

Colatina, 05 de agosto de 2026

OFÍCIO GAPRE Nº 369/2026

Assunto: Resposta ao Ofício CMC 132/2026 – Requerimento 038/2026. Vitor Soares Louzada à Secretaria Municipal de Obras.

**À Sua Excelência, Sr. Felipe Coutinho Martins,
DD. Presidente da Câmara Municipal de Colatina.**

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Cumprimentando-o, venho parabenizá-los pelo exercício da vereança e pelo compromisso demonstrado em prol do bem-estar da população colatinense.

Em atenção ao ofício CMC 132/2026 – Requerimento 038/2026, estamos remetendo os autos do processo administrativo de nº 5320/2026 com as informações prestadas pela Secretaria Municipal de Obras desta municipalidade para os devidos fins.

Reiteramos nosso compromisso com o diálogo e a transparência na gestão pública, estando sempre à disposição para esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Solicito a esta Presidência que as informações ora prestadas sejam levadas a apreciação do edil interessado, oportunidade em que renovamos nossos votos de estima e consideração.

Cordialmente,

RENZO VASCONCELOS
Prefeito





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)





Colatina/ES, 03 de agosto de 2026.

Em atenção ao Requerimento nº 038/2026, esta Secretaria Municipal de Obras informa, no âmbito de suas atribuições institucionais, apresenta os seguintes esclarecimentos:

Esta Secretaria possui competência relacionada ao planejamento, execução, fiscalização e manutenção de obras públicas municipais, atuando sobre a infraestrutura urbana cuja responsabilidade tenha sido regularmente assumida pelo Município, observadas a legislação vigente, a disponibilidade orçamentária, o interesse público e o planejamento administrativo.

No que se refere aos questionamentos formulados, informa-se:

Compete à Secretaria Municipal de Obras executar serviços de manutenção da infraestrutura urbana de responsabilidade do Município, tais como manutenção viária, drenagem pluvial e demais obras públicas inseridas na programação administrativa da Secretaria. A definição do momento em que a infraestrutura de loteamentos passa a integrar o patrimônio público municipal, bem como a delimitação das responsabilidades do loteador e do Município, decorre da legislação urbanística aplicável, dos atos administrativos de aprovação, fiscalização e recebimento do empreendimento, matérias afetas aos órgãos competentes da Administração Municipal.

No que tange a responsabilidade da loteadora, esta Secretaria não possui competência para definir, de forma originária, a extensão das responsabilidades jurídicas da loteadora após a aprovação do empreendimento, conclusão das obras ou demais fases do processo de parcelamento do solo, tratando-se de matéria disciplinada pela legislação urbanística e analisada pelos órgãos responsáveis pelo licenciamento, aprovação e recebimento dos loteamentos. Todavia, ressalta-se que a responsabilidade da loteadora pode subsistir mesmo nas hipóteses de recebimento parcial da infraestrutura, permanecendo sob sua incumbência a execução, complementação, correção e manutenção das obras ainda não definitivamente recebidas pelo Município ou que, por força do processo administrativo de aprovação, continuem sob sua responsabilidade.





Assim, constatadas irregularidades ou a necessidade de reparos em infraestrutura cuja responsabilidade permaneça atribuída ao empreendedor, habitualmente é promovida a sua prévia notificação para que execute as correções necessárias, somente justificando a atuação direta do Município em situações excepcionais, caracterizadas por urgência, risco à segurança da população ou relevante interesse público, sem prejuízo da adoção das medidas administrativas e legais cabíveis para eventual responsabilização ou ressarcimento.

Neste sentido, os serviços de manutenção são executados quando a infraestrutura houver sido regularmente recebida pelo Município, observadas as responsabilidades eventualmente remanescentes da loteadora, os atos administrativos pertinentes e a programação de manutenção da Secretaria.

Após o recebimento da infraestrutura pelo Município, esta Secretaria observa critérios técnicos de engenharia para definição das intervenções necessárias, considerando, entre outros aspectos:

1. condições de trafegabilidade das vias;
2. estado de conservação da pavimentação;
3. funcionamento do sistema de drenagem pluvial;
4. segurança dos usuários;
5. prioridades estabelecidas pelo planejamento municipal;
6. disponibilidade orçamentária e operacional.

Ademais, a Secretaria Municipal de Obras atua em conformidade com a legislação aplicável às obras públicas, à Lei Federal nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano), às normas técnicas de engenharia e às demais normas pertinentes, observadas as competências legais dos órgãos municipais responsáveis pelo parcelamento do solo, pela gestão urbanística, pelo licenciamento e pelo recebimento da infraestrutura dos empreendimentos.

Cumprе esclarecer, contudo, que não compete a esta Secretaria elaborar relação exaustiva ou compêndio de toda a legislação incidente sobre a matéria, uma vez que o ordenamento jurídico aplicável é amplo e dinâmico, abrangendo normas legais, regulamentares e técnicas editadas por diversos entes e órgãos competentes.





Ressalta-se, ainda, que toda a legislação, bem como os atos administrativos municipais de caráter normativo e os instrumentos de aprovação, recebimento e fiscalização dos empreendimentos, possuem natureza pública, encontram-se sujeitos ao princípio da publicidade e podem ser consultados pelos interessados nos meios oficiais de divulgação do Município e nos demais repositórios oficiais da legislação vigente.

No âmbito das atribuições desta Secretaria, as decisões administrativas são adotadas com fundamento na legislação aplicável ao caso concreto, observadas as competências dos demais órgãos municipais responsáveis pelo parcelamento do solo, pelo licenciamento urbanístico e pelo recebimento da infraestrutura dos empreendimentos.

Sendo o que competia informar, renovamos nossos protestos de elevada consideração.

Atenciosamente,

Assinado eletronicamente por:
MARIA IZABEL DALLA BERNARDINA
CPF: ***.736.027-**
Data: 04/08/2026 12:22:07 -03:00

NOpaper

REUQUE NEITZEL
MILKE:07689744702

Assinado de forma digital por REUQUE
NEITZEL MILKE:07689744702
Dados: 2026.08.04 12:13:24 -03'00'

REUQUE NEITZEL MILKE
Secretário Municipal de Obras
Decreto nº 32.849/2026

