



Ofício nº 001649/2025/PGM

Ouro Preto, 26 de agosto de 2025.

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Ouro Preto

Com cópia para o Gabinete do Vereador Kuruzu

ASSUNTO: Resposta ao Requerimento nº 86/2025 – Informações sobre o Residencial Dom Bosco (RDB)

REFERÊNCIA: Requerimento nº 86/2025, aprovado em 18 de março de 2025.

Prezado Senhor Presidente,

Com os nossos cordiais cumprimentos, e em atenção ao **Requerimento nº 86/2025**, de autoria do Nobre Vereador Kuruzu, aprovado por essa Egrégia Casa Legislativa em 18 de março de 2025, vimos, por meio desta, apresentar as informações solicitadas referentes ao Loteamento Residencial Dom Bosco (RDB), localizado no distrito de Cachoeira do Campo, com base nas informações e documentos disponíveis nesta Procuradoria Geral do Município e nos dados fornecidos pelas Secretarias Municipais competentes consultadas para a elaboração desta resposta.

Importa registrar, inicialmente, que as informações aqui consolidadas derivam de consultas e análises de documentos internos, incluindo comunicações entre a Procuradoria Geral do Município (PGM), a Gerência de Fiscalização de Atividades Urbanas (GEFAU), vinculada à Secretaria Municipal de Segurança e Trânsito (SMST), a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (SEMMADS) e a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SMDUH), notadamente as Comunicações Internas nº 1023/2025 (PGM), nº 1419/2025 (GEFAU), nº 2739/2025 (GEFAU), nº 3643/2025 (SEMMADS), nº 5132/2025 (SMDUH), o Ofício nº 001/2025/SEMMA e o Relatório de Vistoria e Fiscalização de Obras e Patrimônio SS Nº 254/2025 (GEFAU), todos referentes a diligências e análises sobre a situação do Residencial Dom Bosco.

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

Passamos, então, a responder objetivamente aos questionamentos formulados no referido Requerimento:

1. Quais são as áreas institucionais da Prefeitura?

Conforme R-01 da certidão de matrícula do imóvel nº 2.098, que possui o registro do Loteamento Residencial Dom Bosco, as áreas institucionais são as seguintes: Quadra 32 (institucional), Quadras 10, 12, 19, 34, 36 e 54 (áreas verdes).

No entanto, em 16/05/2016 foi registrada a escritura pública de permuta onde o Município adquiriu a Quadra 14 (matrícula 12.964) cedendo em troca os imóveis Quadras 19 e 34 (matrículas 12965 e 12966).

2. Em quais dessas áreas há conflito entre a Prefeitura e ocupantes e/ou invasores?

Com base nas informações prestadas pela Gerência de Fiscalização de Atividades Urbanas (GEFAU) e pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (SEMMADS), existem conflitos notórios decorrentes de ocupações e intervenções irregulares em áreas públicas ou de interesse público no Residencial Dom Bosco, especialmente nas seguintes quadras:

- **Quadra 14:** Esta área apresenta um quadro complexo de conflitos. O **Relatório de Vistoria SS Nº 254/2025** (GEFAU) e a **CI nº 2739/2025** (GEFAU) reportam a existência de pelo menos três imóveis com moradias consolidadas, cujos responsáveis foram autuados em 2021 e 2022 (Joselito Junior Freitas do Carmo, Marcelo Nonato Silva, Luciano dos Santos Barbosa), além de uma construção abandonada (Joel Guedes Gonçalves, autuado em 2021). Mais recentemente, em vistoria realizada em fevereiro de 2025, a GEFAU identificou a instalação de cercas demarcando novos lotes (estimados entre 8 e 12), caracterizando novas invasões, além da presença de um veículo tipo ônibus abandonado em um dos lotes demarcados. A **CI nº 3643/2025** (SEMMADS) complementa o cenário, relatando a constatação de vegetação queimada, desmatamento (incluindo supressão de vegetação nativa de grande porte), presença de entulhos de construção civil, depósito irregular de resíduos e até mesmo placas de anúncios imobiliários de venda de terrenos na área, indicando uma



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

- pressão contínua de ocupação e degradação. A GEFAU também reportou a identificação de fiação de energia irregular e a realização de demolição de um barraco em janeiro de 2025.
- **Quadra 32 (Área Institucional):** Esta quadra também é palco de significativos conflitos. A CI nº 2739/2025 (GEFAU) lista um número expressivo de Autos de Infração aplicados a diferentes ocupantes entre os anos de 2019 e 2020, evidenciando a persistência do problema. A vistoria conjunta de fevereiro de 2025, relatada na CI nº 3643/2025 (SEMMADS) e no **Relatório de Vistoria SS Nº 254/2025** (GEFAU), constatou ocupações irregulares avançando sobre *Áreas de Preservação Permanente (APP)* de nascentes e margens de curso d'água existentes na quadra. Foram verificados cercamentos, indícios de novas obras de edificação, crescimento de vegetação exótica invasora nas margens do córrego, descarte irregular de entulho e resíduos, além da ausência de placas de identificação da área como pública/institucional. A GEFAU também realizou ações de demolição de construções irregulares nesta quadra, conforme imagens constantes no relatório de vistoria.

Em suma, os conflitos mais evidentes e objeto de ações administrativas recorrentes (autuações, vistorias, demolições) concentram-se nas Quadras 14 e 32.

3. Esses conflitos estão judicializados? Se sim, qual(uais) o(s) número(s) do(s) processo(s)?

Ação Civil Pública (Autos nº 0070994-74.2012.8.13.0461) - ajuizada pela Associação Residencial Dom Bosco em face da Inspeção São João Bosco e do Município de Ouro Preto, com o objetivo de obter a condenação solidária dos requeridos à execução de obras de pavimentação das vias urbanas, construção de meios-fios, implantação do sistema de drenagem pluvial, eletrificação e sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário no bairro denominado Residencial Dom Bosco.

Ação Reivindicatória (autos nº 5001468-80.2022.8.13.0461) em face dos ocupantes identificados da Quadra 14, quais sejam: Joselito Júnior Freitas do Carmo, Luciano dos Santos Barbosa, Raimundo Fernandes Praça e Joel Guedes Gonçalves.

Ação de Reintegração de Posse (autos nº 5000309-10.2019.8.13.0461) em desfavor dos ocupantes da Quadra 32, quais sejam: Valdomiro Pinto Rodrigues de Souza, Roberto Giu das Dores Calixto, Geraldo Moreira, Lucas Ramos Duarte, Geraldo Gonçalves de Oliveira, José Reinaldo

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

Mota, Luiz Henrique Reis de Jesus, Leir Dias de Carvalho Moreira, João da Cruz Monteiro e outros.

4. Há um mapeamento das Áreas de Preservação Permanente especialmente nascentes e cursos d'água?

A questão das Áreas de Preservação Permanente (APPs) no Residencial Dom Bosco tem sido objeto de atenção por parte da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (SEMMADS). Com base nas informações disponíveis:

- **Identificação em Campo:** A **Comunicação Interna nº 3643/2025** (SEMMADS) confirma que, durante as vistorias técnicas realizadas em conjunto com a GEFAU em fevereiro de 2025, foram *identificadas in loco* a existência de nascentes e cursos d'água, e consequentemente, as APPs associadas (margens de cursos d'água e entorno de nascentes), nas **Quadras 14 e 32**. A **Comunicação Interna nº 5132/2025** (SMDUH) também faz referência a uma manifestação anterior da SEMMADS (CI 2663/2025) que teria identificado a presença de cursos d'água formando APP também nas **Quadras 19 e 34**. Essas identificações de campo são cruciais, pois confirmam a presença física desses elementos ambientais protegidos por lei (Lei Estadual nº 20.922/2013 e Lei Federal nº 12.651/2012).
- **Necessidade de Mapeamento Detalhado:** Apesar das identificações pontuais realizadas durante as vistorias, um *mapeamento completo, detalhado e georreferenciado* de todas as APPs existentes no Loteamento Residencial Dom Bosco, com a precisa delimitação das faixas marginais e raios de proteção de nascentes, classificação dos cursos d'água (perenes, intermitentes) e cadastro hidrológico formal, ainda é uma necessidade técnica apontada. A **CI nº 5132/2025** (SMDUH) ressalta que uma análise precisa quanto à existência e extensão das APPs deve partir de uma *atualização prévia de um levantamento planialtimétrico do parcelamento*, incluindo o cadastro hidrológico. O **Ofício nº 001/2025/SEMMA** também corrobora essa necessidade ao mencionar que, embora consultas a bases de dados como o IDE-Sisema (Infraestrutura de Dados Espaciais do Sistema Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos) indiquem a presença de cursos d'água na região, o trabalho de campo e levantamentos topográficos são essenciais para confirmação, classificação e mapeamento preciso.

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

Portanto, pode-se afirmar que há *conhecimento e identificação preliminar* da existência de APPs em áreas críticas do Residencial Dom Bosco (Quadras 14, 32, 19, 34), com base em vistorias técnicas recentes. Contudo, um *mapeamento formal e abrangente* de todas as APPs do loteamento, com a precisão técnica necessária para subsidiar ações de planejamento, regularização e fiscalização em larga escala, ainda depende da realização de levantamentos topográficos e cadastrais atualizados, trabalho este que se afigura complexo e demanda recursos específicos. A SEMMADS tem atuado na identificação e na avaliação dos impactos nas áreas já vistoriadas, conforme demonstrado na CI 3643/2025.

5. Qual é, hoje, o zoneamento do Residencial?

O zoneamento do Loteamento Residencial Dom Bosco é o estabelecido pela Lei Complementar nº 93/2011 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), observa-se que quase a integralidade do loteamento está em ZAR-2 (Zona de Adensamento Restrito - 2).

6. Quanto a Prefeitura investiu em obras estruturantes do Bairro, nos últimos 4 anos e 3 meses?

Informamos que, no âmbito das ações de infraestrutura urbana realizadas pela Prefeitura Municipal nos últimos 4 anos e 3 meses, destaca-se o investimento na execução da rede de drenagem pluvial no Residencial Dom Bosco.

A referida obra teve sua execução iniciada no exercício de 2024, com valor contratual estabelecido em R\$ 2.947.832,64 (dois milhões, novecentos e quarenta e sete mil, oitocentos e trinta e dois reais e sessenta e quatro centavos), visando atender às demandas estruturais da comunidade local, sobretudo no que tange à melhoria das condições de escoamento das águas pluviais e à prevenção de alagamentos.

Ressaltamos que a execução da obra foi concluída no início do ano de 2025, representando um importante avanço no processo de qualificação da infraestrutura do bairro, além de contribuir para a valorização urbana e para a melhoria da qualidade de vida dos seus moradores.

