



Secretaria de  
**Planejamento Urbano**

Mogi Mirim, 07 de outubro de 2024

Referente: REQUERIMENTO de 03 de abril de 2023

Vereador **MARCOS PAULO CEGATTI**

A Secretaria de Planejamento Urbano vem por meio desta atender a V. Excia. sobre os esclarecimentos solicitados, através do requerimento citado, temos a esclarecer o seguinte:

1. Esclarecemos que, o Loteamento Paraíso da Cachoeira, através do Protocolo nº 3113/1981, foi aprovado pelo Decreto nº 1.640 de 15 de janeiro de 1982 e Matriculado sob nº 22.226 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Mogi Mirim, Decreto onde consta as seguintes obrigações para o loteador, locação e abertura de vias, implantação de guias e sarjetas, rede de drenagem de águas pluviais, rede iluminação pública, pavimentação asfáltica, rede de distribuição de água potável e rede coletora de esgoto. Como garantia das obras de infraestrutura foram caucionados 20 (vinte) lotes;

O Loteamento Alto da Cachoeira, foi regularizado através de um mandado expedido pelo juiz responsável pela 1ª Vara Cível, processo promovido pelo Município de Mogi Mirim;

O Loteamento Vale da Cachoeira implantado no ano de 1977, regularizado conforme Decreto em 05 de maio de 1984 e registrado sob a Matrícula nº 25.681, onde consta registrado as seguintes infraestruturas: Abertura de Vias, Locação dos lotes de chácaras, seu fechamento, algumas edificações construídas e rede de energia elétrica;

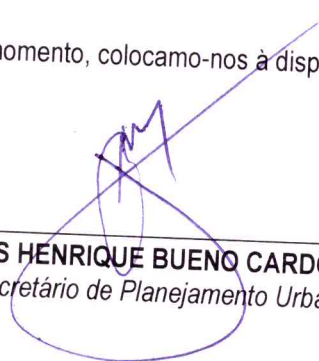
Segue cópias das plantas arquivadas no município;

2. Esclarecemos que, todas as obras de infraestrutura caucionadas ou não por de decretos, receberam parecer da Secretaria de Negócios Jurídicos, a qual encaminhado em anexo;

3. Diante da temporalidade da implantação dos empreendimentos e da complexidade de uma resolução urbanística, esta Secretaria de Planejamento Urbano, trabalhará sobre o tema, para uma solução viável a todos os envolvidos, sem onerar a toda municipalidade.

Sendo o que havia a informar no momento, colocamo-nos à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas.

Atenciosamente.

  
**LUIS HENRIQUE BUENO CARDOSO**  
Secretário de Planejamento Urbano



## MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM

- Estado de São Paulo -

Rua Marciliano, n° 28, centro, CEP 13.800-012

CNPJMF n° 45.332.095/0001-89

**A Secretaria de Planejamento**

**Processo Administrativo n.º 11.752/2020**

**Assunto: descaucionamento de loteamento “Paraíso da Cachoeira”**

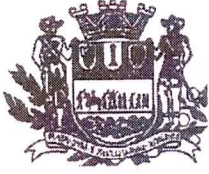
Primeiramente vale informar que a solicitação de descaucionamento deste e de outros lotes já foram objeto de análise dessa municipalidade através dos processos **7272/2011; 8230/2002, 6.370/2019 e 10403/2019** e receberam indeferimentos pelos argumentos técnicos e jurídicos ali arguidos e aqui novamente expostos.

A caução, como garantia de infraestrutura, está averbada em 20 matrículas do loteamento “Jardim Paraíso da Cachoeira”, loteamento este aprovado por Decreto Municipal e Termo de compromisso com as obrigações do loteador.

Ocorre que passado décadas e diante das diversas constatações dos órgãos públicos, o loteamento permanece carente das seguintes obras:

- 1- colocação de guias e sarjetas em todas as ruas e praças;
- 2- a rede de escoamento de águas pluviais;
- 3- pavimentação asfáltica;
- 4- rede de coleta de esgoto;

Constata-se que, sem nenhuma justificativa plausível, nunca houvera cobrança seja administrativa e ou judicial para que os empreendedores realizassem as obras e muito menos, ação do Município no levantamento da caução para que o mesmo pudesse realizá-las.



## MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM

- Estado de São Paulo -

Rua Marciliano, nº 28, centro, CEP 13.800-012

CNPJ/MF nº 45.332.095/0001-89

O Município, por sua vez, dispense setor de manutenção de ruas não pavimentadas para garantir o tráfego dos moradores do loteamento.

Diante dessa situação de quase 40 anos, reforço a seguinte indagação já realizada anteriormente: Há condições atuais jurídicas de cobrar os loteadores? E ou levantar a caução dos imóveis, em sua maioria comercializados?

Portanto, como já manifestado em outro processo, quanto ao pedido de descaucionamento do lote pleiteado pelo requerente, juridicamente, opino pelo indeferimento.

Por outro lado, essa situação deve ser motivo de estudos e passível de solução definitiva.

Assim, já sugerido, uma dessas soluções, seria de forma administrativa, buscar a anuência de todos os proprietários do loteamento no sentido de dispensar irrestritamente as obras de infraestrutura restante, para que a Municipalidade possa alterar o Decreto Municipal de aprovação e autorizar o descaucionamento dos 20 lotes, alterando o tipo de loteamento como sendo um loteamento de Chácaras sem pavimentação, como o "Boa Vista e Planalto Bela Vista", após ouvido o Ministério Público local.

2 Outra solução proposta seria a formação de uma associação de moradores do loteamento e essa associação firmar um TAC (termo de ajuste de conduta) assumindo a execução das obras faltantes, às expensas dos atuais proprietários, em parceria com a Municipalidade com a finalidade de cumprimento das obrigações do Decreto de aprovação e descaucionamento dos lotes.



## MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM

- Estado de São Paulo -

Rua Marciliano, nº 28, centro, CEP 13.800-012

CNPJMF nº 45.332.095/0001-89

Enfim, diante de uma situação complexa, segue algumas premissas para se buscar uma resolução urbanística, em detrimento de outras opiniões e decisões a serem tomadas no presente caso.

Mogi Mirim, 11 de fevereiro de 2021.



**GERSON LUIZ ROSSI JUNIOR**

**Procurador jurídico**