



CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA

Praça Minas Gerais, nº 89 – Centro, Mariana/MG.

Unidade Administrativa: Rua do Seminário, nº 237 – Centro, Mariana/MG.

www.camarademariana.mg.gov.br • Telefone: (31) 3557-6200

ATA DA REUNIÃO REALIZADA NO PRÉDIO DA CASA DE CÂMARA E CADEIA, ATENDENDO AO REQUERIMENTO Nº 224/2023 DE AUTORIA DOS VEREADORES JULIANO VASCONCELOS E GILBERTO MATHEUS, NO DIA NOVE DE AGOSTO DE DOIS MIL E VINTE E TRÊS (09-08-2023).

Ao nono dia do mês de agosto de dois mil e vinte três, quarta-feira, às oito horas e cinquenta e cinco minutos, foi realizada a reunião atendendo ao **Requerimento nº 224/2023** de autoria dos vereadores Juliano Vasconcelos e Gilberto Matheus, que dispõe sobre verificar as pendências de regularização do loteamento Cidade Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda do Distrito de Padre Viegas, para tratar sobre a dificuldade que os moradores estão em solicitar serviços públicos devido a divergências entre o proprietário do loteamento e a prefeitura de Mariana. **Participaram da Reunião:** Os Vereadores Juliano Vasconcelos e Fernando Sampaio. **Registraram Presença:** Claudiano S. Malta - Presidente da Associação de Moradores; Antônio Claret Gomes - Associação de Moradores; Isabela Gomes Rocha - Advogada da Associação de Moradores; Tatiana A. Aguiar - Advogada da Associação de Moradores; Luciene Cristina Venâncio - Coordenadora de Projetos da Sec. de Obras; Karla D. Sabino Lima - Coordenadora de Aprovação de Projetos da Sec. de Obras; Gislaíne Zacarias - Moradora; Marco Antonio da Silva - Advogada da Associação; Valdeí Lopes de Araújo - Morador; Caio Vila Nova - Proprietário; Samanta Egídio - Procuradoria Municipal; Remo Almeida - Diretor do Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE) Mariana; Geraldo Alex Miranda - Procurador do SAAE Mariana. **ABERTURA:** “Em nome de Deus e do Povo Marianense havendo número regimental” o Vereador Juliano declarou aberto os trabalhos, ato contínuo, cumprimentou a todos e passou a palavra para o Sr. Claudiano disse que a associação tem o intuito de averiguar quais as pendências que o condomínio possui com o município, dado que, até o momento não se sabe o que deve ser feito. Com a palavra, o Sr. Antonio informou que está havendo diversas dúvidas para resolução das causalidades, dado que, quando fizeram a aquisição dos lotes, foram informados que nesta localidade seria um condomínio. Com a palavra, o Vereador Juliano declarou estar ciente da situação e tem-se que o empreendimento se encontra praticamente finalizado. Solicitou do Executivo as informações necessárias para finalização do processo, pois, recentemente ocorreram situações de problemas na rede de esgoto, e ao entrar em contato com o SAAE solicitando o reparo, a entidade declarou que não poderia atuar na localidade por ainda ser um empreendimento privado, sendo assim, requisitou uma solução. Com a palavra, a Sra. Karla informou que este loteamento possui um alvará emitido no ano de dois mil e onze, e possuía a intenção de ter um acesso controlado, e para que isto aconteça, o Município precisa receber detalhes deste empreendimento, hoje tem-se que este alvará está vencido e com necessidade de ser renovado, como também, é preciso haver o acompanhamento da administração pública. Informou que houve vistoria no ano de dois mil e vinte, efetuada quando o empreendedor solicitou a baixa no loteamento realizada em conjunto com a Sec. de Obras, Sec. de Meio Ambiente e o SAAE que verificam o que foi implantado conforme o projeto aprovado, e comprovando, será feita a baixa no loteamento, após, o Município encaminha para a associação de moradores, sendo assim, primeiramente “é



CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA

Praça Minas Gerais, nº 89 – Centro, Mariana/MG.

Unidade Administrativa: Rua do Seminário, nº 237 – Centro, Mariana/MG.

www.camarademariana.mg.gov.br • Telefone: (31) 3557-6200

necessário conseguir esta baixa”, desta forma, deve-se realizar urgentemente uma nova vistoria, com o intuito de detectar quais os problemas existente, além de se fazer, como obrigação dada pelo Governo Federal, o caucionamento dos lotes. Sendo assim, deve-se reavaliar todos os processos desde dois mil e onze, com ênfase no caucionamento, pois, “se o empreendedor não realizar as obras, o Município realiza as vendas ou leilão, e este dinheiro é direcionado para a finalização das obras”. Com a palavra, o Sr. Claudiano disse que efetuam o pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) a vários anos, e questionou, “enquanto não vir o condomínio é possível a Prefeituras efetuar esses reparos?” Em resposta, a Sra. Karla reafirma a necessidade do Executivo de acompanhar o projeto, com relação ao IPTU, é cobrado por ser área urbana, “o que pode ser feito é que o Município não cobre de vocês as tarifas de serviços públicos”, mas deve-se verificar com o jurídico para que seja feita a aplicabilidade de serviços de necessidades básicas humanas. Com a palavra, a Sra. Samantha informou que a associação deve fazer um PRO na Procuradoria para solicitar a isenção dessas taxas. Com a palavra, o Sr. Claudiano questionou com relação às taxas anteriormente pagas, “existe a possibilidade de realizarem o serviço de limpeza, com o intuito de compensar o que já foi pago?” Em resposta, a Sra. Samantha informou que é necessário entrar em contato com as demais Secretarias para averiguação, o “ideal é que vocês abram um PRO”. Com a palavra, a Sra. Tatiana relatou que todos os moradores adquiriram lotes anunciados como de condomínio fechado, deste modo, este processo nasceu de uma propaganda enganosa. Afirmou que, além de todo o processo já citado pela Sra. Karla, seria necessário que a Câmara aprovasse o projeto. Disse que, para todas essas situações de obras e de regularização de projetos, foi aberto um PRO e, a partir disso, tiveram acesso a algumas documentações. Afirmou que, dada a superficialidade da vistoria anterior, seria necessário uma nova. Então, declarou que a “baixa desse condomínio”, de fato, seria uma necessidade prementes. Disse que a presença do Sr. Luiz seria essencial para a discussão, para saber quais seriam as condições de operação, volume de mão-de-obra e capital. Afirmou que não verificou os lotes caucionados, por não ser possível averiguar dentro da documentação que foi entregue, o que seria uma falha grave para a aprovação do projeto, podendo custar caro para essa associação. Logo, de acordo com a Sra. Tatiana, precisava-se de um compromisso junto ao Município e à Secretaria de Obras, para a localização dessas informações. Não se sabe se o Sr. Caio é capaz de responder se há lotes caução, como também, a possibilidade de ser apurado, se possível, fazer um levantamento de custo. Ainda com a palavra, a Sra. Tatiane declarou que a associação é uma associação ativa, é uma associação que está fazendo todo o Trabalho Interno, a limpeza urbana e problemas relacionados à água e esgoto. Solicitou da procuradoria se existe alguma ação do Município com relação a este empreendimento? Em resposta, a Sra. Samantha disse que existe uma ação judicial, mas não se sabe o mérito. Com a palavra, o Vereador Juliano questionou a Sra. Karla, se ela sabe informar qual foi o ano da aprovação desse projeto? Em resposta, a Sra. Karla declarou que a aprovação foi em dois mil e dez e uma re-aprovação em dois mil e onze, com a mudança da titularidade, possuindo então, o último alvará emitido neste ano, sendo esta a última documentação encontrada no sistema da Prefeitura. Em réplica, o



CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA

Praça Minas Gerais, nº 89 – Centro, Mariana/MG.

Unidade Administrativa: Rua do Seminário, nº 237 – Centro, Mariana/MG.

www.camarademariana.mg.gov.br • Telefone: (31) 3557-6200

Vereador Juliano questionou, quando este projeto deu entrada na Prefeitura, o empreendedor, o realizou como loteamento ou condomínio? Em resposta, a Sra. Karla declarou que sempre dão entrada como loteamento, trata-se de um parcelamento do solo que vai abrir ruas, etc. A partir daí, cria-se a modalidade, se será condomínio de lotes, loteamento de acesso controlado, mas as regras de aprovação ocorrem como qualquer outro loteamento, a diferença é após a baixa, então é quando o Município o recebe, e passa a ser então responsável por toda a manutenção. Com a palavra, o Vereador Juliano perguntou se a Secretaria de Obras possui algum relatório de visita, de gestões anteriores, é possível identificar? E através desses relatórios quais pontos que ainda estão pendentes? Em resposta, a Sra. Karla afirmou que possui um relatório de dois mil e vinte que não é muito consistente, é um relatório que dispõe imagens fotográficas, poucas informações sobre drenagem, então fica constatado, alteração na locação da ETE, necessidade de alteração parcial do sistema de esgotamento, não foi implantado um dos conjuntos de caixa d'água, a falta de manutenção, etc. Assim, faz-se necessário uma vistoria mais completa e aprofundada do SAAE para emissão de parecer conclusivo. A princípio, faz-se necessário o ajustamento entre o empreendedor e o Município para propor a baixa, para prosseguir com qualquer acordo de concessão de controle de acesso. Então, quando foi proposto, eles apresentaram um projeto para o sistema de abastecimento de água e de esgoto, uma parte não foi executada e outra parte foi executada de forma diferente. Então deve-se pensar na dimensão dessa população, quantas pessoas são, para que sistema seja montado de acordo. Com a palavra, o Sr. Caio declarou que com relação à água o que está faltando é uma caixa d'água de vinte e cinco mil litros, que foi furtada, e instalação do Painel de controle e das bombas do poço artesiano, o poço já está pronto, assim criando o sistema para o transporte da água. Em relação a ETE, o local onde foi proposto não tinha condições por causa do nível do solo e das condições do terreno, mas foi utilizado o mesmo projeto, todas as necessidades foram atendidas, faltando finalizar as causalidades relacionadas à limpeza. Com a palavra, a Sra. Karla acrescentou que em todos os projetos que ela trabalha, é muito comum que estas alterações sejam feitas, dado que, por mais que sejam feitos estudos, na hora da execução, acontece de o que está desenhado não ser possível implantar, necessitando assim, das re-aprovações. Com a palavra, o Vereador Juliano solicitou ao SAAE que realize as vistorias necessárias no local, com intuito de identificar as pendências do empreendimento, em relação à água e esgoto. Com a palavra, o Sr. Remo declarou que uma vez que o empreendimento não foi entregue, não é permissível do SAAE realizar qualquer intervenção, pois, ainda é um empreendimento particular, e se colocou à disposição para realizar a vistoria. Com a palavra, a Sra. Tatiane relatou que uma de suas preocupações é com relação aos prazos, logo, solicitou a possibilidade de finalizarem esta reunião com um cronograma. Com a palavra, o Sr. Valdeci acrescentou que há uma grande omissão do Município nesse processo, pois, em nenhum momento embargou a obra ou tomou uma atitude mais concreta, sendo assim, eles desejam constituir um condomínio, e para isso, é necessário que a Prefeitura ajude nesse processo, já que Cidade Verde praticamente faliu e eles não têm condições de finalizar esta obra, "e as pequenas pendências que ainda precisam ser resolvidas, para



CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA

Praça Minas Gerais, nº 89 – Centro, Mariana/MG.

Unidade Administrativa: Rua do Seminário, nº 237 – Centro, Mariana/MG.

www.camarademariana.mg.gov.br • Telefone: (31) 3557-6200

que o empreendimento seja dado baixa na Prefeitura e assim possamos de fato, legalmente assumi-la, sem sermos lesado”. Com a palavra, o Sr. Geraldo afirmou que para a composição de um condomínio ele precisa seguir as regras do Governo Federal com os procedimentos que precisam ser primeiro atualizados, cumpridos, para que se possa se fazer o empreendimento, desta forma, se existem pessoas morando no loteamento, sem estar aprovado, já se tem um erro, porque não se pode permitir construções sem que o loteamento ou condomínio esteja entregue à municipalidade, o empreendedor, pode somente comercializar os lotes dando uma garantia para o Município de que ele vai executar todas as obras. Com a fala, o Vereador Fernando Sampaio questiona se o poço artesianos estaria pronto, logo, foi respondido que sim, e que apenas não tinha a bomba, ainda sobre o assunto, apresenta uma solução onde seria os empreendedores olharem que faltaria fazer, para aí sim decidir se passaria para a Prefeitura executar a obra não realizada, condicionando lotes ao Executivo, o que já não seria o caso, pois, não há mais lotes vagos, então os próprios moradores teriam que arcar com os custos e questionou se os empreendedores teriam condições de terminar as obras, e se teriam um orçamento base. Em resposta, o Sr. Caio disse que o representante da empresa, não pode participar da reunião, mas o loteamento não possui mais lotes disponíveis, afirmou que atualmente é necessário fazer algumas correções como, ruas com buracos, mas nada relacionado ao esgoto, pois, tudo foi feito conforme o projeto e aprovação. Com a palavra, o Vereador Fernando Sampaio declarou que os proprietários dos lotes, em diálogo, fizeram mais reclamações, que não seria apenas sobre água, confirmando pelo o Vereador Juliano Vasconcelos. Sendo necessário, efetuar uma visita, e quando possível, trazer o representante do loteamento com o intuito de dar respostas precisas para a população, dado que, quem comprou o lote, o fez achando que já estaria concluído todos os quesitos básicos de loteamento, mas que infelizmente os loteamentos de Mariana começam e não terminam, sobrando para a Prefeitura arca com as despesas, sendo que venderam os lotes sem ter uma infraestrutura para o mesmo. A Sra. Tatiana declara que a associação tem um relatório feito no ano de dois mil e vinte, onde a Sra. Karla alega não estar validado, então não teriam a menor consciência do que estaria faltando, colocou em pauta durante a reunião a improbidade administrativa dos empreendedores do loteamento de não terem mais lotes caucionados, não se pode olvidar o afastamento da responsabilidade do município, afirma que hoje a associação de moradores, declara abertamente, que é clara no ato da aprovação do projeto, que não teriam mais segurança para executar a finalização deste empreendimento, ainda que ele custe trinta ou quarenta mil reais, pois, não teriam este valor estimado e apurado toda as falhas e faltas para a baixa deste condomínio, solicita um prazo e pede a Prefeitura e membros do SAAE e Secretaria de Obras para façam um relatório com uma estimativa de custos, porque caso a Prefeitura não tenha os lotes caucionados. Com a palavra, o Vereador Fernando Sampaio solicitou que façam mais rapidamente o levantamento, pedindo para que a Sra. Karla alinhe com o Sr. Remo para realizarem uma visita ao local, pois devido a aprovação da Prefeitura, e inclusive, vão buscar os responsáveis pela a aprovação no ano de dois mil e onze, que ocasionou um prejuízo, até mesmo aos moradores e proprietários de lotes no Empreendimento Cascudos. Com a palavra, a Sra.



CÂMARA MUNICIPAL DE MARIANA

Praça Minas Gerais, nº 89 – Centro, Mariana/MG.

Unidade Administrativa: Rua do Seminário, nº 237 – Centro, Mariana/MG.

www.camarademariana.mg.gov.br • Telefone: (31) 3557-6200

Karla disse que é possível, por exemplo, ceder o lote de outro empreendimento, que o jurídico pode amparar nesta situação. Afirmou que não tinha conhecimento que não haviam lotes caucionados, dado que, faz-se necessário que o Executivo tenha ao menos dez lotes, sendo assim, deve-se avaliar a situação da ética, um novo ponto, necessita haver um novo projeto, este aprovado previamente, caso ocorra mudança, deve-se apresentar para os proprietários, para que eles verifiquem se as alterações irão atender e se está de acordo com o Município, e assim, seja executado. Com a palavra, o Sr. Remo Almeida responde sobre a questão da visita técnica, e explica que terá que ser feito uma análise técnica, realizada por um copo de engenharia, e que não é feito em um dia, pois, demanda uma ou duas semanas, mas que seria o mesmo caso do reassentamento do Bento Rodrigues onde a prefeitura arca com algo que foi construído por terceiros para sempre, então teriam que estar muito certo o que está feito, o que foi previsto e executado. Com a palavra, o Vereador Juliano solicitou que seja realiza uma visita técnica, no dia vinte e três de agosto de dois mil e vinte e três, com a presença do SAAE, Secretaria de Obras, moradores e requisitou que estudem o projeto atual, para que esta visita seja o mais produtiva possível. A Sra. Karla ficou de encaminhar todos os documentos, inclusive os novos projetos no caso da ETE. Com a palavra, a Sra. Tatiana solicitou a todos compostos na mesa informações sobre todos os lotes que foram vendidos, dado que, essas informações, precisam chegar ao Município.

ENCERRAMENTO: Não havendo mais a tratar, em nome de Deus e do povo Marianense, o Vereador Juliano Vasconcelos encerrou a reunião às dez horas e onze minutos. **Para constar lavrou-se esta ata, que será assinada:**

Karla Vasconcelos