maio de 2.024.



Prazo de conclusão de obras 16 de Maio de 2026

- **Loteamento Liiv Reserva das Nações II** pela empresa proprietária do empreendimento, VIIV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO - SPE ALVORADA II LTDA, inscrita no CNPJ: 46.541.893/0001-83, aprovado pelo Decreto Municipal nº 3.969, de 22 de Agosto de 2.024.

Prazo para conclusão de obras 22 de Agosto de 2026.

- **Loteamento Residencial Colina Park II** pela empresa proprietária do empreendimento F & B Participações Ltda, portadora do CNPJ nº 21.374.537/0001-91, aprovado pelo Decreto Municipal nº 3977, de 11 de Setembro de 2.024.

Prazo de conclusão de obras 11 de Setembro de 2026

II. Especificação dos serviços de infraestrutura cobertos por essa garantia, como pavimentação, drenagem, redes de água e esgoto, iluminação pública, entre outros;

De acordo com a Lei Complementar nº 86/2016 na Seção 4 da **INFRAESTRUTURA DOS LOTEAMENTOS E GARANTIAS**:

Art. 33. É requisito essencial à aprovação de qualquer loteamento, a execução das seguintes obras e benfeitorias pelo interessado, proprietário ou loteador, após a aprovação do respectivo projeto:

- a) locação topográfica do perímetro da gleba de acordo com a matrícula do imóvel;
- b) locação e demarcação das quadras e lotes com marcos de concreto e madeira, respectivamente e placa com a identificação do nome do logradouro;
- c) abertura e implantação de pavimentação asfáltica com meio fio e rede de águas pluviais; conforme normas do órgão competente;
- d) implantação de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- e) implantação de rede de alimentação e distribuição de água tratada locada nos dois lados da rua e, quando necessário, captação, adução tratamento e reservação, conforme normas do órgão competente;



- f) implantação de rede de coleta de esgoto localizada nos dois lados da rua e tratamento e, em caso de inviabilidade informada pelo órgão competente, a apresentação de solução alternativa;
- g) implantação de aterros, arrimos, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;
- h) arborização no passeio público localizado nas divisas dos lotes e, no mínimo, a 7 (sete) metros da esquina;
- i) cercamento das áreas de domínio público, com a delimitação física dos limites e da sinalização das Áreas de Preservação Permanente, se for o caso;

E também de acordo com a Lei Complementar nº 108/2020:

Art. 3º. O Artigo 33, da Lei Complementar nº 086/2016, passará a vigorar com a seguinte redação: “Art. 33. a) b) Diário Oficial CHAPADÃO DO SUL – MS Diário Oficial | | Página 4 Ano XIII | Nº 2.269 | Segunda-feira | 13 de Abril de 2020 www.chapadaodosul.ms.gov.br c) abertura e implantação de pavimentação asfáltica, a ser realizada integralmente e tão somente com concreto betuminoso a quente – CBUQ, execução de meio fio e rede de águas pluviais conforme normas do órgão competente; d) implantação de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública a ser realizada integralmente e tão somente com lâmpadas de led -light emitting diode; e) f) g) h) arborização no passeio público localizado nas divisas dos lotes e, no mínimo, a 7 (sete) metros da esquina, além de arborização e plantio de grama nos canteiros das avenidas; i) j) Implantação, com plantio de grama e arborização, das áreas de domínio público destinadas às áreas de espaços livres de uso público e/ou áreas verdes; k) implantação de calçada, em concreto desempenado, nas esquinas dos lotes com rampas de acessibilidade, conforme determinação proveniente da NBR 9050 e/ou normatizações pertinentes/posteriores, além da compatibilização com os dispositivos de drenagem; l) implantação de sinalização viária horizontal e vertical, incluindo ciclovia e/ou ciclo faixa, conforme normas regentes provenientes do órgão competente.”

III. Prazos de vigência das garantias concedidas para cada loteamento;

De acordo com a Lei Complementar nº 86/2016 Art 33.





§ 1º. O prazo máximo para execução das obras do loteamento é de até 2 (dois) anos, contados a partir da data da emissão do alvará de execução.

§ 2º. As obras de que trata este artigo deverão ser previamente aprovadas e ter sua execução fiscalizada pelo órgão competente.

Art. 34. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana, exigidas conforme o art. 33 desta Lei serão aceitos:

- I. apresentação de seguro garantia, depósito caução ou fiança bancária;
- II. II. caucionamento de parte dos lotes do loteamento.

§1º. Para aceitação da garantia pelo Município, o interessado deverá apresentar os quantitativos de todas as obras e benfeitorias exigidas, cronograma de execução, cabendo à Municipalidade a análise dos custos desta obra, cujo valor corresponda àqueles aplicados pelo Poder Executivo Municipal para fins de licitação, acrescidos de 25% (vinte e cinco por cento).

§2º. Quando a garantia se der em lotes do loteamento, estes devem estar localizados em área contínua, de livre escolha pela Municipalidade, não podendo coincidir com as áreas de domínio público descritas no Art. 31 desta Lei. A avaliação dos lotes será feita de acordo com as normas da ABNT, por profissional habilitado pelo Poder Executivo Municipal e poderá ser acompanhada por profissional habilitado a pedido do empreendedor.

§3º. Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidas para o loteamento, o Município liberará a(s) garantia(s).

§4º. A não execução das obras, dentro do prazo previsto no cronograma, implicará:

- a) prorrogação do prazo por até 1 (um) ano, mediante justificativa fundamentada;**
- b) após o prazo de 1 (um) ano previsto no item a, do §5º deste artigo, será executada a garantia pelo Poder Executivo Municipal para regularização das obras, incluindo a adjudicação dos lotes caucionados.

§5º. A liberação da garantia não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas.

A garantia de obras no Código Civil está prevista no artigo 618, que determina que o empreiteiro é responsável pela solidez e segurança da obra por cinco anos. Este prazo começa a contar a partir da data de entrega da obra.



A garantia de obra é obrigatória para todas as construções civis no Brasil. Ela é inerente ao contrato e o prazo é irredutível.

A garantia contratual pode ir além das garantias legais. Por exemplo, pode incluir prazos maiores de garantia ou garantias para itens que não estão previstos na legislação.

Para saber quais são as garantias que estão sendo oferecidas, é importante que o cliente leia atentamente o contrato de prestação de serviços. Em caso de dúvidas, é recomendável consultar um advogado especializado.

A garantia de obra assegura que o imóvel adquirido esteja livre de defeitos e em condições adequadas para uso. Danos aparentes são aqueles que se conseguem encontrar rapidamente, somente com uma inspeção visual ou uso superficial das instalações do imóvel.

III. Medidas adotadas pela administração municipal para garantir o cumprimento dessas obrigações pelos responsáveis pelos loteamentos;

As medidas são fazer cumprir a legislação vigente e garantir a fiscalização das etapas construtivas da infraestrutura através de notificações.

Certos de contar com vossa colaboração e pronto atendimento, renovamos manifestações de apreço e consideração.

Atenciosamente,

Felipe Augusto Scorsatto Batista,
Secretário de Infraestrutura e Projetos.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 5F1B-F2DB-3931-3548

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

- ✓ FELIPE AUGUSTO SCORSATTO BATISTA (CPF 010.XXX.XXX-40) em 11/03/2025 16:36:17
GMT-04:00
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://chapadaodosul.1doc.com.br/verificacao/5F1B-F2DB-3931-3548>