



PREFEITURA MUNICIPAL DE GRANDES RIOS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ.75.741.348.0001/39

Avenida Brasil 967 Fone 34741222-Cep. 86445 000 – Grandes Rios – Pr

DECRETO Nº 84/2025

SÚMULA: DISPÕE SOBRE A REVOGAÇÃO DO DECRETO Nº 149/2021, QUE SUSPENDEU A EMISSÃO DE ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO NO LOTEAMENTO RESIDENCIAL SAN RAPHAEL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO do município de Grandes Rios, Estado do Paraná, **WILLIAM JOSÉ GONÇALVES**, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 66, inciso VI, da Lei Orgânica Municipal e demais disposições legais e;

CONSIDERANDO que o Loteamento Residencial San Raphaël se encontra embargado por descumprimento dos critérios de aprovação dos projetos previamente aprovados para o início de loteamento;

CONSIDERANDO que a irregularidade do loteador quanto à implantação da infraestrutura mínima obrigatória encontra-se sob análise judicial no processo de nº 0000034-24.2022.8.16.0085, da Vara da Fazenda Pública da Comarca de Grandes Rios, PR;

CONSIDERANDO que foi realizada audiência pública no dia 20/05/2025, com o objetivo de esclarecer à população local a situação técnica, jurídica e urbanística do loteamento, bem como os riscos que a liberação para construção pode acarretar, especialmente após a regularização das infraestruturas;

CONSIDERANDO que foi realizada nova audiência pública no dia 07/08/2025, com o objetivo de ratificar as explicações técnicas, jurídicas e urbanísticas a respeito dos riscos associados às construções, sobretudo em relação aos efeitos futuros da correção da infraestrutura do loteamento;

DECRETA:

Art. 1º Fica revogado o Decreto Municipal nº 149/2021, que suspendeu a emissão de alvarás de construção no Loteamento Residencial San Raphael, situado no Município de Grandes Rios.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GRANDES RIOS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ.75.741.348.0001/39

Avenida Brasil 967 Fone 34741222-Cep. 86445 000 – Grandes Rios – Pr

Art. 2º Fica autorizada a emissão de alvarás de construção no Loteamento Residencial San Raphael, no Município de Grandes Rios.

§ 1º A concessão dos alvarás de construção dependerá do cumprimento dos requisitos e procedimentos estabelecidos na Lei Municipal nº 1.206/2021, denominado Código de Obras.

§ 2º Para a emissão do alvará de construção no Loteamento Residencial San Raphael, será obrigatória a apresentação do "Termo de Ciência e Responsabilidade", conforme modelo constante do Anexo I deste Decreto.

§ 3º Todas as aprovações e licenciamentos realizados no Loteamento Residencial San Raphael deverão seguir as disposições legais vigentes.

§ 4º Todos os procedimentos referentes aos procedimentos urbanísticos no Loteamento Residencial San Raphael deverão seguir a legislação pertinente e os processos de análise exigidos pelas secretarias competentes.

Art. 3º Os alvarás de construção emitidos anteriormente ao Decreto nº 149/2021 voltam a ter validade a partir da publicação deste Decreto.

Parágrafo único. Fica autorizada a emissão de habite-se para os alvarás mencionados no *caput* deste artigo, desde que cumpridas as exigências previstas na Lei Municipal nº 1.206/2021 – Código de Obras.

Art. 4º A obra executada no Município de Grandes Rios deverá ser precedida de emissão de alvará de construção expedido pelo setor competente do Município.

Parágrafo único. O descumprimento do disposto no *caput* acarretará a paralisação imediata da obra, a aplicação de multa no valor de 2 (dois) a 2.000 (dois mil) UFMs e até a demolição da obra.

Art. 5º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, Paço Municipal de Grandes Rios, Estado do Paraná, em 08 de agosto de 2025.


WILLIAM JOSÉ GONÇALVES
PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE GRANDES RIOS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ.75.741.348.0001/39

Avenida Brasil 967 Fone 34741222-Cep. 86445 000 – Grandes Rios – Pr

ANEXO I - TERMO DE CIÊNCIA E RESPONSABILIDADE

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Nome: _____

CPF/CNPJ: _____

Endereço do lote: _____

Lote nº _____

Quadra _____

IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA

Nome: _____

Registro Profissional (CREA/CAU): _____

Endereço Profissional: _____

Telefone / E-mail: _____

DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA E RESPONSABILIDADE

Os abaixo assinados, proprietário do imóvel identificado acima e responsável técnico pela obra a ser executada, declaram, para os devidos fins legais, que têm total ciência da situação jurídica, administrativa e urbanística do Loteamento Residencial San Raphael, conforme segue:

SITUAÇÃO ADMINISTRATIVA

No dia 17 de junho de 2021, foi emitido o Decreto nº 149/2021, que suspendeu a aprovação de projetos e a emissão de alvarás de construção no Loteamento Residencial San Raphael, em razão de a loteadora, LOTEADORA LIDER - EMPREENDIMENTOS, ter executado a pavimentação das vias internas em desacordo com os projetos previamente aprovados, e sem autorização administrativa para a alteração realizada.

Posteriormente, em 28 de junho de 2021, foi emitido o Decreto nº 153/2021, que anulou o termo de recebimento da infraestrutura do loteamento, revogando, assim, o reconhecimento da conclusão regular da obra de urbanização.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GRANDES RIOS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ.75.741.348.0001/39

Avenida Brasil 967 Fone 34741222-Cep. 86445 000 – Grandes Rios – Pr

SITUAÇÃO JURÍDICA

Diante das irregularidades administrativas identificadas, a Administração Pública Municipal notificou a loteadora para correção das não conformidades, tanto por meio do exercício do poder de polícia quanto por tentativas conciliatórias, em razão do interesse público, todavia sem sucesso.

Por essa razão, o Município foi obrigado a ajuizar ação judicial com o objetivo de garantir o cumprimento das obrigações legais pelo empreendedor, especialmente a execução das obras conforme os projetos aprovados para a liberação do loteamento. A referida ação foi protocolada em 13 de janeiro de 2022, estando em tramitação sob o nº 0000034-24.2022.8.16.0085, da Vara da Fazenda Pública da Comarca de Grandes Rios.

TRANSPARÊNCIA À POPULAÇÃO

Com o objetivo de dar publicidade à situação do loteamento, foi realizada, em 20 de maio de 2025, uma audiência pública com os interessados, visando a explicar o histórico e os aspectos administrativos, jurídicos, técnicos e urbanísticos do loteamento.

Durante essa audiência, foi ressaltado que a liberação de construções sem a devida correção da infraestrutura do loteamento poderia resultar em prejuízos às edificações, uma vez que a execução posterior de obras de reparo e/ou refazimento da infraestrutura do loteamento, especialmente da pavimentação, poderia comprometer as edificações construídas.

Foi explicado que tais intervenções de correções exigem o uso de maquinário pesado, escavações e compactações, gerando vibrações e esforços que podem ocasionar trincas, fissuras e até mesmo danos estruturais mais graves, além de transtornos à população local.

Posteriormente, em 07 de agosto de 2025, foi realizada uma segunda audiência pública, com o objetivo de reforçar os riscos técnicos, jurídicos e administrativos associados à execução de construções no loteamento antes da conclusão da regularização (correções) da infraestrutura urbana.

Handwritten signature in blue ink.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GRANDES RIOS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ.75.741.348.0001/39

Avenida Brasil 967 Fone 34741222-Cep. 86445 000 – Grandes Rios – Pr

Na ocasião, foi apresentado este Termo de Ciência e Responsabilidade, que passou a ser documento obrigatório para a emissão de alvarás de construção no Loteamento Residencial San Raphael, em virtude do entendimento, manifestado pela população presente, de que o interesse pela liberação das construções deveria prevalecer, ainda que pendente a decisão judicial.

APRESENTAÇÃO DOS RISCOS ÀS CONSTRUÇÕES

A construção de edificações no loteamento sem a infraestrutura correta de pavimentação, ou seja, sem a sua regularização pode implicar em riscos relevantes à edificação. Para a regularização do loteamento, serão necessárias intervenções diretas nas vias, como escavações, escarificação do leito carroçável, substituição de camadas do pavimento e eventuais ajustes de nível da via, o que pode impactar as calçadas, os muros, a rede de água, as fundações, acessos aos lotes, entre outros riscos.

A ABNT NBR 15575-1:2021 (Desempenho de Edificações) estabelece que os elementos da edificação devem manter seu desempenho estrutural e funcional ao longo da vida útil, no entanto, alterações no entorno, podem prejudicar esse desempenho, mesmo que a edificação tenha sido corretamente projetada e executada.

Dessa forma, cumpre apresentar os riscos possíveis de ocorrerem, não se limitando a esses, destacam-se:

1. Trincas ou fissuras causadas por movimentação do solo durante obras de infraestrutura;
2. Afundamentos ou recalques diferenciais em fundações próximas a escavações de redes técnicas;
3. Desníveis de acesso por alteração da cota da via pública;
4. Danos em muros e calçadas devido a vibrações ou interferências nas calçadas;
5. Interrupção temporária do uso do imóvel durante a execução das obras de regularização;
6. Riscos de acidentes com pedestres e veículos durante os trabalhos nas vias;
7. Possível incompatibilidade com novos parâmetros urbanísticos, após a regularização da infraestrutura do loteamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GRANDES RIOS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ.75.741.348.0001/39

Avenida Brasil 967 Fone 34741222-Cep. 86445 000 – Grandes Rios – Pr

RISCOS AOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

A atuação dos profissionais técnicos nas construções localizadas no Loteamento Residencial San Raphael, mesmo com a devida ART ou RRT, pode sujeitar em conflitos na apuração de responsabilidades técnicas.

Embora os danos possam ser originados de fatores externos, como escavações, vibrações ou reaterros durante o refazimento da infraestrutura, é possível que sejam interpretados como falhas técnicas ou omissões profissionais, especialmente se esses esforços não tiverem sido corretamente previstos nos projetos.

Os conflitos podem ocorrer pelo fato de que os mesmos danos causados pela execução das correções do loteamento, tais como fissuras, recalques, desalinhamentos ou danos em calçadas e muros, também podem ser causados por falhas de projeto ou execução, sendo, portanto, de difícil distinção técnica posterior.

Esse cenário configura uma zona de insegurança técnica e jurídica para o profissional, que responde civil e administrativamente pela integridade da edificação, conforme o Código de Ética Profissional, normas do CONFEA/CREA e normas da ABNT.

Assim, é fundamental que o responsável técnico tenha plena ciência dos riscos envolvidos, e que essa ciência conste expressamente no processo de licenciamento da obra.

DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO DOS RISCOS

Por todo o exposto, conforme as disposições legais e administrativas que regem o Loteamento Residencial San Raphael e conforme as duas audiências públicas realizadas com a população e que foram devidamente explicadas em sua essência neste documento, firmam este Termo de Responsabilidade, para fins de aprovação de projeto e emissão de alvará de construção, o Responsável Técnico pela obra e o Proprietário do imóvel, declarando-se plenamente cientes e de acordo com as seguintes cláusulas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE GRANDES RIOS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ.75.741.348.0001/39

Avenida Brasil 967 Fone 34741222-Cep. 86445 000 – Grandes Rios – Pr

I – DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA

1. **Declaro**, na qualidade de responsável técnico pela obra a ser executada, que tenho pleno conhecimento da situação jurídica, administrativa, técnica e urbanística do Loteamento Residencial San Raphael;

2. **Reconheço e confirmo** que informei ao proprietário/possuidor do imóvel sobre todos os riscos estruturais, funcionais e estéticos que a edificação poderá sofrer em razão de futuras obras de correção (reparos e/ou refazimento) da infraestrutura urbana do loteamento, especialmente relacionados à pavimentação, drenagem, movimentações de solo e intervenções técnicas que envolvam vibrações no imóvel ou outros riscos inerentes a edificação;

3. **Estou ciente de que**, mesmo sendo os danos eventualmente causados por fatores externos à obra, minha responsabilidade técnica poderá ser questionada, conforme previsto nas normas do CONFEA/CREA e nas disposições da ABNT, sendo este um cenário de risco potencial à minha atuação profissional;

4. **Reconheço** que este Termo integra o processo administrativo de aprovação do projeto e emissão do alvará de construção, sendo o seu descumprimento passível de responsabilização técnica e demais medidas legais cabíveis.

II – DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR DO IMÓVEL

1. **Declaro**, na qualidade de proprietário do imóvel, que fui devidamente informado pelo responsável técnico sobre os riscos decorrentes da realização de obras de correção da infraestrutura urbana do loteamento, especialmente os relacionados à execução da pavimentação e demais sistemas técnicos.

2. **Declaro**, na qualidade de proprietário do imóvel, que li todo este termo de ciência e responsabilidade e tomei conhecimento dos riscos à edificação inerente as correções da infraestrutura urbana do loteamento;

3. **Reconheço** que a infraestrutura atual do loteamento possui problemas estruturais e funcionais e que se encontra pendente de ação judicial e administrativa, e que sua futura correção poderá causar interferências na edificação, incluindo, mas não se



PREFEITURA MUNICIPAL DE GRANDES RIOS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ.75.741.348.0001/39

Avenida Brasil 967 Fone 34741222-Cep. 86445 000 – Grandes Rios – Pr

limitando a: trincas, fissuras, recalques diferenciais, desníveis, danos em muros e calçadas, restrições de acesso ao lote, bem como riscos de ordem funcional e estrutural.

4. **Declaro** estar ciente de que a aprovação do projeto e a emissão do alvará de construção não implicam em qualquer garantia por parte da Prefeitura Municipal de Grandes Rios quanto à integridade da obra, tampouco isentam os riscos de futuros prejuízos causados por intervenções externas no loteamento.

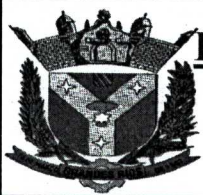
5. **Assumo**, por livre e espontânea vontade, todos os riscos decorrentes da decisão de construir em área cuja infraestrutura ainda será objeto de reparação ou refazimento, isentando a Prefeitura Municipal de Grandes Rios de qualquer responsabilidade técnica, civil, administrativa ou financeira por eventuais danos à edificação, a terceiros, ou a mim.

6. **Reconheço** que este Termo é documento obrigatório para a emissão do alvará de construção;

7. **Declaro** ter plena ciência de que é de responsabilidade da loteadora entregar o loteamento em condições adequadas de uso e segurança, sem a necessidade de intervenções extraordinárias em sua infraestrutura, excetuadas aquelas decorrentes de manutenção ordinária. Caso minha edificação venha a sofrer qualquer dano em razão das correções da infraestrutura, reconheço que tal situação deverá ser resolvida no âmbito da relação contratual estabelecida entre mim e a loteadora, nos termos do direito aplicável entre particulares.

8. **Reconheço**, ainda, que ao firmar contrato com a loteadora para a aquisição do lote, esta assumiu o compromisso de entregá-lo em conformidade com os parâmetros técnicos, urbanísticos e legais vigentes, sendo responsável por sua regularidade perante os órgãos competentes, o qual tenho ciência que cabia ao Município somente o exercício do poder de polícia quanto ao cumprimento dos documentos previamente aprovados, o qual foi devidamente exercido, inclusive com a adoção das medidas administrativas e judiciais cabíveis para garantir a supremacia do interesse público.

9. **Declaro** ter ciência de que eventual responsabilização ou pedido de indenização decorrente de danos causados pela inadequação da infraestrutura deve ser dirigido exclusivamente à loteadora ou ao profissional técnico pela execução da



PREFEITURA MUNICIPAL DE GRANDES RIOS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ.75.741.348.0001/39

Avenida Brasil 967 Fone 34741222-Cep. 86445 000 – Grandes Rios – Pr

edificação, no que lhe for competente, não cabendo ao Município responder por obrigações decorrentes da relação contratual entre particulares.

E, por estarem de pleno acordo com os termos aqui descritos, firmam o presente Termo de Ciência e Responsabilidade, em duas vias de igual teor, para que produza seus efeitos legais.

Grandes Rios – PR, ____ de _____ de 2025.

Assinatura do Proprietário

Nome completo:

CPF:

Assinatura do Responsável Técnico

Nome completo:

Registro CREA/CAU:

Visto do Setor de Engenharia / Obras / Urbanismo

Prefeitura Municipal de Grandes Rios – PR