



CÓPIA

**MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA  
GABINETE DO PREFEITO**

Ofício GAB nº 146/2020

Santa Luzia, 20 de julho de 2020.

**Pertinência:** Resposta ao Requerimento nº 097/2020

*Excelentíssimo Sr. Vereador,*

Reporto-me a Vossa Senhoria, com meus cordiais cumprimentos, em atendimento ao requerimento referenciado, para encaminhar-lhe reposta da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, prestando as devidas informações acerca do recuo na Av. Djalma Guimarães, ao lado do Condomínio Mía Felicitá, localizado no bairro Chácaras Santa Inês, nesta municipalidade, para conhecimento do nobre edil, que deste ofício faz parte integrante.

Atenciosamente,

PREFEITO  
DELEGADO CHRISTIANO XAVIER  
MAT. 32166

**Christiano Augusto Xavier Ferreira**  
**Prefeito de Santa Luzia/MG**

**Exmo. Sr. André Luiz Leite Nunes**

Vereador do Município de Santa Luzia/MG

Câmara Municipal de Santa Luzia.

Rua Direita, nº 750, Centro, Santa Luzia/MG

CEP 33.010-000

**PROTOCOLADO**  
21 / 07 / 2020  
*Carvalho*  
Câmara Municipal de Santa Luzia





PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

Comunicação Interna Nº 714/2020

Santa Luzia, 17 de julho de 2020.

**De: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação**

**Para: Procuradoria Geral do Município**

**A/C: Dr. Marion Resende**

**Assunto: Resposta à Comunicação Interna nº 806/2020/PGM**

Vimos por meio desta, prestar informações ao pleito legislativo sob requerimento nº 097/2020, sobre o recuo da Avenida Professor Djalma Guimarães, ao lado do Condomínio Mia Felicitá, no Bairro Chácaras Santa Inês. Aos questionamentos realizados, seguem as respostas:

**1) Existe alguma tratativa contratual para a não realização da pavimentação do referido recuo?**

Resposta: A Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação desconhece alguma tratativa neste sentido.

**2) O que a Prefeitura tem feito para resolver o problema de não pavimentação do trecho acima citado?**

Resposta: A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação entrou em contato várias vezes com os responsáveis, na tentativa que a Construtora Novolar executasse a pavimentação no trecho não asfaltado, porém sem sucesso até o presente momento.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA	
P. G. M. - P. G. S.	
Data:	20.07.2020 15:50
PGM:	
Ass:	Resende

**3) De quem é a obrigação legal para a realização da obra?**

Resposta: A Lei Municipal nº 3675/2015 que dispõe sobre os recuos obrigatórios, prevê:

*Art. 1º - Fica instituído o recuo obrigatório de alinhamentos do sistema viário na área constituída pelos parcelamentos do solo relativos a "Chácaras Santa Inês", "Chácaras Gervasio M. Lara" e "Chácaras Del Rey."*

*Parágrafo Único - A delimitação da área sujeita aos recuos obrigatórios é aquela constante do Anexo I desta lei.*

*Art. 2º - Os recuos obrigatórios se destinam ampliar a capacidade do sistema viário existente e da articulação viária entre os núcleos urbanos, buscando o melhor aproveitamento do espaço urbano e das infraestruturas instaladas na região.*

*Art. 3º - Para todos os lotes situados na área delimitada no Anexo I será obrigatório o recuo de alinhamento para ampliação do sistema viário."*

Entende-se que a Lei Municipal nº 3675/2015 conjeturou uma limitação administrativa, instituto este pelo qual o Poder Público impõe a proprietários indeterminados, obrigações de fazer ou de não fazer, com o fim de garantir que a propriedade atenda a sua função social.

**4) Existe projeto para a realização da obra? Se sim, qual o custo financeiro para tal?**

Resposta: No Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) apresentado pela Construtora Novolar, consta um quadro síntese de investimentos, com a descrição de "implantação e alargamento e sinalização da Rua Governador Israel Pinheiro e Rua Professor Djalma Guimarães, conforme definido no RIC (Relatório de Impacto de Circulação)" no valor de R\$ 120.202,50. Porém vale ressaltar que, até a presente data, o referido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) encontra-se em fase de análise pela Comissão do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) Instituída pelo Decreto 3420/19 que regulamenta a Lei nº3944/18.

**5) Existe um prazo para a realização dessa pavimentação?**

Resposta: Não é possível indicar isso neste momento.

6) Existe alguma tratativa com a construtora Novolar, para resolver o problema?

Resposta: Conforme respondido no item 2, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação entrou em contato várias vezes com os responsáveis, na tentativa que a Construtora Novolar executasse a pavimentação no trecho não asfaltado, porém sem sucesso até o presente momento. Foi informado que tal execução poderá ser inclusiva nas medidas avaliadas pela Comissão do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) quando da aprovação do referido Estudo.

Anexo: Tratativas realizadas por e-mail entre a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação e a Construtora Novolar.



**Andréa Cláudia Vacchiano**

*Andréa Cláudia Vacchiano*  
Secretária de Desenvolvimento Urbano  
Matrícula 34.331

Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação



RES: Fwd: Fwd: Fwd: Re: RES: RES: Mia Felicitá - Santa Luzia - Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação de Santa Luzia

Sexta, Julho 17, 2020 12:32 -03



Juliana Lembi Pereira [juliana.lembi@patrimar.com.br](mailto:juliana.lembi@patrimar.com.br)

Para

Isabella Cristina Magalhães

Cc

Marcela Pinheiro de Melo

---

Isabella bom dia,

Por favor analisem os estudos protocolados, os valores de investimentos estão determinados no item 7 do RIV.

Abaixo imagem da descrição, quadro de investimentos.

Qualquer dúvida entrem em contato.

Att.



TABELA 3: Quadro síntese – investimentos:

ITEM	DESCRIÇÃO	INVESTIMENTO VALOR R\$
1	Assinatura do Termo de fixação de medida compensatória em atendimento a Lei Municipal nº 3.091/16 junto a SDU (26/01/2016) - mitigação dos impactos sociais, urbanísticos e ambientais.	580.248,537
2	Assinatura do Termo de Compromisso ICP nº 0245.17.000055-9 junto ao MP (15/10/2018) - mitigação dos impactos sociais, urbanísticos e ambientais.	400.000,00
3	Assinatura do Contrato de prestação de serviços <sup>8</sup> para execução de obras de abastecimento de água e de esgotamento sanitário entre a empresa ESCON e construtoras responsáveis por empreendimentos multifamiliares na AID/entorno (27/01/2017). Miá Felicitá índice de participação estimada = 17,74% para infraestrutura	253.743,55
4	Elaboração de projeto e construção da rede de drenagem pluvial na Rua Professor Djalma Guimarães.	60.260,94
5	Implantação do alargamento e sinalização da Rua Governador Israel Pinheiro e Rua Professor Djalma Guimarães conforme definido no RIC.	120.202,50
6	Sinalização viária e melhorias no sistema viário na AID e entorno, conforme definido nas medidas compensatórias do RIC. Miá Felicitá índice de participação = 7,9%	233.923,76

Por fim, além dos investimentos acima, apresentamos os valores associados as gerações de impostos/ano, provenientes da implantação e operação do empreendimento:

<sup>7</sup> Valor com juros calculado em dez/2018 - R\$ 675.978,16.

<sup>8</sup> Valor global do contrato R\$1.430.000,00

Empreendimento Miá Felicitá – Santa Luzia/MG  
RIV – Relatório de Impacto de Vizinhança

Página 84



TABELA 4: Impostos / ano.

IMPOSTOS	DURANTE A IMPLANTAÇÃO (R\$ x 1000)	APÓS IMPLANTAÇÃO (R\$ x 1.000)
IPTU	9,74	90,36
ISS	295,37	-
PIS/CONFINS/IRPJ/CSLL	1.188,12	-

Nota: Valores fornecidos pelo empreendedor.

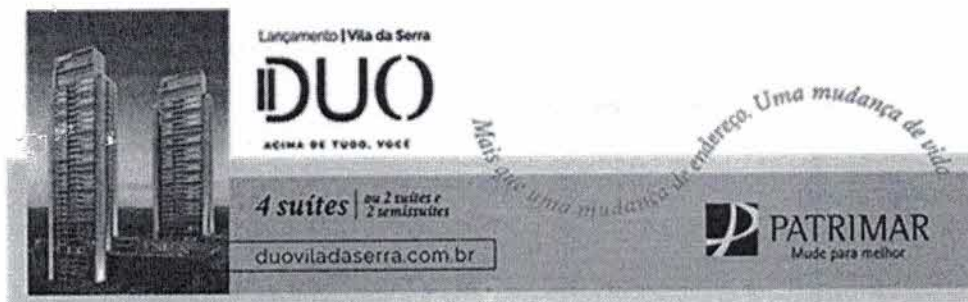
Juliana Lembi Pereira

Novos Projetos – Gerente de Novos Projetos

[juliana.lembi@patrimar.com.br](mailto:juliana.lembi@patrimar.com.br)

Telefone: + 55 31 3254 02 24





De: Isabella Cristina Magalhães [mailto:isabellamagalhaes@santaluzia.mg.gov.br]

Enviada em: sexta-feira, 17 de julho de 2020 09:07

Para: Juliana Lembi Pereira <juliana.lembi@patrimar.com.br>

Assunto: Fwd: Fwd: Fwd: Re: RES: RES: Mia Felicitá - Santa Luzia - Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação de Santa Luzia

Bom dia, Juliana. Tudo bem?

Alguma novidade sobre a pavimentação da rua no entorno do empreendimento?

Aguardo notícias,

Obrigada,

----- Original Message -----

Assunto: Re: RES: RES: Mia Felicitá - Santa Luzia - Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação de Santa Luzia

Data: Quinta, Abril 30, 2020 09:59 -03

De: "Ana Clara Paiva Gabrich" <anapaiva@santaluzia.mg.gov.br>

Para: "Juliana Lembi Pereira" <juliana.lembi@patrimar.com.br>

CC: "Natalia Guerra Miranda" <natalia.miranda@patrimar.com.br>, Glória de Melo Pinheiro | MUMA <glorinha.pinheiro@4muma.com>, "Cibele Costa" <cibele@hiatoconsultoria.com.br>, "Marcela Pinheiro de Melo" <marcela.pinheiro@patrimar.com.br>, "Cibele Costa" <cibele@hiatoconsultoria.com.br>, osias@beta.bhz.br <osias@beta.bhz.br>

Bom dia Juliana,

Temos alguma novidade?

Grata

Em Sexta, Abril 17, 2020 09:46 -03, "Ana Clara Paiva Gabrich" <anapaiva@santaluzia.mg.gov.br> escreveu:

Bom dia Juliana,

A pavimentação é na rua, no entorno do empreendimento.

Tal execução pode ser sim inclusiva nas medidas avaliadas pela equipe do EIV. Inclusive, esta foi a sugestão da Procuradoria Municipal. A construtora executa e junta ao processo de estudo de impacto a prestação de contas do valor gasto. Na análise final, esse montante, acrescido da compensatória administrativa e dos R\$400.000,00 serão contabilizados como medidas já executadas pelo empreendimento.

Obrigada,

Ana Clara Paiva Gabrich

Em Quinta, Abril 16, 2020 18:55 -03, Juliana Lembi Pereira <juliana.lembi@patrimar.com.br> escreveu:

Complementando o e-mail anterior esclareço que na assinatura do TAC em 15/10/2018 junto com o Ministério Público (ver anexo), uma das obrigadoriedades da Construtora Novolar, foi o depósito em conta judicial no valor de R\$ 400.000,00 para custeio das ações de melhoria da infraestrutura.

Att,

**Juliana Lembi Pereira**

*Novos Projetos – Gerente de Novos Projetos*

[juliana.lembi@patrimar.com.br](mailto:juliana.lembi@patrimar.com.br)

Telefone: + 55 31 3254 02 24

 ass

---

**De:** Juliana Lembi Pereira

**Enviada em:** quinta-feira, 16 de abril de 2020 18:34

**Para:** Marcela Pinheiro de Melo <[marcela.pinheiro@patrimar.com.br](mailto:marcela.pinheiro@patrimar.com.br)>; Ana Clara Paiva Gabrich <[anapaiva@santaluzia.mg.gov.br](mailto:anapaiva@santaluzia.mg.gov.br)>

**Cc:** Natalia Guerra Miranda <[natalia.miranda@patrimar.com.br](mailto:natalia.miranda@patrimar.com.br)>; Glória de Melo Pinheiro | MUMA <[glorinha.pinheiro@4muma.com](mailto:glorinha.pinheiro@4muma.com)>; Cibele Costa <[cibele@hiatoconsultoria.com.br](mailto:cibele@hiatoconsultoria.com.br)>

**Assunto:** RES: RES: Mía Felicitá - Santa Luzia - Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação de Santa Luzia

Boa Tarde,

Com certeza Ana Clara chegaremos a um consenso, a pavimentação para a rua Professor Djalma Guimarães é para passeio ou rua?

Estamos em no processo de finalização de análise do EIV junto ao Município e podemos avaliar a inclusão deste item.

Att,

**Juliana Lembi Pereira**

*Novos Projetos – Gerente de Novos Projetos*

[juliana.lembi@patrimar.com.br](mailto:juliana.lembi@patrimar.com.br)

Telefone: + 55 31 3254 02 24



---

**De:** Marcela Pinheiro de Melo

**Enviada em:** quinta-feira, 16 de abril de 2020 17:20

**Para:** Ana Clara Paiva Gabrich <[anapaiva@santaluzia.mg.gov.br](mailto:anapaiva@santaluzia.mg.gov.br)>; Juliana Lembi Pereira <[juliana.lembi@patrimar.com.br](mailto:juliana.lembi@patrimar.com.br)>

**Cc:** Natalia Guerra Miranda <[natalia.miranda@patrimar.com.br](mailto:natalia.miranda@patrimar.com.br)>; Glória de Melo Pinheiro | MUMA

<[glorinha.pinheiro@4muma.com](mailto:glorinha.pinheiro@4muma.com)>

**Assunto:** RES: RES: Mia Felicitá - Santa Luzia - Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação de Santa Luzia

Ana Clara boa tarde!

Segue anexo o projeto do passeio, executamos de acordo com o que foi aprovado.

Atenciosamente,

**Marcela Pinheiro de Melo**

*Aux. Arquitetura – Novos Projetos*

[marcela.pinheiro@patrimar.com.br](mailto:marcela.pinheiro@patrimar.com.br)

Telefone: + 55 31 3254-0214



---

**De:** Ana Clara Paiva Gabrich [mailto:[anapaiva@santaluzia.mg.gov.br](mailto:anapaiva@santaluzia.mg.gov.br)]

**Enviada em:** quinta-feira, 16 de abril de 2020 11:14

**Para:** Juliana Lembi Pereira <[juliana.lembi@patrimar.com.br](mailto:juliana.lembi@patrimar.com.br)>

**Cc:** Natalia Guerra Miranda <[natalia.miranda@patrimar.com.br](mailto:natalia.miranda@patrimar.com.br)>; Marcela Pinheiro de Melo <[marcela.pinheiro@patrimar.com.br](mailto:marcela.pinheiro@patrimar.com.br)>;

Glória de Melo Pinheiro | MUMA <[glorinha.pinheiro@4muma.com](mailto:glorinha.pinheiro@4muma.com)>

**Assunto:** Re: RES: Mia Felicitá - Santa Luzia - Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação de Santa Luzia

Bom dia Juliana,

A orientação é pavimentar o recuo.

Conforme explanado, no intuito de atender o objeto da lei, qual seja, a ampliação do sistema viário, mostra-se necessário que o recuo esteja pavimentado.

Infelizmente, a orientação repassada pela gestão anterior não é adequada para o cenário da região, o que originou na necessidade deste contato. Ademais, conforme conversa com o Promotor de Urbanismo local, foi esclarecido que a orientação repassada anteriormente não tem nenhuma fundamentação jurídica plausível.

A administração pública pavimentou quase integralmente a Rua Djalma Guimarães, restando apenas à construtora pavimentar uma pequena parte.

Pedimos a colaboração neste sentido, nos colocando à disposição para outros questionamentos.

Atenciosamente,  
Ana Clara Paiva Gabrich

Em Quarta, Abril 15, 2020 11:13 -03, Juliana Lembi Pereira <[juliana.lembi@patrimar.com.br](mailto:juliana.lembi@patrimar.com.br)> escreveu:

Bom dia Ana,

Por favor pode me encaminhar o anexo, pois não chegou para mim.

Sobre as providências qual a orientação da Prefeitura? É pavimentarmos a área prevista de alargamento? Executamos a obra seguindo a orientação da prefeitura repassada em 09/08/2018, e aprovamos o projeto de passeio com a Meire Nunes responsável na época por estas definições.

Atenciosamente,

**Juliana Lembi Pereira**

999157044

*Novos Projetos – Gerente de Novos Projetos*

[juliana.lembi@patrimar.com.br](mailto:juliana.lembi@patrimar.com.br)

Telefone: + 55 31 3254 02 24



---

**De:** Thayna Bastiani

**Enviada em:** sexta-feira, 3 de abril de 2020 11:41

**Para:** Juliana Lembi Pereira <[juliana.lembi@patrimar.com.br](mailto:juliana.lembi@patrimar.com.br)>

**Cc:** Juridico Patrimar <[juridico@patrimar.com.br](mailto:juridico@patrimar.com.br)>; Natalia Guerra Miranda <[natalia.miranda@patrimar.com.br](mailto:natalia.miranda@patrimar.com.br)>; Patricia Bernardino <[patricia.bernardino@patrimar.com.br](mailto:patricia.bernardino@patrimar.com.br)>

**Assunto:** ENC: Mia Felicitá - Santa Luzia - Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação de Santa Luzia

Juliana,

Bom dia!

Segue abaixo e-mail encaminhado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação de Santa Luzia para seu conhecimento e providências.

Cordialmente,



Thayná Bastiani

---

**De:** Ana Clara Paiva Gabrich <[anapaiva@santaluzia.mg.gov.br](mailto:anapaiva@santaluzia.mg.gov.br)>  
**Enviado:** quinta-feira, 2 de abril de 2020 16:43  
**Para:** Natalia Guerra Miranda <[natalia.miranda@patrimar.com.br](mailto:natalia.miranda@patrimar.com.br)>  
**Assunto:** Mia Felicitá - Santa Luzia

Prezada Natalia,

Faz-se uso deste para expor situação detectada pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, quanto ao empreendimento da Novo Lar (Mia Felicitá).

A Lei Municipal 3675/2015, que dispõe sobre os recuos obrigatórios, previu:

“Art. 1º - Fica instituído o recuo obrigatório de alinhamentos do sistema viário na área constituída pelos parcelamentos do solo relativos a “Chácaras Santa Inês”, “Chácaras Gervasio M. Lara” e “Chácaras Del Rey.

Parágrafo Único - A delimitação da área sujeita aos recuos obrigatórios é aquela constante do Anexo I desta lei.

Art. 2º - Os recuos obrigatórios se destinam ampliar a capacidade do sistema viário existente e da articulação viária entre os núcleos urbanos, buscando o melhor aproveitamento do espaço urbano e das infraestruturas instaladas na região.

Art. 3º - Para todos os lotes situados na área delimitada no Anexo I será obrigatório o recuo de alinhamento amparado pela legislação do sistema viário.”

A Lei Municipal 3675/2015, conjeturou uma limitação administrativa, instituído este pelo qual o Poder Público impõe a proprietários indeterminados, obrigações de fazer ou de não fazer, com o fim de garantir que a propriedade atenda a sua função social.

Em visita técnica e após provocação do Ministério Público local, observou-se que o empreendimento MIA FELICITÁ na Região de Chácaras disponibilizou o recuo obrigatório conforme Lei nº 3.675/2015, entretanto, o tratamento dado a ele, vide anexo, está inadequado.

Entende-se que a vontade translúcida imposta pelo legislador foi “ampliar a capacidade do sistema viário existente e da articulação viária”, o que somente se consolida se tivermos recuos **pavimentados**. Ressalta-se ainda que foi observado intenso fluxo de veículo nas vias de atravessamento de todos os bairros da Região de Chácaras, o que corrobora a necessidade eminente do alargamento viário.

Assim, solicitamos que a construtora tome as devidas providências, nos colocando à disposição para alinharmos pessoalmente a situação.

---

Ana Clara Paiva Gabrich  
*Superintendente*  
*Secretaria de Desenvolvimento*



Urbano e Habitação  
de Santa Luzia  
031-36415862



---  

---

Ana Clara Paiva Gabrich  
*Superintendente*  
*Secretaria de Desenvolvimento*  
*Urbano e Habitação*  
*de Santa Luzia*  
031-36415862



---  

---

Ana Clara Paiva Gabrich  
*Superintendente*  
*Secretaria de Desenvolvimento*  
*Urbano e Habitação*  
*de Santa Luzia*  
031-36415862



---  

---

Ana Clara Paiva Gabrich  
*Superintendente*  
*Secretaria de Desenvolvimento*  
*Urbano e Habitação*  
*de Santa Luzia*  
031-36415862



---  

---

Ana Clara Paiva Gabrich  
*Secretária de Desenvolvimento*  
*Social e Cidadania*  
*de Santa Luzia*  
031-36415313



--

**Ana Clara Paiva Gabrich**  
*Secretária de Desenvolvimento  
Social e Cidadania  
de Santa Luzia*  
031-36415313



--



**Isabella Magalhães**  
Arquiteta e Urbanista  
Secretaria de Desenvolvimento Urbano  
Prefeitura Municipal de Santa Luzia  
Telefone: (31) 3641-5862  
[www.santaluzia.mg.gov.br](http://www.santaluzia.mg.gov.br)

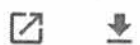
**PNG** image001.png

74.3 KiB



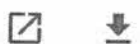
**PNG** image002.png

6.6 KiB



**PNG** image003.png

168 KiB



**PDF** Protocolo EIV rev e RIV 07.07.2020.pdf

314 KiB

