



OFÍCIO/CMC/GAB/SEDUMA Nº 132/2026

Colatina/ES, 20 de março de 2026.

Ao Exmo. Sr. Vereador Vitor Soares Lousada, Câmara Municipal de Colatina – Espírito Santo

Assunto: Resposta ao Ofício 132/2026, que solicita esclarecimentos sobre as regras legais, administrativas e obrigações relativas a loteamentos urbanos no Município de Colatina.

Senhor Vereador,

Em atenção ao respeitável ofício em epígrafe, por meio do qual Vossa Excelência solicita informações detalhadas sobre a disciplina jurídica dos loteamentos urbanos em nosso Município, especialmente no que se refere à responsabilidade pela manutenção de vias públicas pavimentadas/calçadas, drenagem, iluminação pública e infraestrutura básica, vimos, por meio deste, apresentar as informações solicitadas, devidamente complementadas para oferecer um panorama completo e didático da legislação e das obrigações envolvidas.

1. Quais são as regras legais e administrativas vigentes no município de colatina que disciplinam a responsabilidade pela manutenção de loteamentos urbanos?

A disciplina jurídica dos loteamentos urbanos no Município de Colatina/ES é estabelecida por um arcabouço legal que integra as esferas federal, estadual e municipal.

Âmbito Federal:





- **Lei Federal nº 6.766/1979:** Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e define as responsabilidades do loteador.
- **Lei Federal nº 10.406/2002:** Código Civil (aplicável no que couber, especialmente em matéria de responsabilidade civil e vícios de construção).
- **Lei Federal nº 12.651/2012:** Código Florestal (aplicável às áreas de preservação permanente nos loteamentos).

Âmbito Estadual:

- **Instrução Normativa IEMA nº 06/2018:** Estabelece diretrizes e procedimentos administrativos para o licenciamento ambiental de loteamentos.

Âmbito Municipal:

- **Lei Municipal nº 4.227/1996:** Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Colatina.
- **Lei Municipal nº 5.256/2006:** Dispõe sobre a regulamentação de calçadas e passeios públicos.

2. Até que ponto se estende a responsabilidade da loteadora, após:

2.1 A entrega formal do loteamento

Após a entrega formal do loteamento ao Município, materializada pela emissão do Alvará de Conclusão das Obras ("habite-se"), considera-se encerrada a responsabilidade da loteadora perante o Município quanto à execução da infraestrutura prevista no projeto aprovado.





Contudo, é importante frisar que isso não extingue a possibilidade de responsabilização do loteador em outras esferas, notadamente a cível. A loteadora permanece responsável por eventuais intercorrências decorrentes de execução ou vícios de engenharia relacionados às obras implantadas, garantindo a solidez e segurança da obra.

2.2 A aprovação dos projetos

A aprovação do projeto de loteamento se formaliza por meio da emissão do respectivo Decreto de Aprovação pelo Poder Público Municipal. A partir dessa aprovação, compete à loteadora promover o registro do loteamento junto ao Registro Geral de Imóveis competente, bem como requerer o Alvará de Execução das Obras de infraestrutura do loteamento, ambos no prazo legal de 180 (cento e oitenta) dias. É nessa fase que se definem as áreas que serão públicas (vias, espaços livres de uso público, equipamentos comunitários e urbanos, calçadas, servidões, escadarias e afins) e as que serão privadas (lotes).

2.3 A emissão de habite-se

No caso de loteamentos, o chamado "habite-se", ou Alvará de Conclusão das Obras, corresponde ao ato administrativo que atesta a conclusão das obras de infraestrutura do empreendimento, caracterizando a entrega formal do loteamento ao Município, nos termos já mencionados no item 2.1. Este é o ato administrativo que formaliza a entrega das obras e deflagra o processo de transição de responsabilidades.

2.4 A construção de residências

A construção de edificações residenciais nos lotes não integra, em regra, a responsabilidade da loteadora, tratando-se de atribuição dos respectivos





proprietários dos lotes. Excepcionalmente, essa responsabilidade pode recair sobre a loteadora quando o empreendimento for aprovado na modalidade de Conjunto Habitacional de Interesse Social, onde o empreendedor (que pode ser a loteadora ou o poder público) é responsável pelas unidades habitacionais.

3. A partir de qual fase o loteamento passa a ser considerado oficialmente "bairro", integrando a malha urbana do município e passando a ser de responsabilidade da prefeitura municipal?

Esclarecemos que a integração plena do loteamento à malha urbana e a assunção completa das responsabilidades pela Prefeitura não são automáticas nem simultâneas, mas sim um processo composto por etapas:

- I. Registro e Conclusão de Obras (Responsabilidade do Loteador):** O ciclo de responsabilidade do loteador se encerra com o registro do loteamento no Cartório de Registro Geral de Imóveis e a conclusão das obras de infraestrutura, atestada pelo Alvará de Conclusão de Obras.
- II. Entrega das Redes (Responsabilidade das Concessionárias):** A partir da conclusão, o loteador deve formalizar a ligação ou o termo de entrega das redes às concessionárias responsáveis pelos serviços públicos, tais como abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e demais serviços urbanos. Até que essa formalização ocorra e as concessionárias assumam a operação e manutenção, a responsabilidade por esses serviços recai sobre o loteador.
- III. Incorporação Urbanística (Responsabilidade do Município):** A Prefeitura, uma vez atestada a conclusão das obras viárias e de drenagem, passa a ser responsável pela manutenção desses equipamentos públicos, tais como sistema viário, pavimentação, drenagem e iluminação pública.
- IV. Criação Oficial do Bairro (Ato Legislativo):** A criação de bairros no Município ocorre mediante Lei Ordinária aprovada pela Câmara Municipal, que define oficialmente sua denominação e delimitação territorial. A





responsabilidade pela manutenção começa com a entrega das obras, mas a denominação oficial como bairro é um passo legislativo posterior.

4. Quais os critérios técnicos, legais e administrativos utilizados pelo município para essa transição de responsabilidade entre loteadora e poder público?

A transição de responsabilidade pela manutenção da infraestrutura urbana entre a loteadora e o Município ocorre formalmente com a emissão do Alvará de Conclusão das Obras. Esse ato administrativo atesta que as obras de infraestrutura previstas no projeto aprovado foram executadas em conformidade com as normas técnicas e com as exigências estabelecidas pelo Município.

5. Encaminhamento de leis municipais, decretos, normas técnicas, portarias, regulamentos internos que fundamentam essas definições

Para subsidiar os trabalhos de Vossa Excelência, encaminhamos a relação da legislação e normas que fundamentam as definições apresentadas:

Leis Municipais:

- Lei Municipal nº 4.227/1996 - Parcelamento do Solo Urbano
- Lei Municipal nº 5.256/2006 - Regulamentação de Calçadas e Passeios

Leis Federais:

- Lei Federal nº 6.766/1979 - Parcelamento do Solo Urbano
- Lei Federal nº 10.406/2002 - Código Civil
- Lei Federal nº 12.651/2012 - Código Florestal





Instrução Normativa Estadual:

- Instrução Normativa IEMA nº 06/2018 - Procedimentos Administrativos para o Licenciamento Ambiental

CONCLUSÃO

Esperamos que as informações ora apresentadas elucidem por completo as questões levantadas por Vossa Excelência e auxiliem no entendimento do complexo processo que envolve a criação, implantação e incorporação de loteamentos à nossa cidade.

Permanecemos à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários, seja por meio de novos ofícios ou mesmo através de uma reunião técnica com a Procuradoria Geral do Município e as Secretarias afins.

ESTEVÃO FERRARI BRAVIN

Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente
(Decreto Nº 30.019/2025)



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <http://camaracolatina.nopapercloud.com.br/autenticidade> utilizando o identificador 330033003500390036003A005000

Assinado eletronicamente por **Rafaela Neto Neves dos Santos** em 17/07/2026 13:28

Checksum: **9D877157C515CE60B44CA6782932738F026EE6C4F57BA92356A515A4EA92D215**

