PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ - MG

15

OFÍCIO GABIN 176 /09

Unaí, 01 de junho de 2009

D.
Dou, 05/06/2009
Geraldo Tadeu Cruz
Vereador

Senhor Presidente,

Referindo-nos aos Ofícios nºs. 020 e 021/SACOM, respectivamente de 06.05. e 14.05.2009, encaminhamos-lhe cópia dos documentos ali solicitados.

Atenciosamente,

José Faria Nunes
Secretário de Governo

DESPACHO
☒ DOU CIÊNCIA
☐ INCLUA-SE NO EXPEDIENTE
☐ ENCAMINHAR RESPOSTA
☐ _____
EM 05 / Junho / 2009

DESPACHO
☒ DOU CIÊNCIA
☐ INCLUA-SE NO EXPEDIENTE
☐ ENCAMINHAR RESPOSTA
☐ _____
EM 1º / junho / 2009

CÂMARA MUNICIPAL DE UNAÍ - MINAS GERAIS
PROTOCOLO OFICIAL -01-Jun-2009-14:11-000982-1/2

Exmo. Sr.
Vereador TADEU
Presidente da Comissão para Estudos de Loteamentos
Câmara Municipal
Unaí – MG

Vereador Euler Braga
PRESIDENTE

16

PREFEITURA MU...
Estado de Minas Gerais

PROCESSO Nº | 02350 | 04

- 038 - Solicitação (Faz)

- Nome - M.A.R. - Empreendimentos LTDA

- Flamine Soares -
Protocolo

MOVIMENTAÇÃO DO PROCESSO

DESTINO	DATA	DESTINO	DATA
01 - Fazen.	31-05-07	13	
02 Setor	04-12-07	14	
03 Dieol	05-12-07	15	
04 Fazen	12-02-08	16	
05		17	
06		18	
07		19	
08		20	
09		21	
10		22	
11		23	
12		24	

ARTES GRAFICAS PARACATU LTDA - TELEFAX 3671-2760 - PARACATU - MG

ENGEPAR
Empreendimentos e Participações Ltda.

FL 07

17

Unai – MG, 29 de Março de 2004

Excelentíssimo Senhor
Dr. JOSÉ BRAZ DA SILVA
D.D. PREFEITO MUNICIPAL DE UNAI – MINAS GERAIS

Senhor Prefeito,

M.A.R - EMPREENDIMENTOS LTDA, neste ato representado por seu Procurador o Sr. ANGELO LEPESQUEUR BROCHADO, inscrito no CPF/MF sob o nº144.907.731-53, estabelecida na Avenida Governador Valadares, nº215, em Unaí-MG, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº03.205.239/0001-96, na condição de proprietária de uma gleba de terras situada na Fazenda Capim Branco, neste município, com área de 75,40,74 hectares, nos termos da anexa Certidão de Matricula – nº25.683 – R-1, limitando-se com o perímetro Urbano desta cidade, inviabilizando-se qualquer modalidade de exploração agropecuária, conforme faz prova o anexo Laudo Técnico de responsabilidade do Engenheiro Agrônomo.

O empreendimento denominado "SITIOS DE RECREIO CONCORDIA", destinado ao parcelamento em Sítios de Recreio, com uma área de 75,40,74 (setenta e cinco hectares, quarenta ares e setenta e quatro centiares), perfazendo um total de 308 unidades desmembradas definidas em quadras e com ruas já com denominações próprias caracterizadas em memorial descritivo em anexo, com área mínima de 1.369,710 mt2 e área máxima de 3.228,00 mt2.

A execução de projetos de infra-estrutura exigida estão de acordo com as normas existentes, como relacionadas abaixo:

a) – SISTEMA DE CIRCULAÇÃO – RUAS::

Todas as ruas distribuidoras e coletoras e ruas de acesso e locais foram abertas e cascalhadas, obedecendo as regras e dimensões exigidas por lei.

FL03

b) - REDE DE ÁGUA:

A rede de água foi construída com poços artesianos, usando tubulação em PVC – marrom, classe 15 – PBA, sendo esta espessura superior a utilizada pelo SAAE, e melhor padrão de qualidade.

c) – ENERGIA ELETRICA:

A energia usada no chacreamento é a de mais alta tecnologia da CEMIG - companhia Energética de Minas Gerais, pois foi construída com fios ao lado, com Alta e Baixa tensão, possibilitando o uso de padrão individual como o mesmo usado na eletrificação urbana desta cidade..

d) – CONSTRUÇÕES:

Já existe no local várias construções e empreendimentos tais como: - 11 casas construídas, Casa de festas, mais de 30 Sítios já cercados, os quais os promitentes compradores usufruem diariamente, etc...

e) – AUTORIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO INCRA:

Encontra–se em **ANEXO** autorização de concordância do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, OFICIO/INCRA/SR-28/G/N°21/99, de 02 de Fevereiro de 1999 que **autoriza o parcelamento** de Sítios de Recreio "SITIOS DE RECREIO CONCÓRDIA" , com fundamento no item 3.3, Letra "C", da Instrução/INCRA – n°17-B, de 22 de Dezembro de 1980, que dispõe sobre o parcelamento de imóveis rurais.

ISTO POSTO, **REQUER** a expedição do competente DECRETO de aprovação em caráter definitivo do referido Empreendimento Imobiliário,

Sendo só o que se apresenta para o momento, subscrevo-me,

Atenciosamente,

M.A.R – EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ/MF – 03.205.239/0001-96
Angelo Lepesqueur Brochado
Procurador

Sequencial: 1

Prefeitura Municipal de Unai

Tipo de Guia: T.EXPED.

Guia: **1242** Exercício: **2004** Parcela: **Única**

Vencimento: **30-04-2004**

Pagável até: **30-04-2004**

19

Contribuinte.....: 203-ENGEPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LT
Endereço.....: Av. GOVERNADOR VALADARES, 546
Bairro.....: CAPIM BRANCO Cep: 38.610-000
Cidade.....: Unai - MG-MG
CNPJ/CPF.....: 37630274000174

Descrição	
REF; TAXA DE EXPEDIENTE E PROTOCOLO SOLICITANDO REGULARIZACAO LOTEAMENTO.	
Itens	**Valor R$**
TAXA DE EXPEDIENTE	5,73
Taxa de Expediente	1,14
Total da Guia:	**6,87**

Autenticação Mecânica

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

LOTERIAS APOSTE COM
SORTE DAS SEGUNDAS FEIRAS

[illegible]

LOT.11 017657-0 TERM 17962
Unai
PMUNAI VAL PAGO R$6,87

[illegible]

POSTE PAGTO E VALIDO COMO
COMPROVANTE DE PAGAMENTO.

FLS 20

GABINETE DO MINISTRO EXTRAORDIÁRIO DE POLÍTICA FUNDIÁRIA E REFORMA AGRÁRIA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO DISTRITO FEDERAL E ENTORNO – SR-28

OFÍCIO/INCRA/SR-28/G/Nº 21 /99 Brasília-DF, 02 de fevereiro de 1999

Prezado Senhor,

Em atendimento ao disposto no art. 53 da Lei 6.766/79, esta Autarquia nada tem a opor ao pedido de alteração de uso do solo rural, para fins de loteamento, denominado "SÍTIOS DE RECREIO CONCÓRDIA", com área de 75,4074 ha, de propriedade de PAULO BROCHADO, localizado no município de Unaí/MG.

Uma vez efetivada a regularização de empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, deverá V. Sª., encaminhar ao INCRA e a Receita Federal o pedido de acerto cadastral do imóvel.

Limitados ao exposto, subscrevemos.

Atenciosamente,

AILSON SILVEIRA MACHADO
Superintendente Regional Adjunto
SR-28/DFE

Ilmo. Sr.
PAULO BROCHADO
Fazenda Laguna
Município de Unaí/MG

LAUDO DE PARCELAMENTO DE TERRA PARA FINS CHACREAMENTO OU SÍTIO DE RECREIO

IDENTIFICAÇAO DO IMÓVEL

DENOMINAÇÃO : FAZ. CAPIM BRANCO/ LAGUNA
CODIGO DO INCRA Nº 404 101 0479706
LOCALIZAÇÃO: UNAI-MG
SITUAÇÃO JURÍDICA: COMARCA DE UNAI - MG

MATRÍCULA: 25683 - ÁREA: 75,40.74 Ha.

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETARIO:

PAULO BROCHADO
CI : 355 630 - SSP/DF
CPF : 066 786 886 - 00
ENDEREÇO:CAIXA POSTAL Nº 106 CEP 38 610 000 UNAÍ - MG

ATESTO PARA FINS DE COMPROVAÇÃO JUNTO AO INSTITUTO NACIONAL DE REFORMA AGRARIA (INCRA) QUE ESTE IMÓVEL PERDEU AS CARACTERÍSTICAS DE UNIDADE PRODUTIVA RURAL, PRESTANDO A SUA UTILIZAÇÃO PARA CRIAÇÃO DE SÍTIOS E CHÁCARAS DE RECREAÇÃO, PORTANTO ATENDE A LEI Nº 6.766 DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979 QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO NO ARTIGO 3º, INCISOS I, II, III, IV, V.

PARACATU, MG 23 DE ABRIL DE 1.998

Eliano Gonçalves Santiago
Engenheiro Agrônomo
CREA 060.170/D

MAR EMPREENDIMENTOS LTDA
AV GOVERNADOR VALADARES, UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 007 SITIOS DE RECREIO C..NCOR Quadra: 001

18/08/9
17:39:1

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Área
00001	27,03	RUA G	27,03	ROGERIO	74,00	LOTE 02	74,00	RUA B	2.000,22
00002	27,03	RUA G	27,03	ROGERIO	74,00	LOTE 03	74,00	LOTE 01	2.000,22
00003	27,03	RUA G	27,03	ROGERIO	74,00	LOTE 04	74,00	LOTE 02	2.000,22
00004	27,03	RUA G	27,03	ROGERIO	74,00	LOTE 05	74,00	LOTE 03	2.000,22
00005	27,03	RUA G	27,03	ROGERIO	74,00	LOTE 06	74,00	LOTE 04	2.000,22
00006	27,03	RUA G	27,03	ROGERIO	74,00	LOTE 07	74,00	LOTE 05	2.000,22
00007	27,03	RUA G	27,03	ROGERIO	74,00	LOTE 08	74,00	LOTE 06	2.000,22
00008	27,03	RUA G	27,03	ROGERIO	74,00	LOTE 09	74,00	LOTE 07	2.000,22
00009	27,03	RUA G	27,03	ROGERIO	74,00	LOTE 10	74,00	LOTE 08	2.000,22
00010	27,03	RUA G	27,03	ROGERIO	74,00	LOTE 11	74,00	LOTE 09	2.000,22
00011	27,03	RUA G	27,03	ROGERIO	74,00	LOTE 12,13 E 14	74,00	LOTE 10	2.000,22
00012	25,24	RUA A	24,67	LOTE 11	87,43	ROGERIO	82,20	LOTE 13	2.092,38
00013	25,24	RUA A	24,67	LOTE 11	82,20	LOTE 12	77,30	LOTE 14	1.967,43
00014	25,24	RUA A	24,66	LOTE 11	77,30	LOTE 13	72,31	RUA G	1.844,56

M.A.R EMPREENDIMENTOS LTDA
AV.GOVERNADOR VALADARES, UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 007 SITIOS DE RECREIO C[illegible]COR Quadra: 002

18/08/9
17:39:5

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Área
00001	27,21	RUA G	27,21	LOTE 25	73,50	RUA B	75,50	LOTE 02	1.999,94
00002	27,21	RUA G	27,21	LOTE 24	73,50	LOTE 01	73,50	LOTE 03	1.999,94
00003	27,21	RUA G	27,21	LOTE 23	73,50	LOTE 02	73,50	LOTE 04	1.999,94
00004	27,21	RUA G	27,21	LOTE 22	73,50	LOTE 03	73,50	LOTE 05	1.999,94
00005	27,21	RUA G	27,21	LOTE 21	73,50	LOTE 04	73,50	LOTE 06	1.999,94
00006	27,21	RUA G	27,21	LOTE 20	73,50	LOTE 05	73,50	LOTE 07	1.999,94
00007	27,21	RUA G	27,21	LOTE 19	73,50	LOTE 06	73,50	LOTE 08	1.999,94
00008	27,21	RUA G	27,21	LOTE 18	73,50	LOTE 07	73,50	LOTE 09	1.999,94
00009	27,21	RUA G	27,21	LOTE 17	73,50	LOTE 08	73,50	LOTE 10	1.999,94
00010	27,21	RUA G	27,21	LOTE 14	73,50	LOTE 09	73,50	LOTE 11, 12 E 13	1.999,94
00011	25,07	RUA A	24,50	LOTE 10	95,36	RUA G	90,70	LOTE 12	2.279,23
00012	25,07	RUA A	24,50	LOTE 10	90,70	LOTE 11	85,50	LOTE 13	2.158,45
00013	25,07	RUA A	24,50	LOTE 10	85,50	LOTE 12	80,40	LOTE 14	2.158,45
00014	25,07	RUA A	24,50	LOTE 17	107,61	LOTE 10 E 13	103,00	LOTE 15	2.579,97
00015	25,07	RUA A	24,50	LOTE 17	103,00	LOTE 14	98,00	LOTE 16	2.462,25
00016	25,07	RUA A	24,50	LOTE 17	98,00	LOTE 15	93,10	RUA H	2.340,97
00017	27,21	RUA H	27,21	LOTE 09	73,50	LOTE 14,15 E 16	73,50	LOTE 18	1.999,94
00018	27,21	RUA H	27,21	LOTE 08	73,50	LOTE 17	73,50	LOTE 19	1.999,94
00019	27,21	RUA H	27,21	LOTE 07	73,50	LOTE 18	73,50	LOTE 20	1.999,94
00020	27,21	RUA H	27,21	LOTE 06	73,50	LOTE 19	73,50	LOTE 21	1.999,94
00021	27,21	RUA H	27,21	LOTE 05	73,50	LOTE 20	73,50	LOTE 22	1.999,94
00022	27,21	RUA H	27,21	LOTE 04	73,50	LOTE 21	73,50	LOTE 23	1.999,94
00023	27,21	RUA H	27,21	LOTE 03	73,50	LOTE 22	73,50	LOTE 24	1.999,94
00024	27,21	RUA H	27,21	LOTE 02	73,50	LOTE 23	73,50	LOTE 25	1.999,94
00025	27,21	RUA H	27,21	LOTE 01	73,50	LOTE 24	73,50	RUA B	1.999,94

M.A.R EMPREENDIMENTOS LTDA
AV.GOVERNADOR VALADARES, UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 007 SITIOS DE RECREIO NCORQuadra: 003

18/08/9
17:40:2

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Área
00001	20,03	RUA B	20,03	LOTE 59	99,31	ROGERIO	99,31	LOTE 02	1.989,18
00002	20,14	RUA B	20,14	LOTE 59	99,31	LOTE 01	99,31	LOTE 03	2.000,10
00003	20,14	RUA B	20,14	LOTE 58	99,31	LOTE 02	99,31	LOTE 04	2.000,10
00004	20,14	RUA B	20,14	LOTE 57 E 58	99,31	LOTE 03	99,31	LOTE 05	2.000,10
00005	20,14	RUA B	20,14	LOTE 56 E 57	99,31	LOTE 04	99,31	LOTE 06	2.000,10
00006	20,14	RUA B	20,14	LOTE 55 E 56	99,31	LOTE 05	99,31	LOTE 07	2.000,10
00007	20,14	RUA B	20,14	LOTE 54 E 55	99,31	LOTE 06	99,31	LOTE 08	2.000,10
00008	20,14	RUA B	20,14	LOTE 54	99,31	LOTE 07	99,31	LOTE 09	2.000,10
00009	20,14	RUA B	20,14	LOTE 53 E 54	99,31	LOTE 08	99,31	LOTE 10	2.000,10
00010	20,14	RUA B	20,14	LOTE 52 E 53	99,31	LOTE 09	99,31	LOTE 11	2.000,10
00011	20,14	RUA B	20,14	LOTE 51 E 52	99,31	LOTE 10	99,31	LOTE 12	2.000,10
00012	20,14	RUA B	20,14	LOTE 50 E 51	99,31	LOTE 11	99,31	LOTE 13	2.000,10
00013	20,14	RUA B	20,14	LOTE 50	99,31	LOTE 12	99,31	LOTE 14	2.000,10
00014	20,14	RUA B	20,14	LOTE 49 E 50	99,31	LOTE 13	99,31	LOTE 15 E RUA B	2.000,10
00015	33,04	RUA B	33,04	LOTE 48 E 49	89,32	LOTE 14	89,32	LOTE 41,42,43,44	2.951,14
00016	27,07	RUA H	27,07	LOTE 39 E 40	74,00	RUA B	74,00	LOTE 17	2.003,18
00017	27,07	RUA H	27,07	LOTE 38 E 39	74,00	LOTE 16	74,00	LOTE 18	2.003,18
00018	27,07	RUA H	27,07	LOTE 37 E 38	74,00	LOTE 17	74,00	LOTE 19	2.003,18
00019	27,07	RUA H	27,07	LOTE 36 E 37	74,00	LOTE 18	74,00	LOTE 20	2.003,18
00020	27,07	RUA H	27,07	LOTE 35 E 36	74,00	LOTE 19	74,00	LOTE 21	2.003,18
00021	27,07	RUA H	27,07	LOTE 33 E 34	74,00	LOTE 20	74,00	LOTE 22	2.003,18
00022	27,07	RUA H	27,07	LOTE 32 E 33	74,00	LOTE 21	74,00	LOTE 23	2.003,18
00023	27,07	RUA H	27,07	LOTE 28 E 32	74,00	LOTE 22	74,00	LOTE 24	2.003,18
00024	27,07	RUA H	27,07	LOTE 28	74,00	LOTE 23	74,00	LOTE 25,26 E 27	2.003,18
00025	25,24	RUA A	24,66	LOTE 24	92,35	RUA H	87,40	LOTE 26	2.216,34
00026	25,04	RUA A	24,66	LOTE 24	87,40	LOTE 25	82,40	LOTE 27	2.094,22
00027	25,24	RUA A	24,66	LOTE 24	82,40	LOTE 26	77,35	LOTE 28	1.369,71
00028	20,10	RUA A	20,00	LOTE 32	111,02	LOTE 27	107,10	LOTE 29	2.181,20
00029	20,10	RUA A	20,00	LOTE 32	107,10	LOTE 28	103,00	LOTE 30	2.101,00
00030	20,10	RUA A	20,00	LOTE 32	103,00	LOTE 29	99,20	LOTE 31	2.022,00
00031	20,10	RUA A	20,00	LOTE 32	99,20	LOTE 30	95,08	RUA I	1.942,80
00032	25,00	RUA I	25,00	LOTE 22 E 23	80,00	LOTE 28,29,30,31	80,00	LOTE 33	2.000,00
00033	25,00	RUA I	25,00	LOTE 21 E 22	80,00	LOTE 32	80,00	LOTE 34	2.000,00
00034	25,00	RUA I	25,00	LOTE 21	80,00	LOTE 33	80,00	LOTE 35	2.000,00
00035	25,00	RUA I	25,00	LOTE 20	80,00	LOTE 34	80,00	LOTE 36	2.000,00
									70

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Área
00036	25,00	RUA I	25,00	LOTE 19 E 20	80,00	LOTE 35	80,00	LOTE 37	2.000,00
00037	25,00	RUA I	25,00	LOTE 18 E 19	80,00	LOTE 36	80,00	LOTE 38	2.000,00
00038	25,00	RUA I	25,00	LOTE 17 E 18	80,00	LOTE 37	80,00	LOTE 39	2.000,00
00039	25,00	RUA I	25,00	LOTE 16 E 17	80,00	LOTE 38	80,00	LOTE 40	2.000,00
00040	25,00	RUA I	25,00	LOTE 16 E RUA B	80,00	LOTE 39	80,00	LOTE 41	2.000,00
00041	25,00	RUA I	25,00	RUA B E LOTE 15	80,00	LOTE 40	80,00	LOTE 42	2.000,00
00042	25,00	RUA I	25,00	LOTE 15	80,00	LOTE 41	80,00	LOTE 43	2.000,00
00043	25,00	RUA I	25,00	LOTE 15	80,00	LOTE 42	80,00	LOTE 44	2.000,00
00044	25,00	RUA I	25,00	LOTE 15 E 48	80,00	LOTE 43	80,00	LOTE 45	2.000,00
00045	25,00	RUA I	25,00	LOTE 48	80,00	LOTE 44	80,00	LOTE 46	2.000,00
00046	25,00	RUA I	25,00	LOTE 48	80,00	LOTE 45	80,00	LOTE 47	2.000,00
00047	25,00	RUA I	25,00	LOTE 48	80,00	LOTE 46	80,00	RUA C	2.000,00
00048	25,00	RUA C	25,00	LOTE 15	80,00	LOTE 44,45,46,47	80,00	LOTE 49	2.000,00
00049	25,00	RUA C	25,00	LOTE 14 E 15	80,00	LOTE 48	80,00	LOTE 50	2.000,00
00050	25,00	RUA C	25,00	LOTE 12,13,14	80,00	LOTE 49	80,00	LOTE 51	2.000,00
00051	25,00	RUA C	25,00	LOTE 11 E 12	80,00	LOTE 50	80,00	LOTE 52	2.000,00
00052	25,00	RUA C	25,00	LOTE 10 E 11	80,00	LOTE 51	80,00	LOTE 53	2.000,00
00053	25,00	RUA C	25,00	LOTE 09 E 10	80,00	LOTE 52	80,00	LOTE 54	2.000,00
00054	25,00	RUA C	25,00	LOTE 07,08,09	80,00	LOTE 53	80,00	LOTE 55	2.000,00
00055	25,00	RUA C	25,00	LOTE 06 E 07	80,00	LOTE 54	80,00	LOTE 56	2.000,00
00056	25,00	RUA C	25,00	LOTE 05 E 06	80,00	LOTE 55	80,00	LOTE 57	2.000,00
00057	25,00	RUA C	25,00	LOTE 04 E 05	80,00	LOTE 56	80,00	LOTE 58	2.000,00
00058	25,00	RUA C	25,00	LOTE 03 E 04	80,00	LOTE 57	80,00	LOTE 59	2.000,00
00059	40,00	RUA C	39,78	LOTE 01 E 02	80,00	LOTE 58	80,00	RUA N	3.191,20
									4919.

M A R EMPREENDIMENTOS LTDA
AV. GOVERNADOR VALADARES, UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 007 SITIOS DE RECREIO / NCORQuadra: 004

18/08/9
17:41:0

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontação	Área
00001	61,10	RUA F	19,60	LOTE 29	89,99	RUA M	80,00	LOTE 02	3.228,00
00002	25,00	RUA F	25,00	LOTE 28 E 29	80,00	LOTE 01	80,00	LOTE 03	2.000,00
00003	25,00	RUA F	25,00	LOTE 27 E 28	80,00	LOTE 02	80,00	LOTE 04	2.000,00
00004	25,00	RUA F	25,00	LOTE 26 E 27	80,00	LOTE 03	80,00	LOTE 05	2.000,00
00005	25,00	RUA F	25,00	LOTE 24,25 E 26	80,00	LOTE 04	80,00	LOTE 06	2.000,00
00006	25,00	RUA F	25,00	LOTE 23 E 24	80,00	LOTE 05	80,00	LOTE 07	2.000,00
00007	25,00	RUA F	25,00	LOTE 22 E 23	80,00	LOTE 06	80,00	LOTE 08	2.000,00
00008	25,00	RUA F	25,00	LOTE 21 E 22	80,00	LOTE 07	80,00	LOTE 09	2.000,00
00009	25,00	RUA F	25,00	LOTE 19, 20 E 21	80,00	LOTE 08	80,00	LOTE 10	2.000,00
00010	25,00	RUA F	25,00	LOTE 18 E 19	80,00	LOTE 09	80,00	LOTE 11	2.000,00
00011	25,00	RUA F	25,00	LOTE 17 E 18	80,00	LOTE 10	80,00	LOTE 12	2.000,00
00012	25,00	RUA F	25,00	LOTE 16 E 17	80,00	LOTE 11	80,00	LOTE 13	2.000,00
00013	25,00	RUA F	42,34	LOTE 14,15 E 16	80,00	LOTE 12	81,85	RUA I	2.693,82
00014	20,00	RUA A	20,00	LOTE 13	102,32	RUA I	102,32	LOTE 15	2.046,40
00015	20,00	RUA A	20,00	LOTE 13	102,32	LOTE 14	102,32	LOTE 16	2.046,40
00016	20,00	RUA A	20,00	LOTE 12 E 13	102,32	LOTE 15	102,32	LOTE 17	2.046,40
00017	20,00	RUA A	20,00	LOTE 11 E 12	102,32	LOTE 16	102,32	LOTE 18	2.046,40
00018	20,00	RUA A	20,00	LOTE 10 E 11	102,32	LOTE 17	102,32	LOTE 19	2.046,40
00019	20,00	RUA A	20,00	LOTE 09 E 10	102,32	LOTE 18	102,32	LOTE 20	2.046,40
00020	20,00	RUA A	20,00	LOTE 09	102,32	LOTE 19	102,32	LOTE 21	2.046,40
00021	20,00	RUA A	20,00	LOTE 08 E 09	102,32	LOTE 20	102,32	LOTE 22	2.046,64
00022	20,00	RUA A	20,00	LOTE 07 E 08	102,32	LOTE 21	102,32	LOTE 23	2.046,40
00023	20,00	RUA A	20,00	LOTE 06 E 07	102,32	LOTE 22	102,32	LOTE 24	2.046,40
00024	20,00	RUA A	20,00	LOTE 05 E 06	102,32	LOTE 23	102,32	LOTE 25	2.046,40
00025	20,00	RUA A	20,00	LOTE 05	102,32	LOTE 24	102,32	LOTE 26	2.046,40
00026	20,00	RUA A	20,00	LOTE 04 E 05	102,32	LOTE 25	102,32	LOTE 27	2.046,40
00027	20,00	RUA A	20,00	LOTE 03 E 04	102,32	LOTE 26	102,32	LOTE 28	2.046,40
00028	20,00	RUA A	20,00	LOTE 02 E 03	102,32	LOTE 27	102,32	LOTE 29	2.046,40
00029	6,00	RUA A	37,10	LOTE 01 E 02	102,32	LOTE 28	112,48	RUA M	2.155,00
									60.773,

M.A.R EMPREENDIMENTOS LTDA
AV. GOVERNADOR VALADARES, UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 007 SITIOS DE RECREIO C..NCORQuadra: 005

18/08/9
17:41:2

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Área
00001	47,19	RUA I	34,54	LOTE 37	58,41	RUA E	56,91	LOTE 02	2.329,45
00002	25,00	RUA I	25,00	LOTE 36	80,00	LOTE 01 E 37	80,00	LOTE 03	2.000,00
00003	25,00	RUA I	25,00	LOTE 35	80,00	LOTE 02	80,00	LOTE 04	2.000,00
00004	25,00	RUA I	25,00	LOTE 34	80,00	LOTE 03	80,00	LOTE 05	2.000,00
00005	25,00	RUA I	25,00	LOTE 33	80,00	LOTE 04	80,00	LOTE 06	2.000,00
00006	25,00	RUA I	25,00	LOTE 32	80,00	LOTE 05	80,00	LOTE 07	2.000,00
00007	25,00	RUA I	25,00	LOTE 31	80,00	LOTE 06	80,00	LOTE 08	2.000,00
00008	25,00	RUA I	25,00	LOTE 30	80,00	LOTE 07	80,00	LOTE 09	2.000,00
00009	25,00	RUA I	25,00	LOTE 29	80,00	LOTE 08	80,00	LOTE 10	2.000,00
00010	25,00	RUA I	25,00	LOTE 28	80,00	LOTE 09	80,00	LOTE 11	2.000,00
00011	25,00	RUA I	25,00	LOTE 27	80,00	LOTE 10	80,00	LOTE 12	2.000,00
00012	25,00	RUA I	25,00	LOTE 26	80,00	LOTE 11	80,00	LOTE 13	2.000,00
00013	25,00	RUA I	25,00	LOTE 25	80,00	LOTE 12	80,00	LOTE 14	2.000,00
00014	25,00	RUA I	25,00	LOTE 24	80,00	LOTE 13	80,00	LOTE 15	2.000,00
00015	25,00	RUA I	25,00	LOTE 23	80,00	LOTE 14	80,00	LOTE 16	2.000,00
00016	25,00	RUA I	25,00	LOTE 22	80,00	LOTE 15	80,00	LOTE 17	2.000,00
00017	25,00	RUA I	25,00	LOTE 21	80,00	LOTE 16	80,00	LOTE 18	2.000,00
00018	24,66	RUA I	24,66	LOTE 20	80,00	LOTE 17	80,00	LOTE 19	1.972,80
00019	40,40	RUA I	19,80	LOTE 20	80,00	LOTE 18	80,00	RUA F	2.408,00
00020	25,33	RUA J	44,80	LOTE 18 E 19	81,85	RUA F	80,00	LOTE 21	2.805,32
00021	24,66	RUA J	24,66	LOTE 17	80,00	LOTE 20	80,00	LOTE 22	1.972,80
00022	25,00	RUA J	25,00	LOTE 16	80,00	LOTE 21	80,00	LOTE 23	2.000,00
00023	25,00	RUA J	25,00	LOTE 15	80,00	LOTE 22	80,00	LOTE 24	2.000,00
00024	25,00	RUA J	25,00	LOTE 14	80,00	LOTE 23	80,00	LOTE 25	2.000,00
00025	25,00	RUA J	80,00	LOTE 13	80,00	LOTE 24	80,00	LOTE 26	2.000,00
00026	25,00	RUA J	25,00	LOTE 12	80,00	LOTE 25	80,00	LOTE 27	2.000,00
00027	25,00	RUA J	25,00	LOTE 11	80,00	LOTE 26	80,00	LOTE 28	2.000,00
00028	25,00	RUA J	25,00	LOTE 10	80,00	LOTE 27	80,00	LOTE 29	2.000,00
00029	25,00	RUA J	25,00	LOTE 09	80,00	LOTE 28	80,00	LOTE 30	2.000,00
00030	25,00	RUA J	25,00	LOTE 08	80,00	LOTE 29	80,00	LOTE 31	2.000,00
00031	25,00	RUA J	25,00	LOTE 07	80,00	LOTE 30	80,00	LOTE 32	2.000,00
00032	25,00	RUA J	25,00	LOTE 06	80,00	LOTE 31	80,00	LOTE 33	2.000,00
00033	25,00	RUA J	25,00	LOTE 05	80,00	LOTE 32	80,00	LOTE 34	2.000,00
00034	25,00	RUA J	25,00	LOTE 04	80,00	LOTE 33	80,00	LOTE 35	2.000,00
00035	25,00	RUA J	25,00	LOTE 03	80,00	LOTE 34	80,00	LOTE 36	2.000,00
									71.458,37

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Área
00036	25,00	RUA J	25,00	LOTE 02	80,00	LOTE 35	80,00	LOTE 37	2.000,00
00037	11,91	RUA J	34,54	LOTE 01	105,00	LOTE 02 E 36	107,41	RUA E	2.441,41

M.A.E EMPREENDIMENTOS LTDA
AV.GOVERNADOR VALADARES, UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 007 SITIOS DE RECREIO CONCORQuadra: 006

18/08/9
17:46:5

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Área
00001	46,59	RUA J	13,91	LOTE 29	86,52	RUA E	80,00	LOTE 02	2.516,20
00002	25,00	RUA J	25,00	LOTE 29	80,00	LOTE 01	80,00	LOTE 03	2.000,00
00003	25,00	RUA J	25,00	LOTE 29	80,00	LOTE 02	80,00	LOTE 04	2.000,00
00004	25,00	RUA J	25,00	LOTE 28	80,00	LOTE 03	80,00	LOTE 05	2.000,00
00005	25,00	RUA J	25,00	LOTE 27	80,00	LOTE 04	80,00	LOTE 06	2.000,00
00006	25,00	RUA J	25,00	LOTE 26	80,00	LOTE 05	80,00	LOTE 07	2.000,00
00007	25,00	RUA J	25,00	LOTE 25	80,00	LOTE 06	80,00	LOTE 08	2.000,00
00008	25,00	RUA J	25,00	LOTE 24	80,00	LOTE 07	80,00	LOTE 09	2.000,00
00009	25,00	RUA J	25,00	LOTE 23	80,00	LOTE 08	80,00	LOTE 10	2.000,00
00010	25,00	RUA J	25,00	LOTE 22	80,00	LOTE 09	80,00	LOTE 11	2.000,00
00011	25,00	RUA J	25,00	LOTE 21	80,00	LOTE 10	80,00	LOTE 12	2.000,00
00012	25,00	RUA J	25,00	LOTE 20	80,00	LOTE 11	80,00	LOTE 13	2.000,00
00013	25,00	RUA J	25,00	LOTE 19	80,00	LOTE 12	80,00	LOTE 14	2.000,00
00014	25,00	RUA J	25,00	LOTE 18	80,00	LOTE 13	80,00	LOTE 15	2.000,00
00015	25,00	RUA J	25,00	LOTE 17	80,00	LOTE 14	80,00	LOTE 16	2.000,00
00016	34,69	RUA J	17,34	LOTE 17	80,00	LOTE 15	81,85	RUA F	2.081,48
00017	25,00	RUA L	42,34	LOTE 15 E 16	81,85	RUA F	80,00	LOTE 18	2.693,82
00018	25,00	RUA L	25,00	LOTE 14	80,00	LOTE 17	80,00	LOTE 19	2.000,00
00019	25,00	RUA L	25,00	LOTE 13	80,00	LOTE 18	80,00	LOTE 20	2.000,00
00020	25,00	RUA L	25,00	LOTE 12	80,00	LOTE 19	80,00	LOTE 21	2.000,00
00021	25,00	RUA L	25,00	LOTE 11	80,00	LOTE 20	80,00	LOTE 22	2.000,00
00022	25,00	RUA L	25,00	LOTE 10	80,00	LOTE 21	80,00	LOTE 23	2.000,00
00023	25,00	RUA L	25,00	LOTE 09	80,00	LOTE 22	80,00	LOTE 24	2.000,00
00024	25,00	RUA L	25,00	LOTE 08	80,00	LOTE 23	80,00	LOTE 25	2.000,00
00025	25,00	RUA L	25,00	LOTE 07	80,00	LOTE 24	80,00	LOTE 26	2.000,00
00026	25,00	RUA L	25,00	LOTE 06	80,00	LOTE 25	80,00	LOTE 27	2.000,00
00027	25,00	RUA L	25,00	LOTE 05	80,00	LOTE 26	80,00	LOTE 28	2.000,00
00028	25,00	RUA L	25,00	LOTE 04	80,00	LOTE 27	80,00	LOTE 29	2.000,00
00029	10,69	RUA L	63,91	LOTE 01,02 E 03	80,00	LOTE 28	80,00	RUA E	2.984,31
									60.978,51

M.A.R EMPREENDIMENTOS LTDA
AV.GOVERNADOR VALADARES, UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 007 SITIOS DE RECREIO CONCORQuadra: 007

18/08/9
17:47:2

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Área
00001	46,18	RUA E	25,63	LOTE 04	49,43	RUA M	73,32	LOTE 02	2.021,71
00002	30,24	RUA E	25,18	LOTE 04	73,32	LOTE 01	90,07	LOTE 03	2.057,25
00003	24,00	RUA E	18,60	LOTE 04	90,07	LOTE 02	104,04	RUA L	1.805,22
00004	35,00	RUA L	36,23	RUA M	69,42	LOTE 01,02 E 03	59,50	LOTE 05	2.255,92
00005	40,00	RUA L	41,41	RUA M	59,50	LOTE 04	48,90	LOTE 06	2.168,00
00006	50,00	RUA L	51,76	RUA M	48,90	LOTE 05	35,00	LOTE 07	2.097,50
00007	72,83	RUA L	70,94	RUA M	35,00	LOTE 06	16,70	RUA T	1.809,50

MEAR EMPREENDIMENTOS LTDA
AV.GOVERNADOR VALADARES, UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 007 SITIOS DE RECREIO C..NCOR Quadra: 008

18/08/9
17:47:4

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Área
00001	25,00	RUA C	25,00	ROGERIO	80,00	RUA N	80,00	LOTE 02	2.000,00
00002	25,00	RUA C	25,00	ROGERIO	80,00	LOTE 01	80,00	LOTE 03	2.000,00
00003	25,00	RUA C	25,00	ROGERIO	80,00	LOTE 02	80,00	LOTE 04	2.000,00
00004	25,00	RUA C	25,00	ROGERIO	80,00	LOTE 03	80,00	LOTE 05	2.000,00
00005	25,00	RUA C	25,00	ROGERIO	80,00	LOTE 04	80,00	LOTE 06	2.000,00
00006	25,00	RUA C	25,00	ROGERIO	80,00	LOTE 05	80,00	LOTE 07	2.000,00
00007	37,00	RUA C	37,00	ROGERIO	80,00	LOTE 06	80,00	ROGERIO	2.960,00

M.A.R EMPREENDIMENTOS LTDA
AV.GOVERNADOR VALADARES, UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 007 SITIOS DE RECREIO C..NCORQuadra: 009

18/08/9
17:48:1

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Área
00001	25,00	RUA D	25,00	LOTE 46	80,00	RUA I	80,00	LOTE 02	2.000,00
00002	25,00	RUA D	25,00	LOTE 45	80,00	LOTE 01	80,00	LOTE 03	2.000,00
00003	25,00	RUA D	25,00	LOTE 44	80,00	LOTE 02	80,00	LOTE 04	2.000,00
00004	25,00	RUA D	25,00	LOTE 43	80,00	LOTE 03	80,00	LOTE 05	2.000,00
00005	25,00	RUA D	25,00	LOTE 42	80,00	LOTE 04	80,00	LOTE 06	2.000,00
00006	25,00	RUA D	25,00	LOTE 41	80,00	LOTE 05	80,00	LOTE 07	2.000,00
00007	25,00	RUA D	25,00	LOTE 40	80,00	LOTE 06	80,00	LOTE 08	2.000,00
00008	25,00	RUA D	25,00	LOTE 39	80,00	LOTE 07	80,00	LOTE 09	2.000,00
00009	25,00	RUA D	25,00	LOTE 38	80,00	LOTE 08	80,00	LOTE 10	2.000,00
00010	25,00	RUA D	25,00	LOTE 37	80,00	LOTE 09	80,00	LOTE 11	2.000,00
00011	25,00	RUA D	25,00	LOTE 36	80,00	LOTE 10	80,00	LOTE 12	2.000,00
00012	25,00	RUA D	25,00	LOTE 35	80,00	LOTE 11	80,00	LOTE 13	2.000,00
00013	25,00	RUA D	25,00	LOTE 34	80,00	LOTE 12	80,00	LOTE 14	2.000,00
00014	25,00	RUA D	25,00	LOTE 33	80,00	LOTE 13	80,00	LOTE 15	2.000,00
00015	25,00	RUA D	25,00	LOTE 32	80,00	LOTE 14	80,00	LOTE 16	2.000,00
00016	25,00	RUA D	25,00	LOTE 31	80,00	LOTE 15	80,00	LOTE 17	2.000,00
00017	25,00	RUA D	25,00	LOTE 30	80,00	LOTE 16	80,00	LOTE 18	2.000,00
00018	25,00	RUA D	25,00	LOTE 29	80,00	LOTE 17	80,00	LOTE 19	2.000,00
00019	25,00	RUA D	25,00	LOTE 28	80,00	LOTE 18	80,00	LOTE 20	2.000,00
00020	25,00	RUA D	25,00	LOTE 27	80,00	LOTE 19	80,00	LOTE 21	2.000,00
00021	25,00	RUA D	25,00	LOTE 26	80,00	LOTE 20	80,00	LOTE 22	2.000,00
00022	25,00	RUA D	25,00	LOTE 25	80,00	LOTE 21	80,00	LOTE 23	2.000,00
00023	32,00	RUA D	32,00	LOTE 24	80,00	LOTE 22	80,00	RUA O	2.560,00
00024	32,00	RUA C	32,00	LOTE 23	80,00	RUA O	80,00	LOTE 25	2.560,00
00025	25,00	RUA C	25,00	LOTE 22	80,00	LOTE 24	80,00	LOTE 26	2.000,00
00026	25,00	RUA C	25,00	LOTE 21	80,00	LOTE 25	80,00	LOTE 27	2.000,00
00027	25,00	RUA C	25,00	LOTE 20	80,00	LOTE 26	80,00	LOTE 28	2.000,00
00028	25,00	RUA C	25,00	LOTE 19	80,00	LOTE 27	80,00	LOTE 29	2.000,00
00029	25,00	RUA C	25,00	LOTE 18	80,00	LOTE 28	80,00	LOTE 30	2.000,00
00030	25,00	RUA C	25,00	LOTE 17	80,00	LOTE 29	80,00	LOTE 31	2.000,00
00031	25,00	RUA C	25,00	LOTE 16	80,00	LOTE 30	80,00	LOTE 32	2.000,00
00032	25,00	RUA C	25,00	LOTE 15	80,00	LOTE 31	80,00	LOTE 33	2.000,00
00033	25,00	RUA C	25,00	LOTE 14	80,00	LOTE 32	80,00	LOTE 34	2.000,00
00034	25,00	RUA C	25,00	LOTE 13	80,00	LOTE 33	80,00	LOTE 35	2.000,00
00035	25,00	RUA C	25,00	LOTE 12	80,00	LOTE 34	80,00	LOTE 36	2.000,00
									[illegible]

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Área
00036	25,00	RUA C	25,00	LOTE 11	80,00	LOTE 35	80,00	LOTE 37	2.000,00
00037	25,00	RUA C	25,00	LOTE 10	80,00	LOTE 36	80,00	LOTE 38	2.000,00
00038	25,00	RUA C	25,00	LOTE 09	80,00	LOTE 37	80,00	LOTE 39	2.000,00
00039	25,00	RUA C	25,00	LOTE 08	80,00	LOTE 38	80,00	LOTE 40	2.000,00
00040	25,00	RUA C	25,00	LOTE 07	80,00	LOTE 39	80,00	LOTE 41	2.000,00
00041	25,00	RUA C	25,00	LOTE 06	80,00	LOTE 40	80,00	LOTE 42	2.000,00
00042	25,00	RUA C	25,00	LOTE 05	80,00	LOTE 41	80,00	LOTE 43	2.000,00
00043	25,00	RUA C	25,00	LOTE 04	80,00	LOTE 42	80,00	LOTE 44	2.000,00
00044	25,00	RUA C	25,00	LOTE 03	80,00	LOTE 43	80,00	LOTE 45	2.000,00
00045	25,00	RUA C	25,00	LOTE 02	80,00	LOTE 44	80,00	LOTE 46	2.000,00
00046	25,00	RUA C	25,00	LOTE 01	80,00	LOTE 45	80,00	LOTE 47	2.000,00

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Área
00001	50,00	RUA D	49,00	RUA E	46,55	LOTE 02	36,26	RUA 1	2.020,53
00002	40,00	RUA D	40,78	RUA E	54,65	LOTE 03	46,55	LOTE 01	2.023,44
00003	35,00	RUA D	35,95	RUA E	62,75	LOTE 04	54,65	LOTE 02	2.055,55
00004	32,00	RUA D	32,74	RUA E	69,67	LOTE 05	62,75	LOTE 03	2.119,00
00005	41,80	RUA D	70,70	RUA E	78,41	LOTE 06	69,67	LOTE 04	3.094,87
00006	26,19	RUA D	27,19	FAZENDA	101,97	LOTE 07	101,90	LOTE 05 E RUA E	2.720,51
00007	25,00	RUA D	25,00	FAZENDA	102,04	LOTE 08	101,97	LOTE 06	2.550,12
00008	25,00	RUA D	25,00	FAZENDA	102,11	LOTE 09	102,04	LOTE 07	2.551,87
00009	25,00	RUA D	25,00	FAZENDA	102,18	LOTE 10	102,11	LOTE 08	2.553,62
00010	25,00	RUA D	25,00	FAZENDA	102,25	LOTE 11	102,18	LOTE 09	2.555,37
00011	25,00	RUA D	25,00	FAZENDA	102,32	LOTE 12	102,25	LOTE 10	2.557,12
00012	25,00	RUA D	25,00	FAZENDA	102,38	LOTE 13	102,32	LOTE 11	2.558,75
00013	25,00	RUA D	25,00	FAZENDA	102,45	LOTE 14	102,38	LOTE 12	2.560,37
00014	25,00	RUA D	25,00	FAZENDA	102,52	LOTE 15	102,45	LOTE 13	2.562,12
00015	25,00	RUA D	25,00	FAZENDA	102,59	LOTE 16	102,52	LOTE 14	2.563,87
00016	25,00	RUA D	25,00	FAZENDA	102,66	LOTE 17	102,59	LOTE 15	2.565,62
00017	25,00	RUA D	25,00	FAZENDA	102,73	LOTE 18	102,66	LOTE 16	2.567,37
00018	25,00	RUA D	25,00	FAZENDA	102,80	LOTE 19	102,73	LOTE 17	2.569,12
00019	25,00	RUA D	25,00	FAZENDA	102,87	LOTE 20	102,80	LOTE 18	2.570,87
00020	32,00	RUA D	41,00	FAZENDA	112,98	RUA O E FAZENDA	102,87	LOTE 19	3.701,36
									51.021,

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		I
Lote nº	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensã
00001	22,76	RUA E	45,51	FAZENDA	103,39	FAZENDA	107,00
00002	20,00	RUA E	20,00	FAZENDA	120,00	RUA E E LOTE 01	120,00
00003	20,00	RUA E	20,00	FAZENDA	120,00	LOTE 02	120,00
00004	20,00	RUA E	20,00	FAZENDA	120,00	LOTE 03	120,00
00005	20,00	RUA E	20,00	FAZENDA	120,00	LOTE 04	120,00
00006	20,00	RUA E	20,00	FAZENDA	120,00	LOTE 05	120,00
00007	20,00	RUA E	20,00	FAZENDA	120,00	LOTE 06	120,00
00008	20,00	RUA E	20,00	FAZENDA	120,00	LOTE 07	120,00
00009	20,00	RUA E	20,00	FAZENDA	120,00	LOTE 08	120,00
00010	20,00	RUA E	20,00	FAZENDA	120,00	LOTE 09	120,00
00011	20,00	RUA E	20,00	FAZENDA	120,00	LOTE 10	120,00
00012	20,00	RUA E	20,00	FAZENDA	120,00	LOTE 11	120,00
00013	20,00	RUA E	20,00	FAZENDA	120,00	LOTE 12	120,00
00014	20,00	RUA E	20,00	FAZENDA	120,00	LOTE 13	120,00
00015	20,00	RUA E	20,00	FAZENDA	120,00	LOTE 14	120,00
00016	20,00	RUA E	20,00	FAZENDA	120,00	LOTE 15	120,00
00017	20,00	RUA E	20,00	FAZENDA	120,00	LOTE 16	120,00
00018	20,00	RUA E	20,00	FAZENDA	120,00	LOTE 17	120,00
00019	18,76	RUA E	32,05	FAZENDA	120,00	LOTE 18	119,25
00020	20,00	RUA E	19,99	FAZENDA	119,25	LOTE 19	119,51
00021	20,00	RUA E	19,99	FAZENDA	119,51	LOTE 20	119,78
00022	16,54	RUA E	30,13	FAZENDA	119,78	LOTE 21	119,24
00023	20,00	RUA E	19,99	FAZENDA	119,24	LOTE 22	119,94
00024	18,60	RUA E	36,47	FAZENDA	118,94	LOTE 23	120,00
00025	20,00	RUA E	20,00	FAZENDA	120,00	LOTE 24	120,00
00026	20,00	RUA E	20,00	FAZENDA	120,00	LOTE 25	120,00
00027	20,00	RUA E	20,00	FAZENDA	120,00	LOTE 26	120,00
00028	20,00	RUA E	20,00	FAZENDA	120,00	LOTE 27	120,00
00029	20,00	RUA E	20,00	FAZENDA	120,00	LOTE 28	120,00
00030	20,00	RUA E	20,00	FAZENDA	120,00	LOTE 29	120,00
00031	20,00	RUA E	20,00	FAZENDA	120,00	LOTE 30	120,00
00032	20,00	RUA E	20,00	FAZENDA	120,00	LOTE 31	120,00
00033	51,82	RUA E	11,41	FAZENDA	120,00	LOTE 32	126,62

35

MEMORIAL DESCRITIVO

MG Projeto: 007 SITIOS DE RECREIO CONCORQuadra: 011

FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
são	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Área
.51	FAZENDA	103.39	FAZENDA	107.00	LOTE 02	3.653,04
.00	FAZENDA	120.00	RUA E E LOTE 01	120.00	LOTE 03	2.400.00
.00	FAZENDA	120.00	LOTE 02	120.00	LOTE 04	2.400.00
.00	FAZENDA	120.00	LOTE 03	120.00	LOTE 05	2.400.00
.00	FAZENDA	120.00	LOTE 04	120.00	LOTE 06	2.400.00
.00	FAZENDA	120.00	LOTE 05	120.00	LOTE 07	2.400.00
.00	FAZENDA	120.00	LOTE 06	120.00	LOTE 08	2.400.00
.00	FAZENDA	120.00	LOTE 07	120.00	LOTE 09	2.400.00
.00	FAZENDA	120.00	LOTE 08	120.00	LOTE 10	2.400.00
,00	FAZENDA	120,00	LOTE 09	120.00	LOTE 11	2.400.00
.00	FAZENDA	120.00	LOTE 10	120.00	LOTE 12	2.400.00
,00	FAZENDA	120,00	LOTE 11	120.00	LOTE 13	2.400.00
.00	FAZENDA	120,00	LOTE 12	120.00	LOTE 14	2.400.00
.00	FAZENDA	120,00	LOTE 13	120,00	LOTE 15	2.400,00
00	FAZENDA	120,00	LOTE 14	120,00	LOTE 16	2.400,00
00	FAZENDA	120,00	LOTE 15	120,00	LOTE 17	2.400,00
00	FAZENDA	120,00	LOTE 16	120,00	LOTE 18	2.400,00
00	FAZENDA	120,00	LOTE 17	120,00	LOTE 19	2.400,00
05	FAZENDA	120,00	LOTE 18	119,25	LOTE 20	3.047,31
99	FAZENDA	119,25	LOTE 19	119,51	LOTE 21	2.387,55
99	FAZENDA	119,51	LOTE 20	119,78	LOTE 22	2.392,80
13	FAZENDA	119,78	LOTE 21	119,24	LOTE 23	2.783,71
99	FAZENDA	119,24	LOTE 22	119,94	LOTE 24	2.381,61
47	FAZENDA	118,94	LOTE 23	120,00	LOTE 25	2.270,23
)0	FAZENDA	120,00	LOTE 24	120,00	LOTE 26	2.400,00
)0	FAZENDA	120,00	LOTE 25	120,00	LOTE 27	2.400,00
)0	FAZENDA	120,00	LOTE 26	120,00	LOTE 28	2.400,00
)0	FAZENDA	120,00	LOTE 27	120,00	LOTE 29	2.400,00
)0	FAZENDA	120,00	LOTE 28	120,00	LOTE 30	2.400,00
)0	FAZENDA	120,00	LOTE 29	120,00	LOTE 31	2.400,00
)0	FAZENDA	120,00	LOTE 30	120,00	LOTE 32	2.400,00
)0	FAZENDA	120,00	LOTE 31	120,00	LOTE 33	2.400,00
1	FAZENDA	120,00	LOTE 32	126,62	RUA M	3.794,15
						[illegible]

37

22

39

PARECER DA PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE UNAÍ-MG.

Processos nº 2.350, 2.351, 2.352 e 2.353/04

Interessado(a): M.A.R. EMPREENDIMENTOS LTDA, PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, BL EMPREENDIMENTOS LTDA e PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, respectivamente.

RELATÓRIO

Inicialmente ressalto que a causa de pedir e o pedido constante dos processos administrativos em epígrafe têm o mesmo fundamento, assim, havendo conexão entre eles, resolvi reuni-los neste único parecer.

As Requerentes dos respectivos processos em epígrafe, por seus representantes, requerem a expedição de Decreto de aprovação de loteamentos de áreas rurais de suas respectivas propriedades, todas situadas na Fazenda Capim Branco, neste Município. Argumentam que as áreas são inviáveis para exploração agropecuária, conforme faz certo Laudos expedidos por Engenheiro Agrônomo, anexos aos pedidos. Descrevem o nome dos empreendimentos, o número total de unidades desmembradas em cada um deles, bem como a área mínima e a área máxima dos terrenos parcelados. Descrevem as infra-estruturas já realizadas nos empreendimentos.

Os pedidos vieram instruídos com os documentos de propriedade imobiliária, com manifestação do INCRA a respeito dos parcelamentos e com os memoriais descritivos, respectivamente.

Todos os processos foram encaminhados à análise desta Procuradoria.

Em síntese, é o relatório. Passo a fundamentar.

FUNDAMENTAÇÃO

A questão de loteamentos em nosso Município sempre assombrou a Administração Pública. De fato, são notórios os grandes problemas que envolvem. Isto porque, lamentavelmente, no passado que antecedeu esta Administração não houve preocupação em regularizar os parcelamentos de solo. Com isso, surgiram inúmeros loteamentos clandestinos às margens da Lei e outros tantos foram aprovados sem a observância dos requisitos legais.

Tais fatos trazem grandes dificuldades para a urbanização, eis que, muitas vezes, as áreas alienadas não correspondem com a realidade da área adquirida, nem sempre é feita a reserva de áreas públicas, não são observadas as exigências no que se refere ao meio ambiente, ao abastecimento de água e luz, à coleta de esgoto, ao tratamento primário das vias, etc.

No final, perde quase todo mundo. De um lado o adquirente do lote se vê privado da possibilidade de registrar a sua compra junto ao Cartório de Registro de Imóveis e de obter os benefícios básicos que devem possuir todo e qualquer loteamento. De outro lado, perde a Administração Pública que tem como principal estimulante o 'Bem Estar Social', se os compradores foram lesados, também é lesada a Administração que terá enormes dificuldades em urbanizar o local com escolas, postos de saúde, saneamento básico, etc.

Diante de tal situação, desde o início da atual gestão, esta Procuradoria tem se esforçado para exigir a regularização dos antigos loteamentos e para que os novos loteamentos sejam feitos de acordo com a Lei, de forma a impedir parcelamentos irregulares, em detrimento dos interesses da Coletividade.

Neste diapasão, venho afirmando que faz-se necessária uma grande campanha de informação popular para que os Munícipes não adquiram lotes sem antes se informarem junto à Prefeitura quanto à regularidade do loteamento.

Fiz esta narrativa para demonstrar a nossa preocupação quanto a todos os aspectos formais dos loteamentos. Aliás, não poderia deixar de destacar que o representativo êxito que o Município tem alcançado com este trabalho há de ser tributado, em boa parte, ao nosso Assessor Especial José Luiz que não mede esforços para regularizar os antigos loteamentos (Novo Horizonte, Canaã, São Sebastião, Kamaiurá, etc) e vem se desdobrando para que os novos loteamentos sejam feitos de forma correta.

Na hipótese dos processos sob comento, no entanto, a situação é outra: se tratam de parcelamentos de solo rural, com finalidades absolutamente distintas dos parcelamentos tipicamente urbanos.

Tais empreendimentos foram iniciados há muitos anos atrás e destinam-se, principalmente, à implantação de sítios de recreio. A grande maioria das unidades já foram alienadas, muitas construções já estão edificadas. Como se sabe, tais parcelamentos estão situados na Rodovia que liga Unaí a Paracatu a uma distância do centro da cidade que estimo em 06 (seis) kms.

Daí veio a nossa perplexidade, eis que, como se sabe, o Município de Unaí não possui uma legislação específica para aprovação de desmembramentos de solo rural para esta finalidade. A legislação urbana existente (Lei 806/75 e

Plano Diretor Urbano) não pode ser aplicada, seja pelo fato de que a destinação do parcelamento não pode ser tida como puramente urbana, seja porque a área parcelada não se situa na zona urbana.

Ante tal situação, buscamos subsídios em outros Municípios, tais como em Brasília onde existem parcelamentos semelhantes, destinados a chácaras, com áreas individuais superiores a 1.000 ms², tendo os logradouros públicos a denominação de "Estrada Park", sendo mitigadas as exigências com infra-estrutura.

Inúmeras reuniões foram realizadas com a participação dos representantes das Requerentes, desta Procuradoria, da Secretaria Municipal de Administração, da Secretaria Municipal de Planejamento e do sempre presente Assessor José Luiz.

As discussões foram intensas, principalmente no que se refere às exigências urbanísticas a serem estabelecidas. Fizemos visita ao local dos empreendimentos buscando averiguar a ocupação já existente, o sistema viário e outras características dos parcelamentos.

Pudemos observar que a grande maioria dos compradores utilizam as áreas para fins de recreio. Esta vocação dos empreendimentos, a meu ver, se justifica, eis que o cidadão, conturbado com a vida urbana, deseja possuir um local – pequeno se comparado com uma propriedade rural, mas grande se comparado com uma propriedade urbana – para descanso e lazer, principalmente nos feriados e finais de semana, onde constrói quadras de esporte, piscinas e jardins, cria aves de pequeno porte, faz pequenos cultivos de hortaliças, frutas, etc. As edificações, normalmente, valorizam espaços abertos, ventilados e iluminados pela natureza, com churrasqueiras, fogões a lenha, quiosques e outros equipamentos típicos de sítios de recreio. É a tentativa do homem urbano de voltar às suas raízes, esquecer os contratempos da célere vida na cidade, para desfrutar da tranqüilidade oferecida pela vida no campo.

Concluímos pela necessidade de se editar uma legislação específica, adequada às peculiaridades destes empreendimentos, mas também resguardando os interesses coletivos de existência de equipamentos urbanos mínimos.

Daí, com anuência geral, elaboramos os anteprojetos de Lei em anexo, o primeiro autorizando o poder executivo municipal a regularizar estes parcelamentos de áreas rurais para fins urbanos e estabelecendo exigências mínimas a serem observadas no que se refere ao uso e ocupação do solo para fins de sítios de recreio e assemelhados. O segundo inserindo previsão legal no Plano Diretor Urbano (Lei Complementar nº 44/2003), de forma a exigir que cada parcelamento com estas características seja objeto de lei específica que

42 / 25

estabelecerá os índices de uso e ocupação do solo e demais exigências que se fizerem necessárias.

CONCLUSÃO

PELO EXPOSTO, peço vênia a Vossa Excelência para submeter a Vossa superior apreciação os Anteprojetos de Lei que elaboramos, os quais estão gravados na rede de computação desta Prefeitura, na pasta "Temporário", sub-pasta "01 – Gabin", sub-pasta "Chefe de Gabinete", sub-pasta "SÍTIOS DE RECREIO", com os nomes de "Mensagem", "Projeto Alteração PDU – texto" e "projeto sítios de recreio".

Observo que, havendo anuência de Vossa Excelência e a imprescindível aprovação Legislativa, os presentes processos administrativos deverão retomar seus cursos para que sejam avaliados pelo Setor Técnico desta Municipalidade, de maneira a conformar os empreendimentos com as disposições do novo texto legal a ser editado.

É O PARECER. S.M.J.

Unaí-MG, 3 de junho de 2004.

DR. LÍRIO DENONI
Procurador Geral do Município

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Praça JK, s/nº. Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-5611 – 3677-4845

Processo nº: 2.350/2004
Requerente: **M.A..R EMPREENDIEMNTOS LTDA**

Vistos, etc....

Acato na íntegra o parecer de folhas 22/25, da Procuradoria Geral do Município, portanto determino seja remetido à Câmara Municipal o projeto de lei na forma da minuta apresentada.

Cumpra-se.

Unaí-MG, 03 de junho de 2004.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ - MG

Praça JK. s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-5611

PROCESSO Nº 2350/2004
INTERESSADO: M.A.R. EMPREENDIMENTOS LTDA.

AO DEPARTAMENTO DE OBRAS:

Considerando o parecer de fls., da lavra do ilustre Procurador Geral do Município, e ainda a publicação da Lei Municipal 2.253, de 5.10.2004, anexa, solicito a realização de vistoria e a conseqüente emissão de laudo ou relatório dando conta ou não do cumprimento dos requisitos previstos no referido Diploma Legal. Após, retorne ao Gabinete para decisão do Prefeito Municipal.

Unaí-MG., 14 de outubro de 2004.

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
Assessor Especial de Gabinete

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

LEI Nº 2.253, DE 5 DE OUTUTBRO DE 2004.

Autoriza a regularização de parcelamento de área rural para fins urbanos e estabelece índices de uso e ocupação do solo para fins de sítios de recreio e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 96, VII, da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Unaí decreta e ele, em seu nome, sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1° O Poder Executivo fica autorizado a regularizar os parcelamentos de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreio, desde que localizadas a uma distancia máxima de até 05 quilômetros do perímetro urbano de Unaí.

Parágrafo Único. As alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, cumprindo-se a exigência com a expressa manifestação da referida autarquia federal declarando, especificamente, nada ter a opor às referidas transformações.

Art. 2° Nos termos e para os fins do que estabelece o art. 4°, § 1°, I, da Lei n° 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que alterou dispositivos da Lei n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e com a definição estabelecida do Plano Diretor de Unaí, os índices urbanísticos e de uso e ocupação do solo nos parcelamentos que forem constituídos para fins de sítios de recreio são estabelecidos na forma do Anexo I desta Lei.

Parágrafo único. Além dos índices urbanísticos, são estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os sítios de recreio que forem regularizados nos termos desta Lei:

I – a densidade bruta máxima de ocupação dos parcelamentos será de 15 hab/ha;

II – o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação;

III – o sistema viário será composto de vias públicas de acesso e locais, e serão denominadas de Estrada-Parque, numeradas seqüencialmente, com largura mínima de 10 (dez) metros; e

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

IV – O desmembramento será permitido quando resultar em lotes maiores ou iguais a 1000ms² (mil metros quadrados) cada um.

Art. 3º Sem prejuízo das demais exigências contidas na Lei Municipal nº 806/76 como encargo do loteador, são fixados como infra-estrutura básica exigível para os sítios de recreio regularizados nos termos desta lei, os seguintes equipamentos urbanos:

INFRAESTRUTURA BÁSICA	PADRÕES EXIGÍVEIS
Rede de Energia e Iluminação	Padrão CEMIG para RDR – Redes de Distribuição Rural
Coleta de Esgoto	Padrão ABNT – NBR 13969/97 e 7229/93
Águas Pluviais	Dispensável
Vias Públicas – abertura	Tratamento Primário com Cascalho laterítico ou similar
Guias e Sarjetas	Dispensável

§ 1º Para o sistema de abastecimento de água, o loteador poderá utilizar os padrões contidos na ABNT – PNB 593/1977 e NB 594/1977.

§ 2º Na hipótese de estar implantado sistema de abastecimento de água diverso do previsto no § 1º deste artigo, poderá, excepcionalmente, ser permitido o uso de poços artesianos, com tubulação em PVC, classe 12 – PBA, segundo padrões admitidos pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE.

Art. 4º O sítio de recreio deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:

I – mínimo de 10% (~~cinco~~ dez por cento) e máximo de 15% para o sistema viário, inclusive as vias necessárias para implantação do Sistema Viário Básico do Município; e

II – mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de área pública.

Parágrafo Único. Os parcelamentos do solo rural, para fins urbanos, estarão obrigados a reservar as áreas públicas, independente da dimensão dos lotes.

Art. 5º Compete ao Poder Executivo fixar atos complementares objetivando definir critérios de destinação e uso para as ocupações existentes na área definida no art. 2º.

(Fls. 3 da Lei nº 2.253, de 5.10.2004)

Art. 6º Os adquirentes de lotes nos parcelamentos descritos ficam obrigados, no caso de implantação em área pública, a pagar pelas respectivas unidades nos termos da legislação vigente.

Art. 7º O Poder Executivo, no prazo máximo de sessenta dias após a regularização dos empreendimentos, providenciará junto à Secretaria de Fazenda a inscrição das unidades imobiliárias oriundas dos parcelamentos previstos nesta Lei, com vistas à cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, da Taxa de Limpeza Pública – TLP, e dos demais tributos e taxas que venham a incidir sobre os imóveis.

Art. 8º Os sítios de recreio deverão atender, além das disposições contidas nesta Lei, às exigências da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 004/85, da Lei Federal nº 7803/89, da Lei Federal nº 4771/65 (Código Florestal), da Lei Estadual nº 10561/91 (Lei Florestal), da Lei Orgânica do Município e da Lei Municipal nº 806/76.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Unaí-MG, 5 de outubro de 2004, 60º da Instalação do Município.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

(Fls. 4 da Lei nº 2.253, de 5.10.2004)

ANEXO I

ZSR	Zona de Sítios de Recreio	Polígonos a serem delimitados por parcelamentos de áreas rurais para fins de Chácaras ou Sítios de Recreio, que vierem a ser aprovados por lei municipal específica.

USOS

Habitação unifamiliar;
Hotel-Fazenda;
Restaurantes;
Estabelecimento de Diversão;
Clube e local de uso recreativo,
esportivo ou de serviços voltados para o lazer;
Estabelecimento comunitário social;
Sede de Associação;
Estabelecimento de Ensino Público;
Estabelecimento de Saúde Público ou privado;

HIERARQUIA VIÁRIA

Vias	Estradas de acesso	Estradas Locais

MÓDULO OU SÍTIO

Características	Esquina	Quadra	Esquina	Quadra
Área Mínima	1.000,00	1.000,00	1.000,00	2.000,00
Testada Mínima	25,00	20,00	20,00	20,00
Taxa de Ocupação	0,10		0,10	
Coeficiente de Aprov..	0,20		0,20	

EDIFICAÇÃO

Recuos Mínimos (m)	Frontal	6,00	3,00
	Lateral	Bilateral de 3,00	Bilateral de 3,00
	Fundos	7,50	7,50
Gabarito (pavimentos)		2	2
Altura máxima (m)		6	6

OBSERVAÇÕES:

Aplicável somente na regularização de áreas mencionadas nesta lei.

Unaí-MG, 5 de outubro de 2004, 60º da Instalação do Município.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

DECRETO Nº 3.110, DE 21 DE OUTUBRO DE 2004.

Dispõe sobre a aprovação dos loteamentos que menciona e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o art. 96, XXV, c/c o disposto no art. 141, I, "f", da Lei Orgânica do Município, **DECRETA**:

Art. 1º São aprovados, como sítios de recreio, nos termos dos processos administrativos nºs 2350/04, 2351/04, 2352/04 e 2353/04, uma vez atendido o disposto na Lei Municipal nº 2.253, de 5.10.2004, os loteamentos denominados Concórdia, Setor de Mansões Sul II, Mansões do Parque e Mansões Sul, de propriedade de M.A.R Empreendimentos Ltda, Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, BL Empreendimentos Ltda e Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, respectivamente.

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Unaí, 21 de outubro de 2004; 60º da Instalação do Município.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

Ao DEPUB:

Favor cumprir com urgência, o despacho de folhas 27.

Uruaí, 07/12/2004.

Adelson José da Silva
Chefe de Gabinete

Ao
Gabin

após inspeção informo que este loteamento possui ruas abertas com tratamento primário, rede elétrica sem iluminação e distribuição de água servida por poço artesiano.

Uruaí, 15/12/04

Raimundo Amaral
Fiscal Municipal de Obras

f34

Ao
Prefeitura Municipal de Unaí-MG

Conforme termo de anuência do INCRA OF./INCRA/SR-28/G/Nº21/99 de 02 de Fevereiro de 1999, e decreto n.º3.110 de 21 de Outubro de 2004, referente ao loteamento SITIOS DE RECREIO CONCORDIA, abaixo dados técnicos:

Área total do loteamento:	714.074,00 m2
Área de chácaras :	652.979.28 m2
Área de ruas:	61.094.72 m2
Àrea da menor chácara	1.369.71 m2
Àrea da maior chácara	3.794.15 m2

Numero de chácaras: 306 unidades definidas em quadras e com ruas já com denominações próprias, caracterizadas em memorial descritivo em anexo.

Unaí - MG, 20 de Dezembro de 2004

M.A.R. – Empreendimentos Ltda

52

135

CREA - MG

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DE MINAS GERAIS
AV. ÁLVARES CABRAL, 1600 - FONE: 0xx(31) 3299-8700 - FAX: 0xx(31) 3299-8720 - CEP 30170-001 - BELO HORIZONTE
ATENDIMENTO: 0800-312732 - OUVIDORIA: 0800-2830273

01 Nº 1 - 3494563

USO DO CREA - MG
02
03

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART MATRIZ
OBRA / SERVIÇO

CONTRATADO

04 Nome do Profissional Responsável pela Obra ou Serviço: PAULO HENRIQUE LEPESQUEUR BROCHADO

05 Registro no CREA: 35631/D

06 Título profissional: DF

Anotações anotadas na Carteira:

07 CPF: 749253014 49

08 Identidade: 38 367 658 82

09 Endereço residencial do profissional: RUA CARNOEIRA, 27 APTO 302

B: CENTRO UNAÍ - MG.

10 CEP: 38610000

11 Nome da Empresa contratada:

12 Reg. CREA:

13 CNPJ:

14 Capital Social:

15 Telefone:

16 Endereço para Correspondência:

17 CEP:

CONTRATANTE

Nome do Contratante:
MAR EMPREENDIMENTOS LTDA

19 CPF ou CNPJ: 03205239000196

20 Endereço para Correspondência: AV. GOVERNADOR VALADARES, Nº215

B. CENTRO - UNAÍ - MG.

21 CEP: 38610000

DADOS DA OBRA OU SERVIÇO

22 Nome do Proprietário: M.A.R. Empreendimentos Ltda

23 CPF ou CNPJ: 03205239000196

24 Endereço da Obra ou Serviço: FAZENDA CAPIM BRANCO

25 Município: UNAÍ - MG

26 CEP: 38610000

27 Uso do CREA-MG:

ATIVIDADE TÉCNICA:

28 Cod.	Tipo	Geral	Tipo	Geral	Tipo	Geral	Tipo	Geral	Tipo	Geral	Tipo	Geral	Tipo	Geral	Tipo	Geral	Tipo	32
3440																		

33 Finalidade: 34270

34 Ent. Classe:

35 Quantificação: 71,40,74 ha

36 Unid.: 04

37 Valor da Obra / Serviço: R$ 1.500,00

38 Vinculado: R$ 1.500,00

39 Tipo Contrato: 02

40 Descrição complementar: PLANTA PLANIMÉTRICA IMÓVEL

ASSINATURAS

VINCULAÇÃO LEGAL

A ART é exigida pela Lei 6496/77 e, na falta de outro documento, vale, para todos os efeitos legais, como contrato entre as partes.

LEMBRETE - Concluída a obra ou serviço, há necessidade de solicitar baixa da ART no CREA-MG. Cada ART baixada incorpora-se ao acervo técnico do profissional, do qual pode-se obter certidão mediante requerimento. O acervo técnico é documento de grande valia, principalmente como currículo, para participação em licitações e comprovação junto à previdência, para efeito de aposentadoria.

41 Responsabilizamo-nos pela veracidade das informações prestadas.

UNAÍ, 29 de NOVEMBRO 2004
LOCAL E DATA

PROFISSIONAL

CONTRATANTE

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

42 Data do pagamento no Banco:

43 Valor da taxa de ART: 25,00

50 Uso do CREA-MG:

É DE RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL O ENVIO DESTA VIA AO CREA-MG (ENVELOPE RESPOSTA NO VERSO) PARA FINS DE REGISTRO NO ACERVO TÉCNICO.

PREENCHER SOMENTE O VALOR DA ART

PREÇO DO FORMULÁRIO: VER TABELA NO CREA-MG

VIA DA OBRA / SERVIÇO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

53 f.36

Ref.: Processos nº: **2.350/04, 2.351/04, 2.352/04, 2.353/04**

Serviço: **SEPLAN- Secretaria Municipal de Planejamento**

Assunto: **Parcelamento Rural**

Requerente: **M. A. R. Empreendimentos Ltda, Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, B. L. Empreendimentos Ltda e Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, respectivamente.**

À PROJUR – Procuradoria Jurídica do Município:

Senhor Procurador, Dr. Delvito Alves da Silva Filho.

Inicialmente coloco à disposição do Ilustre Procurador os constantes processos administrativos em epígrafe, requeridos pelos representantes nas pessoas jurídicas referentes, que vêm solicitando a algum tempo a regularização dos parcelamentos rurais junto a essa Prefeitura, existentes nas proximidades do perímetro urbano.

Observo que, por se tratar de assunto de extrema relevância para a administração do Município, principalmente porque agora se inicia uma nova gestão, apresento-lhes os processos para ciência dos trâmites burocráticos conclusivos, visto que serão registrados nos arquivos do Cadastro Técnico Imobiliário desta Prefeitura, e posteriormente no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

A seguir, os processos deverão ser retornados para receber os carimbos da aprovação dos croquis, e depois seguirão para a Receita Municipal para o recolhimento dos tributos que incidirão sobre os imóveis.

Unaí-MG, 04 de janeiro de 2005

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF: 5037/D
Arquiteto da SEPLAN

54

DECLARAÇÃO

Declaro junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Unaí que, nos termos da lei 6.766, de 19/12/1975, alterada pela lei 9785. Art.18, V, que a Prefeitura Municipal de Unaí, considerando o atendimento de todos os requisitos previstos na Lei nº2.253, de 05/10/2004, inclusive quanto ás obras de infra-estrutura, em que a foi dispensado o instrumento de garantia para execução de obras, e a mesma se adequou ás exigências dos dispositivos legais da lei nº2.253 de 05/10/04, com o cumprimento das determinações contidas no teor dos Art.3º; Art.4º Art.8º, e ás exigências da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº004/85, da Lei Federal nº7803/89, da Lei Federal nº4771/65 (Código Florestal), da Lei Estadual nº10561/91 (Lei Florestal), da Lei Orgânica do Município e da Lei Municipal nº806/76, referente ao loteamento **"SETOR DE MANSÕES SUL II"** de propriedade da Firma Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, empresa jurídica devidamente inscrita no CNPJ-MF nº00.099.011/0001-70, situada neste município de Unaí – Minas Gerais á Avenida Governador Valadares, nº215, Bairro Centro.

Por ser verdade, firmo a presente declaração, para que produza os seus efeitos legais.

Unaí-MG, 24 de novembro de 2004.

ADELSON JOSÉ DA SILVA
Chefe de gabinete

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
Assessor Especial de Gabinete

55 138

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO DISTRITO FEDERAL E ENTORNO SR-28/DFE

OF./INCRA/SR-28/DFE/GAB/N.º 348 /03, Brasília, 25 de setembro de 2003

Prezado Senhor,

Em atendimento ao disposto no Art. 53 da Lei 6.766/79, esta Autarquia **nada tem a opor** ao pedido de alteração de uso do solo rural, para fins de loteamento, do imóvel denominado **Setor de Mansões Sul II**, com área de 22,2855 (vinte e dois hectares, vinte e oito ares e cinquenta e cinco centiares), de propriedade da PALMARES Construtora e Incorporadora LTDA, localizado no município de Unaí/MG.

Uma vez efetivada a regularização do Empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, deverá V.Sª encaminhar ao INCRA e a Receita Federal o pedido de acerto cadastral do imóvel

Limitado ao exposto, subscrevemo-nos,

Atenciosamente.

JOSÉ ANGELINO BARBOSA
Superintendente Regional do INCRA

À
PALMARES – Construtora e Incorporadora LTDA
Av. Governador Valadares, 215 – Centro
UNAÍ/MG

56
f39

GABINETE DO MINISTRO EXTRAORDINÁRIO DE POLÍTICA FUNDIÁRIA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO D. FEDERAL E ENTORNO - SR-28

OFÍCIO/INCRA/SR-28/G/Nº 335/98 Brasília-DF, 16 de setembro de 1998

Prezado Senhor,

Em atendimento ao disposto no art. 53 da Lei 6.766/79, esta Autarquia nada tem a opor ao pedido de alteração de uso do solo rural, para fins de loteamento, denominado "SÍTIOS DE RECREIO DO PARQUE" com a área de 59,54,90 ha, de propriedade de PAULO BROCHADO, localizado no município de Unaí-MG.

Uma vez efetivada a regularização de empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, deverá V.Sª, encaminhar ao INCRA e a Receita Federal o pedido de acerto cadastral do imóvel.

Limitados ao exposto, subscrevemos.

Atenciosamente,

AILSON SILVEIRA MACHADO
Superintendente Regional Adjunto
SR-28/DFE

Ilmo. Sr.
PAULO BROCHADO
Fazenda Laguna
Município de Unaí - MG

57 / 40

GABINETE DO MINISTRO EXTRAORDIÁRIO DE POLÍTICA FUNDIÁRIA E REFORMA AGRÁRIA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO DISTRITO FEDERAL E ENTORNO – SR-28

OFÍCIO/INCRA/SR-28/G/Nº 21 /99 Brasília-DF, 02 de fevereiro de 1999

Prezado Senhor,

Em atendimento ao disposto no art. 53 da Lei 6.766/79, esta Autarquia nada tem a opor ao pedido de alteração de uso do solo rural, para fins de loteamento, denominado "SÍTIOS DE RECREIO CONCÓRDIA", com área de 75,4074 ha, de propriedade de PAULO BROCHADO, localizado no município de Unaí/MG.

Uma vez efetivada a regularização de empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, deverá V. Sª., encaminhar ao INCRA e a Receita Federal o pedido de acerto cadastral do imóvel.

Limitados ao exposto, subscrevemos.

Atenciosamente,

AILSON SILVEIRA MACHADO
Superintendente Regional Adjunto
SR-28/DFE

Ilmo. Sr.
PAULO BROCHADO
Fazenda Laguna
Município de Unaí/MG

58

Processos nº 2350/04, 2351/04, 2352/04 e 2353/04
Interessados: M.A.R. Empreendimentos Ltda, Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, B. L. Empreendimentos Ltda

AO
DR. DELVITO ALVES DA SILVA FILHO

Sr. Procurador Geral,

RELATÓRIO

Trata-se de informação remetida pelo Ofício de Registro de Imóveis, nos termos da lei federal n.º 6766/79, cientificando o município da solicitação de registro de loteamento realizada pelos interessados acima especificados, loteamentos que foram aprovados através do Decreto Municipal n.º 3110/04.

Em síntese, é o relatório. Passo a fundamentar.

FUNDAMENTAÇÃO

A legislação do município tem demonstrado inadequação e insuficiência para atender a realidade econômica e social da sociedade, levando a ocorrência de parcelamentos irregulares e clandestinos.

A despeito de não ter sido elaborada uma lei geral de parcelamento do solo, foi aprovada recentemente a lei municipal n.º 2253/04 que objetiva regularizar os vários empreendimentos implantados na área rural destinados a criação de chácaras de recreio.

A "flexibilização" trazida pela *novatio legis* não impediu o reconhecimento **irregular** de loteamentos rurais para fins urbanos. A legislação municipal exige um percentual mínimo da área loteável para implantação do sistema viário e de serviços e utilidades públicas. Veja o disposto no artigo 4º, I e II da lei 2253/04, *in verbis*:

> *"O sítio de recreio deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:*

59
f. 12

I – mínimo de 10% (dez por cento) e máximo de 15% (quinze por cento) para o sistema viário, inclusive as vias necessárias para implantação do Sistema Viário Básico do Município; e

II – mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de área pública.

Assim, é fácil verificar que os loteamentos aprovados pelo Decreto Municipal n.º 3110/04 foram regularizados em total desacordo com a legislação vigente, **uma vez que foram desrespeitadas tanto a área mínima destinada ao sistema viário como a área para reserva de área pública**.

Nem mesmo a alternativa de substituição ou compensação desta área pública destinada a atividades comunitárias e espaços verdes de uso comum, insculpida no inciso II do artigo 2º da lei 2253/04, foi discutida nos autos do processo de regularização do loteamento.

O que se vê é o total desrespeito à legislação, uma tentativa de fazer valer os atos administrativos à mão-de-ferro. Sabe-se dos efeitos sociais que a ausência de registro destes loteamentos tem trazido a nossa cidade. O número de lotes vendidos, alguns até mesmo ocupados por famílias, gira em torno de 800 unidades, mas mesmo assim este município não pode apartar da legalidade para solucionar a existência do problema.

A oportunidade para fazer valer a lei é imediata, o poder de sanção previsto na lei federal n.º 6766/79, por meio da impugnação do empreendimento, deverá ser utilizado para reforçar o poder de gestão do município sobre o processo de regularização destes loteamentos.

Não há dúvida que existem sugestões viáveis e legais para solucionar a regularidade destes loteamentos, como fazer exigir a substituição ou compensação da área destinada a atividades comunitárias e espaços verdes de uso comum em local distinto da implantação do loteamento.

CONCLUSÃO

ANTE O EXPOSTO, este procurador opina pela imediata IMPUGNAÇÃO do registro dos loteamentos nos termos da lei

60 f43.

federal n.º 6766/79 e, em seguida proceder aos atos de regularização nos termos da lei municipal n.º 2253/04.

É O PARECER. S.M.J.

Unaí-MG, 12 de janeiro de 2005

CHRISLEY LUCAS GENEROSO
Procurador Jurídico I

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Praça JK s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-5611 – 3677-4828

61

F-44

Processos - nº 2352/04, 2350/04, 2351/04, 2353/04
Interessados: BL Empreendimentos Ltda, M.A.R. Empreendimentos Ltda e Palmares Construtora e Incorporadora Ltda.

Ao
Procurador Jurídico
DR. CHRISLEY LUCAS

Senhor Procurador Jurídico,

Por determinação do Sr. Prefeito Municipal, solicito-lhe, com urgência, após consulta aos órgãos técnicos do Município, informar a área institucional das áreas que originaram o parcelamento do solo, com o objetivo de se fazer cumprir as disposições contidas no inciso III do Parágrafo único do Art. 2º da Lei Municipal – nº 2.253, de 05 de outubro de 2004.

Atenciosamente,

Unaí-MG, 14 de janeiro de 2005.

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

62 f45

Processos nº 2350/04, 2351/04, 2352/04 e 2353/04
Interessados: M.A.R. Empreendimentos Ltda, Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, B. L. Empreendimentos Ltda

AO
Departamento de Infra-estrutura Urbana

Sr. Paulo César,

Solicito a gentileza deste departamento técnico em informar, nestes autos, o percentual total do loteamento que deveria ser destinado am áreas públicas de atividades comunitárias e verde de uso comum, nos termos da lei municipal n.º 2253/2004.

Após, retorne-me para deliberação.

Unaí-MG, 14 de janeiro de 2005

CHRISLEY LUCAS GENEROSO
Procurador Jurídico I

63 f.46

Ref.: Processo nº: 2.350/ 04

Serviço: **DIURB – Departamento de Infraestrutura Urbana**

Assunto: **Loteamento Rural**

Requerente: **M. A. R. Empreendimentos Ltda,**

Ao
Procurador Jurídico
Dr. Chrisley Lucas

Senhor Procurador,

Examinei o processo e conferi o memorial descritivo com a planta geral do loteamento denominado **Sítios de Recreio Concórdia**, situado na fazenda Capim Branco, neste Município, com área de 714.074,00 m². *Observação: falta a escritura do terreno para ser anexada no processo.*

A Lei Municipal 2.253 de 05.10.2004, anexa, deixa claro em seu artigo 4º que a soma dos percentuais mínimos e máximos para o sistema viário e reserva de área pública é de 35% no total. Isto quer dizer que, se o percentual do sistema viário for 10% a reserva de área pública para fim comunitário e espaço verde chegariam ao máximo de 25%, exigido pela Lei. Caso o percentual do sistema viário chegasse a 15%, a reserva de área pública de uso comum e espaço verde chegariam ao máximo de 20%.

No loteamento em questão, o percentual do sistema viário corresponde a 8,56% em relação ao total da área loteada, aproximando dos 10% mínimos. Porém, o loteamento não previu a reserva de área pública para fins comunitários e espaço verde de uso comum, cujo percentual exigível seria de 25%, que corresponde a uma área de **178.518,50 m²**, para estar em conformidade com a Lei Municipal 2.253/04.

Atenciosamente,

Unaí-MG, 19 de janeiro de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF: 5037/D
Arquiteto do DIURB

* OBSERVAÇÃO: O Percentual do sistema viário corresponde a 9,03%, após revisão do cálculo, e não 8,56%.

641

PARECER DAPROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Processos nº - 2350/04
Interessado: M.A.R – EMPREENDIMENTOS LTDA.

AO
GABINETE DO PREFEITO

Sr. Prefeito,

Como se vê às fls. 36, o Servidor Público Municipal, Técnico da SEPLAN, PAULO CÉSAR GONÇALVES FEREIRA, encaminhou a esta Procuradoria Jurídica, para nosso conhecimento, o presente Procedimento Administrativo, ora em análise.

Na mesma data, determinamos o seu encaminhamento ao Procurador Jurídico I, Dr. CHRISLEY LUCAS GENEROSO, para manifestar sobre a legalidade do referido parcelamento de solo.Teceu várias críticas a nossa legislação a respeito desta matéria, que entendo serem justas, por ser inadequada e insuficiente para a sua devida aplicação, no caso de parcelamento de solo em sítios de recreio.

Deixou claro que o objetivo da Lei Municipal – nº 2.253/04, foi apenas no sentido de regularizar os Parcelamento de Solo em Sítios de Recreio irregulares e existentes em nosso Município.

Ao final de sua manifestação, reconheceu a possibilidade de solucionar as irregularidades destes loteamentos, exigindo-se por parte da Municipalidade, a substituição ou a compensação da área destinada as atividades comunitárias e espaços verdes de uso comum em local distinto da implantação dos referidos loteamentos.

O Inciso II, do Parágrafo único, do Art. 2º da Lei Municipal – nº 2.253 de 05 de outubro de 2004, diz textualmente o seguinte:

"Inciso II - o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação."

65
149

Dessa forma, com fundamento nas disposições contidas na Lei Municipal – nº 2.253/04, esta Procuradoria Geral do Município, acolhe o parecer do Procurador Jurídico de fls. 41/43, para recomendar a imediata IMPUGNAÇÃO deste Loteamento, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Unaí – MG, para que a Requerente M. A. R – EMPREENDIMENTOS LTDA, cumpra, primeiramente, as normas contidas no inciso III, da citada Lei, em comum entendimento com os órgãos técnicos da Secretaria Municipal competente.

É O NOSSO PARECER. S.M.J.

Unaí-MG, 21 de janeiro de 2005.

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

66
E 49

ILMO. SR. OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE UNAÍ – ESTADO DE MINAS GERAIS

Processo n.º 102.667/2004

Recebido em 21.01.2005.
Maria das Graças Oliveira Carvalho
- Esc. Autorizada -
C.P.F. 234.522.346/49

O Município de Unaí - Minas Gerais, pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ, sob o nº 18.125.161/0001-77, com sede administrativa na Praça JK, s/n, Centro, nesta cidade, representada neste ato, pelo Prefeito Municipal, ANTÉRIO MÂNICA, vem à presença de V. Sa. apresentar

IMPUGNAÇÃO

ao projeto de loteamento submetido a esta serventia pela empresa **M.A.R. Empreendimentos Ltda** para análise da documentação exigida pelo artigo 18 da lei federal n.º 6766/79 e posterior registro neste Ofício de Imóveis.

Em cumprimento ao disposto na Lei de Parcelamento do Solo Urbano (lei n.º 6766/79) foi verificado o encaminhamento e depósito de todos os documentos exigidos para o posterior registro.

Ato contínuo, foi comunicado a este município e realizada a publicação do edital de loteamento, tornando público o ato deste ofício de registro de imóveis.

No entanto, Sr. Oficial, apesar do projeto ter sido aprovado por este município através do Decreto Municipal n.º 3110 de 21 de outubro de 2004, o mesmo não destinou parcela legal da área loteável para implantação do sistema viário e de serviços e utilidades públicas conforme se verifica adiante.

A legislação do município tem demonstrado inadequação e insuficiência para atender a realidade econômica e social da sociedade, levando a ocorrência de parcelamentos irregulares e clandestinos.

67

A despeito de não ter sido elaborada uma lei geral de parcelamento do solo, foi aprovada recentemente a lei municipal n.º 2253/04 que objetiva regularizar os vários empreendimentos implantados na área rural destinados a criação de chácaras de recreio.

A "flexibilização" trazida pela *novatio legis* não impediu o reconhecimento **irregular** de loteamentos rurais para fins urbanos. A legislação municipal exige um percentual mínimo da área loteável para implantação do sistema viário e de serviços e utilidades públicas. Veja o disposto no artigo 4º, I e II da lei 2253/04, *in verbis*:

> *"O sítio de recreio deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:*
>
> *I – mínimo de 10% (dez por cento) e máximo de 15% (quinze por cento) para o sistema viário, inclusive as vias necessárias para implantação do Sistema Viário Básico do Município; e*
>
> *II – mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de área pública.*

Assim, é fácil verificar que os loteamentos aprovados pelo Decreto Municipal n.º 3110/04 foram regularizados em total desacordo com a legislação vigente, **uma vez que foram desrespeitadas tanto a área mínima destinada ao sistema viário como a área para reserva para serviços e utilidade pública**, de acordo com parecer técnico emitido pelo Departamento de Infra-estrutura Urbana deste município.

Nem mesmo a alternativa de substituição ou compensação desta área pública destinada a atividades comunitárias e espaços verdes de uso comum, insculpida no inciso II do artigo 2º da lei 2253/04, foi discutida nos autos do processo de regularização do loteamento.

O que se vê é o total desrespeito à legislação, uma tentativa de fazer valer os atos administrativos ilegais. Sabe-se dos efeitos sociais que a ausência de registro destes loteamentos tem trazido a nossa cidade. O número de lotes vendidos, alguns até mesmo ocupados por famílias, gira em torno de 800 unidades, mas mesmo assim este município não pode apartar da legalidade para solucionar a existência do problema.

A oportunidade para fazer valer a lei é imediata, o poder de sanção previsto na lei federal n.º 6766/79, por meio da impugnação do empreendimento, deverá ser utilizado para reforçar o poder de gestão do município sobre o processo de regularização destes loteamentos.

Não há dúvida que existem sugestões viáveis e legais para solucionar a regularidade destes loteamentos, como fazer exigir a substituição ou compensação da área destinada a atividades comunitárias e espaços verdes de uso comum em local distinto da implantação do loteamento.

ANTE O EXPOSTO, este município IMPUGNA o registro dos loteamentos nos termos do artigo 19 da lei federal n.º 6766/79, com o objetivo de proceder aos atos de regularização nos termos da lei municipal n.º 2253/04.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Unaí-MG, 21 de janeiro de 2005

ANTÉRIO MÂNICA
Prefeito Municipal

EDITAL DE LOTEAMENTO

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE UNAÍ-MG

O Bacharel Humberto Eustáquio Lisboa Frederico, Oficial do Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca de Unaí-MG,

Faz saber a todos os interessados que por parte da Firma "M.A.R. Empreendimentos Ltda", inscrita no CGC/MF sob o nº 03.205.239/001-96, com sede nesta cidade, à Avenida Governador Valadares, nº 215, Ala 02, Box 92, representada pelo seu Diretor Presidente Paulo Henrique Lepesquer Brochado, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 149.425.501-49, residente e domiciliado nesta cidade, foram depositados nesta Serventia os documentos necessários e exigidos pelo artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/99, conforme processo protocolado sob o nº 102667/2004 (243), com pedido de Loteamento de uma área denominada "Sítios de Recreio Concórdia", desmembrada da Fazenda Capim Branco, com área de 71:40:74 hectares, devidamente aprovado pelo Prefeito Municipal de Unaí-MG através da lei Municipal nº 2.253, de 05 de outubro de 2004, que autorizou a regularização de parcelamento de área rural para fins urbanos e estabeleceu índices de uso e ocupação do solo para fins de Sítios de Recreio em uma área de até 5 (cinco) quilômetros do perímetro urbano do município. Pelo Decreto 3.110, de 21 de outubro de 2004, o loteamento foi aprovado determinando os equipamentos urbanos necessários e exigidos em Lei. O Memorial Descritivo especifica o loteamento da seguinte forma: Área total do loteamento: 714.074.00 m²; Área de chácaras: 652.979.28 m²; Área de ruas: 61.094.72 m²; Área da menor chácara: 1.369.71 m²; Área da maior chácara: 3.794.15 m²; num total de 306 (trezentos e seis) chácaras. Através da Lei Municipal 2.253 de 5.10.2004, em seu artigo 3º, a Prefeitura Municipal de Unaí-MG definiu os encargos do Loteador, e no artigo 4º estabeleceu critérios de destinação das áreas públicas. No imóvel devidamente matriculado nesta Serventia sob o nº 25.683-R6- estabeleceu-se a existência de área de preservação legal conforme Av-5/25683. E para que cheguem ao conhecimento de todos os interessados , particularmente o Instituto Estadual de Florestas – IEF, Ministério Público Estadual e demais órgãos, expediu-se este Edital que será publicado no "Minas Gerais", Órgão Oficial do Estado, por três dias consecutivos, podendo o Registro ser impugnado no prazo

de quinze (15) dias contados da última publicação, tudo nos termos do artigo 19 das Leis acima citadas. Eu, Humberto Eustáquio Lisboa Frederico, o mandei expedir e subscrevo-o. Unaí-MG, 30 de dezembro de 2004. O Oficial do Registro de Imóveis: _____.

Humberto E. Lisboa Frederico
- Oficial Titular -

Abaixo o croquis de localização do Loteamento.

Ref.: Processo nº: **2.350/ 04**

Serviço: **DIURB – Departamento de Urbanismo**

Assunto: **Loteamento Rural**

Requerente: **M. A. R. Empreendimentos Ltda,**

À
DICOI – Divisão de Comunicação Interna

Solicito a gentileza desta divisão de comunicação em informar ao requerente sobre o pleito, para que o interessado possa tomar as providências pertinentes.

Atenciosamente,

Unaí-MG, 19 de janeiro de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF: 5037/D
Arquiteto da DIURB

72

55

Unaí-MG,26 de Janeiro de 2005

De:MAR- Empreendimentos Ltda

Para:Prefeitura Municipal de Unaí-MG

A empresa MAR- Empreendimentos Ltda vem,nos termos do Inciso 2° do parágrafo Único artigo 2° da lei municipal n° 2.253/04 de 05/10/2004, requerer que seja providenciado a competente regularização junto ao município de Unaí, objeto do processo n° 2.350/04

Atenciosamente

MAR-Empreendimentos Ltda
CNPJ:03.205.239/0001-96

Ref.: Processo nº: 2.350/04
Serviço: DIURB – Divisão de Urbanismo
Assunto: Loteamento Rural
Requerente: M. A. R. EMPREENDIMENTOS LTDA

À
DIVISÃO DE COMUNICAÇÃO INTERNA – DICOI

Por gentileza, queiram informar ao interessado, ou responsável técnico do projeto, a respeito das diretrizes da folha seguinte, que estabelece os termos de correção do projeto do loteamento rural da M.A.R. EMPREENDIMENTOS LTDA.

Havendo dúvidas por parte do interessado, queiram por gentileza orientá-lo para entrar em contato com a DIURB, para maiores esclarecimentos.

Unaí-MG, 28 de janeiro de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF: 5037/D
DIURB

01
74

Ref.: Processo nº: **2.350/04**
Assunto: **LOTEAMENTO RURAL**
Serviço: **DIVISÃO DE URBANISMO – DIURB**
À
M. A. R. EMPREENDIMENTOS LTDA

Continuando a análise técnica para a correção do loteamento rural requerido pela empresa em epígrafe, apresentaremos as orientações necessárias no presente processo, para que o profissional responsável pelo projeto possa atender as exigências legais para o caso.

A legislação consultada foi: Lei Federal nº 6766/79, Lei Orgânica do Município e a Lei Municipal nº 2.253 de 05/10/2004. Delas extraímos as determinações legais e algumas orientações para adequação do projeto:

1) Em primeiro lugar, indicamos as áreas públicas requeridas pelas características do local loteado. Preocupamos com as áreas que deverão ser preservadas, expressas na Lei 2.253/04 por percentuais mínimos e máximos, para que no futuro possam ser utilizadas para assegurarem os índices de urbanização da área, quando esta for ocupada com lotes urbanos provenientes de uma expansão do perímetro urbano.

   - Área para Uso Institucional: 5%, correspondente a uma área de 35.703,70 m² (trinta e cinco mil setecentos e três vírgula setenta metros quadrados);

   - Área de Lazer ou Espaço Verde: 20%, correspondente a uma área de 142.814,80 m² (cento e quarenta e dois mil oitocentos e quatorze vírgula oitenta metros quadrados);

   O total das duas áreas é de 178.518,50 m² (cento e setenta e oito mil quinhentos e dezoito vírgula cinqüenta metros quadrados), correspondente a 25% de área pública de uso comum, não computando as áreas de ruas cujo percentual deveria ser de 10%. Porém, como as ruas já estão definidas próximas do percentual de 10% (9,03%), não vejo razão para alteração dos lotes em função disto, criando dificuldades na propriedade de terceiros, para que haja acréscimo de alguns centímetros na largura das ruas, no entanto, é mais importante a regularização geral das áreas públicas que estão faltando, fato que constitui real prejuízo para a comunidade.

2) Elaborar o memorial descritivo das áreas públicas nos percentuais acima descritos, além da correção dos percentuais de lotes das áreas de propriedade privada.

3) Entrar em contato com a Procuradoria do Município para discutir os aspectos jurídicos dos compromissos advindos deste empreendimento, tanto quanto nos

aspectos decisivos que a Prefeitura irá exigir que o loteador cumpra, e que passam a ser correlacionados com a administração pública após a emissão do novo Decreto de Aprovação;

4) A aprovação do loteamento depende do ato do Prefeito Municipal e será precedida:

a) de parecer do CODEMA – Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental – confirmando se as áreas em questão estão de acordo com a legislação do meio ambiente;
b) de parecer técnico da Secretaria Municipal da Agricultura – SEMAGRI, com relação às áreas a serem preservadas.

A seguir, apresentamos algumas informações técnicas para elaboração do traçado e do Memorial Descritivo das áreas públicas referidas no processo:

1- anexação das áreas de Uso Institucional e Espaço de Área Verde no croquis de implantação geral do loteamento, conforme exigências da Lei Municipal nº 2.253/04;
2- apresentar também o desenho dos cortes transversais e longitudinais das mesmas;
3- determinar o croquis de situação e amarração dos limites das referidas áreas com relação às confrontação do loteamento com a(s) propriedade(s) circunvizinha(s);
4- apresentar as curvas de nível no desenho das áreas, de modo a dar uma noção topográfica da inclinação do terreno;
5- além das indicações acima referidas para a planta geral de implantação, deverá ainda conter na planta as seguintes representações de projeto:

- pontos de alinhamento e nivelamento;
- indicação do Sistema viário e espaços livres nomeados, aos quais dão acesso;
- dimensões lineares e angulares das indicações do traçado gráfico, tais como raios, cordas, arcos, "cul-de-sac" pontos de tangência e ângulos centrais, caso hajam;
- os espaços fechados devidamente cotados;
- indicar as áreas remanescentes que fizerem divisão com a área parcelada;
- quadro estatístico na planta, constando as áreas subdivididas em quadras, lotes, sistema viário, áreas públicas constando as áreas verdes e áreas institucionais, especificando os respectivos dimensionamentos, acompanhado do percentual das áreas específicas;
- O memorial descritivo deverá conferir com exatidão ao projeto gráfico do traçado urbanístico;

03

76

6- No processo deverá ser acrescentado, juntamente com as plantas e memoriais técnicos, os documentos considerados indispensáveis:

a) documento de escrituração da propriedade, tendo como titular o mesmo proprietário da área loteada;
b) certidões negativas ou contemporâneas, ou pedido de:

- débito de tributos federais, estaduais ou municipais;
- débito para com autarquias federais, estaduais e municipais, indicadas pela autoridade administrativa;
- de ações e ônus reais que incidem sobre o imóvel;

7- Caderneta de campo e cópia autêntica do nivelamento dos pontos que fecham a poligonal do terreno com o eixo do logradouro de acesso;

8- No mais, qualquer orientação no aspecto técnico de aprovação, procurar a DIURB ou a FISCALIZAÇÃO URBANA.

Unaí-MG, 28 de janeiro de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF: 5037/D
Técnico de Planejamento-DIURB

31/01/05.

ENGEPAR
Empreendimentos e Participações Ltda.

77
60

Unaí – MG, 31 de janeiro de 2005

A
Prefeitura Municipal de Unaí - MG
Procuradoria do Município

M.A.R - EMPREENDIMENTOS LTDA, neste ato representado por quem de direito, estabelecida na Avenida Governador Valadares, nº215, em Unaí-MG, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº03.205.239/0001-96, vem à respeitável presença de Vossa Senhoria expor e requerer o seguinte:

Foi protocolado junto a este órgão Municipal Gerais, solicitação de regularização de pendência entre a requerente e referido órgão, processo nº2.350/04.

Ocorre que a requerente tem prazo a cumprir junto ao Cartório de Registro de Imóveis, portanto faz se necessário seja expedida **DECLARAÇÃO** informando que a requerente está em negociação com o Órgão Municipal, para que o Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca possa prorrogar o prazo por mais 30 (trinta) dias.

Isto posto, requer seja emitida a **DECLARAÇÃO** informando ao Cartório que a requerente se encontra em negociação com o Órgão Municipal.

Atenciosamente,

M.A.R – EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ/MF – 03.205.239/0001-96

78

DECLARAÇÃO

O MUNICÍPIO DE UNAÍ – MG, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.125.161/0001 - 77, neste ato representado pelo Sr. Prefeito Municipal, o Sr. ANTÉRIO MÂNICA, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado nesta cidade de Unaí – MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 335.499.749 - 49, DECLARA, junto ao CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UNAÍ – MG, que a empresa MAR – EMPREENDIMENTOS LTDA, protocolizou o pedido de regularização junto ao Município de Unaí – MG, do referido loteamento, no sentido de cumprir as disposições contidas no inciso II, do Parágrafo único, do Art. 2º da Lei Municipal – nº 2.253, de 05 de outubro de 2004(Processo Administrativo – nº 2.350/04 – fls. 55).

Por ser verdade e para que surta seus devidos efeitos legais e jurídicos, firmo-me,

Unaí – MG, 31 de janeiro de 2005

ANTÉRIO MÂNICA
PREFEITO MUNICIPAL

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

79

Unai – MG, 2 de fevereiro de 2005

Excelentíssimo Senhor
Dr. ANTÉRIO MANICA
D.D. PREFEITO MUNICIPAL DE UNAI – MINAS GERAIS

Senhor Prefeito,

M.A.R - EMPREENDIMENTOS LTDA, neste ato representado por seu Procurador o Sr. ANGELO LEPESQUEUR BROCHADO, inscrito no CPF/MF sob o nº144.907.731-53, estabelecida na Avenida Governador Valadares, nº215, em Unaí-MG, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº03.205.239/0001-96, na condição de proprietária de uma gleba de terras situada na Fazenda Capim Branco, neste município, denominado "SITIOS DE RECREIO CONCORDIA", com área de 75,40,74 hectares, nos termos da anexa Certidão de Matricula – nº25.683 – R-1(anexa), vem expor e requerer o seguinte:

O registro do loteamento foi impugnado por esta entidade alegando que não estava de acordo com o dispositivo do Art. 2º, constante na Lei nº2.253 de 5 de outubro de 2004, no qual discute sobre a Área institucional e Reserva Verde;

O projeto foi analisado pelo Técnico de Planejamento - DIURB, o Sr. Paulo César Gonçalves Ferreira, CREA/DF 5037/D, que por um lapso não ter sido anexada ao processo nº2350/04 a Certidão de Matricula do referido loteamento, não pode constatar que já se encontra averbada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, (Av. 5 – 25.683) o percentual mínimo de 20% (vinte por cento), destinada a reserva verde;

Devido a flexibilidade viável e legal desta municipalidade para solucionar a regularidade deste loteamento, a empresa se dispõe em doar uma área não inferior a 2.000.00 mt2, já beneficiada com luz de alta tensão, água com tubulação PVC classe 15 – PBA e ruas cascalhadas, área esta considerada suficiente para atividades comunitárias, construção de escolas, postos de saúde, praças, etc.

Considerando o cumprimento das exigências do Art. 2°, que motivou a impugnação, e a doação mencionada acima, consolida as exigências necessárias para a aprovação do loteamento tornando dispensável qualquer outras solicitações.

ISTO POSTO, requer a liberação para que possamos dar continuidade no processo de registro do loteamento.

Atenciosamente,

M.A.R – EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ/MF – 03.205.239/0001-96
Angelo Lepesqueur Brochado
Procurador

LOTEAMENTO: Sitios de Recreio Concordia
PROPRIETÁRIA: MAR – Empreendimentos Ltda
Registrada no CRI-Unaí/MG, Matricula Nº25.683 R-6, com área de 71.40.74 ha

RESERVA VERDE: Com um percentual de 20% (vinte por cento) da área.
Reserva averbada no CRI-Unaí/MG, Matricula nº25.683 Av.5.

MATRÍCULA Nº 25.683 - (vinte e cinco mil, seiscentose oitenta e três)
14 de agosto de 1997.
IMÓVEL: Um quinhão de terras, situado neste distrito, município e Comarca, na fazenda **CAPIM BRANCO**, quinhão nº 01, SEGUNDA GLEBA, com a área de 75,40,74 ha, (setenta e cinco hectares, quarenta reais e setenta e quatro centíares), de cerrado de primeira qualidade, com os seguintes limites e confrontações: "Partindo de um marco cravado no canto de uma cerca de arame que limita a faixa de domínio da rodovia MG-188 com a gleba de terras da fazenda Capão do Arroz, de propriedade de Athaides Furtado de Oliveira, junto a margem esquerda da estrada que demanda a fazenda Sítio; daí, por uma cerca de arame com azimute de 241°26'58", e distância de 683,34 metros, confrontando-se com Athaides, a um marco cravado junto ao início dos limites com gleba de propriedade de Zenon Alves Ribeiro; daí, por uma cerca de arame, em três segmentos de retas, com azimutes de 312°15'58", 324°05'51" e 333°44'12", e distâncias de 181,97m, 139,76m e 404,28m, respectivamente, a um marco cravado nos limites com o quinhão número seis, confrontando-se até aqui, com a gleba da fazenda Sítio, pertencente a Zenon Alves Ribeiro; daí, fletindo a direita, por uma cerca de arame, com azimute de 77°15'22" e distância de 108,42 metros, a um marco cravado no canto da referida cerca; daí, fletindo a esquerda, ainda pela cerca de arame, com azimute de 345°45'46", e distância de 396,53 metros, a um marco cravado em um canto junto ao início dos limites com o quinhão número dois, confrontando-se até aqui, com o quinhão número seis daí, fletindo a direita, passando a confrontar com o marco cravado no canto da cerca, junto ao início dos limites com o quinhão número três; daí, fletindo a direita, passando a confrontar com quinhão número três, em quatro segmentos de retas, com azimutes de 165°53'55", 75°53'55", 345°53'55" e 75°53'55" e distâncias de 197,00m, 109,31m, 97,89m e 421,99m respectivamente, a um marco cravado junto a margem direita da faixa de domínio da rodovia MG-188; daí, fletindo a direita, por uma cerca que limita a faixa de domínio da referida rodovia, com azimute de 177°58'36", e distância de 821,67m, ao marco ravado nos limites da gleba de Athaides com a faixa da rodovia, ponto de partida;" nos termos do memorial descritivo elaborado e assinado pelo agrimensor José Luciano Martins Caldeira, CREA-MG 3543. Havido de herança e compra;
PROPRIETÁRIOS: PAULO BROCHADO, fazendeiro, CI nº 355.630 SSP-DF e s/m MARIA ANGELA LEPESQUEUR BROCHADO, do lar, CI nº 206.063 SSP-DF, portadores do CPF comum nº 066.786.886-00, casados, residentes e domiciliados em Brasília-DF.
TÍTULOS AQUISITIVOS: R-2 e 9 da matrícula 00839 deste Ofício. Dou fé. O Escrevente,

---

R-1- 25.683 - Protocolo 82.138 - 14.08.97
PAGAMENTO DE QUINHÃO: Área: 75,40,74 ha. TRANSMITENTE: ESCRITURA PÚBLICA DE DIVISÃO AMIGÁVEL. ADQUIRENTE: **"PAULO BROCHADO"**, fazendeiro, CI nº 355.630 SSP-DF e s/m MARIA ANGELA LEPESQUEUR BROCHADO, do lar, CI nº 206.063 SSP-DF, portadores do CPF comum nº 066.786.886-00, casados, residentes e domiciliados em Brasília-DF. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de divisão amigável lavrada no Cartório de Paz e Notas do distrito de Carapuava, deste município e Comarca, no livro 30, fls. 014 vº/017 vº, em 05 de maio de 1997. VALOR DO QUINHÃO: R$ 37.703,70 (trinta e sete mil, setecentos e três reais e setenta centavos). Inscrito no INCRA sob nº 404 101 047 970.6 e na Receita Federal nº 2220904.2, área total 1.388,5 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Dou fé. Unaí, 14 de agosto de 1997. O Escrevente,

4.00.00 ha Vide Av-3. 71,40,74ha vide R-6.

Av.2- 25.683 - Protocolo 82.976 - 04.11.97
RESERVA FLORESTAL - Atendendo ao que foi solicitado pelo

cancelada, vide Av.4.

proprietário do imóvel ora matriculado, sr. Paulo Brochado, por ele foi dito em requerimento que deu entrada no IBDF-MG solicitação para desmatar uma gleba de terras, ficando reservada uma área de 16,00,00ha, não inferior a 20% do total da propriedade, compreendida nos seguintes limites: "na divisa com Valdeci, daí até a divisa com Marcos, daí até Zenon ou sucessores até a estrada de terras, daí em direção a rodovia, daí a esquerda no interior da propriedade até o ponto inicial;" como consta no requerimento, reservada e gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização do IBDF-MG, visto o que dispõe o art. 53, ítem 4 da Instrução Normativa nº 001 de 11/04/80 em atendimento ao que determina a Lei nº 4.771/65 (Código Florestal), em seus artigos 16 e 44. Inscrito no Incra sob nº 404101 047 970.6 e na Receita Federal 2220904.2, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Ficam arquivadas neste Ofício uma via do pedido e uma cópia do croquis. Dou fé. Unaí, 04.11.97.(M). O Oficial,

---

Av-3- 25.683 - Certifico que do imóvel ora matriculado foi transferida para Evandro Pereira e Sousa, uma área de 4.00.00 ha de cerrados de primeira qualidade, fora da área de reserva florestal, originando a matrícula nº 25.837, deste Ofício. Dou fé. Unaí, 19 de janeiro de 1998. (O). O Escrevente,

---

Av.4 - 25.683: Nos termos do Ofício nº 016/99 do Instituto Estadual de Florestas, datado de 19.02.99, devidamente assinado pelo Ger. Nucl. Fl. e Biod. Juarez Melo Souto - CREA 29.780/D, neste Ofício arquivado, procedo ao CANCELAMENTO da Av. 2 desta, visando melhor localização da Reserva legal, facilitando o parcelamento do solo (loteamento). O referido é verdade e dou fé. Unaí, 01 de março de 1999. A Escrevente,

---

Av.5- 25.683 - Protocolo 85.950 - 01.03.99
RESERVA FLORESTAL - Atendendo ao que foi solicitado pelo proprietário do imóvel ora matriculado, sr. Paulo Brochado, por ele foi dito em requerimento que deu entrada no IBDF-MG solicitação para desmatar uma gleba de terras, ficando reservada uma área de 16,00,00ha, não inferior a 20% do total da propriedade, compreendida nos seguintes limites: "RL 1 - 13,00 ha - inicia-se na divisa com o sr. Valdecir Silva, daí por 385,00 ms internmente, daí a direita por 90,00 ms, daí a esquerda por 675,00 ms internamente, daí a direita por 127,00 ms, daí novamente a direita por 715,00 ms, daí a direita por 115,00 ms a esquerda por 400,00 ms e novamente à direita por 102,00 ms, de onde deu-se início a demarcação desta RL1;" "RL 2 - 3,00 ha - inicia-se na divisa com o sr. Evandro, daí por 300,00 ms internamente, daí a direita por 100,00 ms, daí a direita por 300,00 ms daí novamente à direita por 100,00 ms de onde deu-se início a demarcação desta RL2;" como consta no requerimento, reservada e gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização do IBDF-MG, visto o que dispõe o art. 53, ítem 4 da Instrução Normativa nº 001 de 11/04/80 em atendimento ao que determina a Lei nº 4.771/65 (Código Florestal), em seus artigos 16 e 44. Ficam arquivadas neste Ofício uma via do pedido e uma cópia do croquis. Dou fé. Unaí, 01 de março de 1999.(M). A Escrevente,

---

R-6 - 25.683 - Protocolo 12.425 - 09.12.2004
DOAÇÃO - área: 71,40,74 ha de cerrado de primeira qualidade, sem benfeitorias. DOADORES: PAULO BROCHADO, fazendeiro, portador da CI nº 355.630-SSP-DF e CPF/MF sob nº 066.786.886-00 e s/m MARIA ÂNGELA LEPESQUEUR BROCHADO, professora, portadora da CI nº

PRIMEIRO SERVIÇO NOTARIAL AUTENTICAÇÃO CONFERE COM O ORIGINAL A RESENHA DO DOU 01 FEV. 2005 Selo de Fiscalização AUTENTICAÇÃO ACB 21711

206.063-SSP-DF e CPF/MF sob nº 152.673.931-34, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade de Unaí-MG. DONATÁRIA: **'M.A.R. EMPREENDIMENTOS LTDA'**, com sede na Avenida Governador Valadares, nº 215-Ala 02, Box 92 e 93, centro, Unaí-MG, inscrita no CGC/MF sob nº 03.205.239/0001-96, representada no ato pelos sócios Paulo Henrique Lepesqueur Brochado, engenheiro, brasileiro, casado, portador da CI 3536-CREA-DF e CPF/MF sob nº 149.425.501-49, Rômulo Lepesqueur Brochado, agropecuarista, solteiro, maior, CI nº 463.077-SSP-DF e CPF/MF sob nº 400.792.366-34, Alessandra Lepesqueur Brochado, professora, CI nº 811.908-SSP-DF e CPF/MF sob nº 461.277.201-68, Angela Lepesqueur Brochado Cardoso, psicóloga, CI nº 385.375-SSP-DF e CPF/MF sob nº 214.127.311-00, Maria Angela Lepesqueur Brochado, professora, portadora da CI nº 206.063-SSP-DF e CPF/MF sob nº 152.673.931-34; todos brasileiros, residentes e domiciliados na Fazenda Laguna, município de Unaí-MG. E ainda como ANUENTES: Paulo Henrique Lepesqueur Brochado, acima qualificado, e s/m Marneide Matos da Silva, do lar, portadora da CI nº 1.014.346-SSP-DF e CPF/MF sob nº 410.611.281-72, Ângelo Lepesqueur Brochado, agropecuarista, CI nº 358.450-SSP-DF e s/m Maria Eugênia Moraes Brochado, comerciante, CPF/MF sob nº 734.594.296-15, Adriana Lepesqueur Brochado, agropecuarista, CI nº 523.281-SSP-DF e CPF/MF sob nº 214.127.661-68, solteira, maior, Marcos Felipe Lopes Cardoso, analista de sistemas, CI nº 350.995-SSP-DF e CPF/MF sob nº 119.861.581-87, todos brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade. FORMA DO TÍTULO: escritura pública de doação lavrada no Cartório de Paz e Notas do distrito de Garapuava, deste município e Comarca, no livro 034, fls. 125 e vº, em 26 de julho de 2001. VALOR DA DOAÇÃO: R$ 80.233,93 (oitenta mil, duzentos e trinta e três reais e noventa e três centavos). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 404101 047970.6, área total: 995,0 ha, inscrito no Receita Federal sob nº 2220904.2, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2000/2001/2002, em nome de Paulo Brochado. CONDIÇÕES: a presente doação é em adiantamento de legítima hereditária. RESERVA FLORESTAL: constante da Av.5 desta. O tabelião certificou que foram apresentadas Certidão de quitação de impostos com a Fazenda Pública Municipal, no verso da guia de informações do ITBI; Certidões negativas de débitos emitidas pela Fazenda Pública Estadual; certidões negativas de distribuição de ações cíveis, estas últimas em nome dos doadores. Os doadores declararam sob responsabilidade civil e penal a inexistência de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo, ut parágrafo 3º do Art. 1º do Decreto 93.240 de 09.09.86, sendo que foram apresentadas as certidões exigidas pelo inciso IV do art. 1º do citado Decreto. Dou fé. Unaí, 09 de dezembro de 2004. (M). O Oficial,

---

CERTIDÃO

Registro Geral de Imóveis e Hipotecas

COMARCA DE UNAÍ MG

Certifico que a presente fotocópia (em nº de 02 Fls.) é cópia fiel do original neste ofício arquivada. Dou fé.

Unaí-MG, 01 de fevereiro de 2005

PRIMEIRO OFÍCIO NOTARIAL
O Oficial: Humberto Eustáquio Lisboa Frederico

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ-MG
TITULAR: Bel. Humberto E. L. Frederico
SUBSTITUTOS: Dr Wânia A. N. Frederico
Dr Vinicius E. N. L. Frederico

Unaí-MG 01 FEV. 2005

ESCREVENTES AUTORIZADOS:
Maria das Graças O. Carvalho
Célia Rodrigues Ferreira
Oscar Lemos Vieira

Cartório de Registro de Imóveis de Unaí - MG
Recolhimento ao Estado
R$ 0,91

AUTENTICAÇÃO
CONFERE COM O ORIGINAL APRESENTADO. DOU FÉ.
UNAÍ-MG 01 FEV. 2005
OFICIAL/TABELIÃO
EDISON LUCAS DA SILVA - TABELIÃO
MARIA Nª DE ASSIS LUCAS-SUBSTITUTA
CLAUDIO ROBERTO S. LUCAS - ESCREV.

Selo de Fiscalização
AUTENTICIDADE
ACB 21

Selo de Fiscalização
CERTIDÃO
ABE 38352

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

84

Ref.: Processo nº : 2350/04

Serviço : DIURB – Departamento de Infraestrutura Urbana

Assunto : Loteamento Rural

Requerente : M A R EMPREENDIMENTOS LTDA

Ao
Procurador Jurídico,
Dr. Deluito Alves da Silva Filho

Senhor Procurador,

A empresa loteadora apresentou novos documentos para doar a área verde exigida. Segue o processo para discussão e negociação entre Prefeitura e empresa Loteadora.

Atenciosamente,

Unaí, MG, 03 de fevereiro de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
Depto. de Planejamento Urbano
CREA-DF 5037/D
Prefeitura Municipal de Unaí-MG

DOAÇÃO COM CLÁUSULA DE REVERSÃO OU RETORNO

Pelo presente instrumento particular de DOAÇÃO, de um lado, Pelo presente instrumento particular de DOAÇÃO, de um lado, **M.A.R - EMPREENDIMENTOS LTDA**, neste ato representado por seu Procurador o Sr. ANGELO LEPESQUEUR BROCHADO, inscrito no CPF/MF sob o nº144.907.731-53, estabelecida na Avenida Governador Valadares, nº215, em Unaí-MG, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº03.205.239/0001-96, e, de outro lado, **PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAI – MINAS GERAIS,** pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ nº18.125.161/0001-77, com sede administrativa na praça JK, s/n, Centro, nesta cidade, representada neste ato, pelo Prefeito Municipal ANTERIO MANICA

Têm entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente **CONTRATO DE DOAÇÃO COM CLÁUSULA DE REVERSÃO OU RETORNO**, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas

CLÁUSULA 1 - OBJETO DO CONTRATO

O primeiro dos acima qualificados, de ora em diante denominado simplesmente DOADOR, declara e confessa que é legítimo possuidor de uma gleba de terras situada na Fazenda Capim Branco, neste município, denominado "SITIOS DE RECREIO CONCORDIA", com área de 75,40,74 hectares, nos termos da anexa Certidão de Matricula – nº25.683 – R-1, ora dividido em quadras e chácaras descriminadas em memorial descritivo

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O DOADOR é proprietário do bem por livre e legítima aquisição.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Doa o referido bem, espontaneamente, sem coação ou vício de consentimento, a título gratuito, para o cumprimento dos dispositivos do Art. 2º, constante na Lei nº2.253 de 5 de outubro de 2004, Processo Administrativo nº2350/04.

CLÁUSULA 3 - DO BEM

. bem, além da descrição genérica expressa acima, possui as seguintes características: Identificado como **Chácara Nº06 , Quadra Nº05,** do Loteamento acima descrito, com as seguintes confrontações: Frente: 25,00 mt confrontando pela Rua I; Fundos: 25,00 mt confrontando com o lote nº32; Esquerda:80,00 mt confrontando com o lote nº05; Direita: 80,00 mt confrontando com o lote nº07; perfazendo uma área total de 2.000,00mt2;

CLÁUSULA 2 - CONDIÇÃO

O DONATÁRIO cumprirá integralmente a obrigação de emitir a liberação do processo nº102.667/04 (243), arquivado no Cartório de Registro de Unai – Minas Gerais, para que o mesmo possa dar continuidade em seu registro; Caso fique verificado o não cumprimento da obrigação, o DONATÁRIO não fará jus ao recebimento do bem.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A condição deve ser cumprida até o dia 28 de Fevereiro de 2005, caso contrário o instrumento perderá o objeto e tornar-se-á inexistente.

CLÁUSULA 4ª - Cumprida o caput da Clausula 2, O DOADOR transfere toda posse, jus, direito e domínio da referida chácara ao DONATÁRIO.

CLÁUSULA 5ª - Fica o DONATÁRIO autorizado e obrigado a promover a transferência para seu nome junto às repartições competentes.

CLÁUSULA 6ª - O DONATÁRIO declara que aceita esta DOAÇÃO nas condições estipuladas, prometendo cumpri-la fielmente.

DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura, as quais elegem o foro da cidade de Unaí Minas Gerais para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes de sua execução e cumprimento.

Para clareza e firmeza de assim estarem justos e contratados, sinam o presente instrumento particular de DOAÇÃO, em duas vias de igual teor, na presença de testemunhas que a tudo assistiram e conhecimento tiveram.

Unaí-MG, 4 de fevereiro de 2005

DOADOR: MAR - Empreendimentos Ltda
Angelo Lepesqueur Brochado
Procurador

DONATARIO Prefeitura Municipal de Unaí
Antério Manica
Prefeito Municipal

TESTEMUNHAS:

_____.

_____.

87

DOAÇÃO COM CLÁUSULA DE REVERSÃO OU RETORNO

Pelo presente instrumento particular de DOAÇÃO, de um lado, Pelo presente instrumento particular de DOAÇÃO, de um lado, **M.A.R - EMPREENDIMENTOS LTDA**, neste ato representado por seu Procurador o Sr. ANGELO LEPESQUEUR BROCHADO, inscrito no CPF/MF sob o nº144.907.731-53, estabelecida na Avenida Governador Valadares, nº215, em Unaí-MG, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº03.205.239/0001-96, e, de outro lado, **PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAI – MINAS GERAIS**, pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ nº18.125.161/0001-77, com sede administrativa na praça JK, s/n, Centro, nesta cidade, representada neste ato, pelo Prefeito Municipal ANTERIO MANICA

Têm entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente **CONTRATO DE DOAÇÃO COM CLÁUSULA DE REVERSÃO OU RETORNO**, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas

CLÁUSULA 1 - OBJETO DO CONTRATO

O primeiro dos acima qualificados, de ora em diante denominado simplesmente DOADOR, declara e confessa que é legítimo possuidor de uma gleba de terras situada na Fazenda Capim Branco, neste município, denominado "SITIOS DE RECREIO CONCORDIA", com área de 75,40,74 hectares, nos termos da anexa Certidão de Matricula – nº25.683 – R-1, ora dividido em quadras e chácaras descriminadas em memorial descritivo

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O DOADOR é proprietário do bem por livre e legítima aquisição.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Doa o referido bem, espontaneamente, sem coação ou vício de consentimento, a título gratuito, para o cumprimento dos dispositivos do Art. 2º, constante na Lei nº2.253 de 5 de outubro de 2004, Processo Administrativo nº2350/04.

CLÁUSULA 3 - DO BEM

. bem, além da descrição genérica expressa acima, possui as seguintes características: Identificado como **Chácara Nº06 , Quadra Nº05**, do Loteamento acima descrito, com as seguintes confrontações: Frente: 25,00 mt confrontando pela Rua I; Fundos: 25,00 mt confrontando com o lote nº32; Esquerda:80,00 mt confrontando com o lote nº05; Direita: 80,00 mt confrontando com o lote nº07; perfazendo uma área total de 2.000,00mt2;

CLÁUSULA 2 - CONDIÇÃO

O DONATÁRIO cumprirá integralmente a obrigação de emitir a liberação do processo nº102.667/04 (243), arquivado no Cartório de Registro de Unai – Minas Gerais, para que o mesmo possa dar continuidade em seu registro; Caso fique verificado o não cumprimento da obrigação, o DONATÁRIO não fará jus ao recebimento do bem.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A condição deve ser cumprida até o dia 28 de Fevereiro de 2005, caso contrário o instrumento perderá o objeto e tornar-se-á inexistente.

CLÁUSULA 4ª - Cumprida o caput da Clausula 2, O DOADOR transfere toda posse, jus, direito e domínio da referida chácara ao DONATÁRIO.

CLÁUSULA 5ª - Fica o DONATÁRIO autorizado e obrigado a promover a transferência para seu nome junto às repartições competentes.

CLÁUSULA 6ª - O DONATÁRIO declara que aceita esta DOAÇÃO nas condições estipuladas, prometendo cumpri-la fielmente.

DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura, as quais elegem o foro da cidade de Unaí Minas Gerais para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes de sua execução e cumprimento.

Para clareza e firmeza de assim estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento particular de DOAÇÃO, em duas vias de igual teor, na presença de testemunhas que a tudo assistiram e conhecimento tiveram.

Unaí-MG, 4 de fevereiro de 2005

DOADOR: MAR - Empreendimentos Ltda
Angelo Lepesqueur Brochado
Procurador

DONATARIO Prefeitura Municipal de Unaí
Antério Manica
Prefeito Municipal

TESTEMUNHAS:

_____.

_____.

M.A.R EMPREENDIMENTOS LTDA
AV.GOVERNADOR VALADARES, UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 007 SITIOS DE RECREIO CONCORQuadra: 005

18/08/9
17:41:2

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Área
00001	47,19	RUA I	34,54	LOTE 37	58,41	RUA E	56,91	LOTE 02	2.329,45
00002	25,00	RUA I	25,00	LOTE 36	80,00	LOTE 01 E 37	80,00	LOTE 03	2.000,00
00003	25,00	RUA I	25,00	LOTE 35	80,00	LOTE 02	80,00	LOTE 04	2.000,00
00004	25,00	RUA I	25,00	LOTE 34	80,00	LOTE 03	80,00	LOTE 05	2.000,00
00005	25,00	RUA I	25,00	LOTE 33	80,00	LOTE 04	80,00	LOTE 06	2.000,00
00006	25,00	RUA I	25,00	LOTE 32	80,00	LOTE 05	80,00	LOTE 07	2.000,00
00007	25,00	RUA I	25,00	LOTE 31	80,00	LOTE 06	80,00	LOTE 08	2.000,00
00008	25,00	RUA I	25,00	LOTE 30	80,00	LOTE 07	80,00	LOTE 09	2.000,00
00009	25,00	RUA I	25,00	LOTE 29	80,00	LOTE 08	80,00	LOTE 10	2.000,00
00010	25,00	RUA I	25,00	LOTE 28	80,00	LOTE 09	80,00	LOTE 11	2.000,00
00011	25,00	RUA I	25,00	LOTE 27	80,00	LOTE 10	80,00	LOTE 12	2.000,00
00012	25,00	RUA I	25,00	LOTE 26	80,00	LOTE 11	80,00	LOTE 13	2.000,00
00013	25,00	RUA I	25,00	LOTE 25	80,00	LOTE 12	80,00	LOTE 14	2.000,00
00014	25,00	RUA I	25,00	LOTE 24	80,00	LOTE 13	80,00	LOTE 15	2.000,00
00015	25,00	RUA I	25,00	LOTE 23	80,00	LOTE 14	80,00	LOTE 16	2.000,00
00016	25,00	RUA I	25,00	LOTE 22	80,00	LOTE 15	80,00	LOTE 17	2.000,00
00017	25,00	RUA I	25,00	LOTE 21	80,00	LOTE 16	80,00	LOTE 18	2.000,00
00018	24,66	RUA I	24,66	LOTE 20	80,00	LOTE 17	80,00	LOTE 19	1.972,80
00019	40,40	RUA I	19,80	LOTE 20	80,00	LOTE 18	80,00	RUA F	2.408,00
00020	25,33	RUA J	44,80	LOTE 18 E 19	81,85	RUA F	80,00	LOTE 21	2.805,32
00021	24,66	RUA J	24,66	LOTE 17	80,00	LOTE 20	80,00	LOTE 22	1.972,80
00022	25,00	RUA J	25,00	LOTE 16	80,00	LOTE 21	80,00	LOTE 23	2.000,00
00023	25,00	RUA J	25,00	LOTE 15	80,00	LOTE 22	80,00	LOTE 24	2.000,00
00024	25,00	RUA J	25,00	LOTE 14	80,00	LOTE 23	80,00	LOTE 25	2.000,00
00025	25,00	RUA J	80,00	LOTE 13	80,00	LOTE 24	80,00	LOTE 26	2.000,00
00026	25,00	RUA J	25,00	LOTE 12	80,00	LOTE 25	80,00	LOTE 27	2.000,00
00027	25,00	RUA J	25,00	LOTE 11	80,00	LOTE 26	80,00	LOTE 28	2.000,00
00028	25,00	RUA J	25,00	LOTE 10	80,00	LOTE 27	80,00	LOTE 29	2.000,00
00029	25,00	RUA J	25,00	LOTE 09	80,00	LOTE 28	80,00	LOTE 30	2.000,00
00030	25,00	RUA J	25,00	LOTE 08	80,00	LOTE 29	80,00	LOTE 31	2.000,00
00031	25,00	RUA J	25,00	LOTE 07	80,00	LOTE 30	80,00	LOTE 32	2.000,00
00032	25,00	RUA J	25,00	LOTE 06	80,00	LOTE 31	80,00	LOTE 33	2.000,00
00033	25,00	RUA J	25,00	LOTE 05	80,00	LOTE 32	80,00	LOTE 34	2.000,00
00034	25,00	RUA J	25,00	LOTE 04	80,00	LOTE 33	80,00	LOTE 35	2.000,00
00035	25,00	RUA J	25,00	LOTE 03	80,00	LOTE 34	80,00	LOTE 36	2.000,00

M.A.R EMPREENDIMENTOS LTDA
A.V.GOVERNADOR VALADARES, UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 007 SITIOS DE RECREIO CONCORQuadra: 005

18/08/9
17:41:2

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Área
00036	25,00	RUA J	25.00	LOTE 02	80,00	LOTE 35	80,00	LOTE 37	2.000,00
00037	11,91	RUA J	34.54	LOTE 01	105,00	LOTE 02 E 36	107.41	RUA E	2.441,41

Processo nº 2.350/04

Vistos, para fins de comprovação de regularidade de pessoa física perante a Fazenda, com o limite exigido pelo Município de Cuiabá.

Após cumprido, retorne os autos à Procuradoria.

Solicitante, profissional, urgência.

Cuiabá, 18/07/05

Ref.: Processo nº: **2.350/ 04**

Serviço: **DIURB – Divisão de Urbanismo**

Assunto: **Loteamento Rural**

Requerente: **M. A. R. Empreendimentos Ltda,**

RELATÓRIO TÉCNICO-EXPLICATIVO

Ao
Procurador Jurídico
DR. DELVITO ALVES DA SILVA FILHO

Senhor Procurador,

Examinei novamente o processo e conferi o memorial descritivo com a planta geral do loteamento denominado **Sítios de Recreio Concórdia**, situado na fazenda Capim Branco, neste Município, com área de **714.074,00 m²**, conforme está representado na planta do loteamento.

A Lei Municipal 2.253 de 05.10.2004, anexa, deixa claro em seu artigo 4º que a soma dos percentuais mínimos e máximos para o sistema viário e reserva de área pública é de 35% no total. Isto quer dizer que, se o percentual do sistema viário for 10%, a reserva de área pública para fim comunitário e espaço verde chegariam ao máximo de 25%, exigido pela Lei. Caso o percentual do sistema viário chegasse a 15%, a reserva de área pública de uso comum (institucional) e espaço verde chegariam ao máximo de 20%.

No loteamento em questão, o percentual do sistema viário corresponde a 9,03% (64.480,88 m²) em relação ao total da área loteada, aproximando dos 10% mínimos exigidos na lei. Porém, no projeto do loteamento apresentado não foi previsto pelo loteador a reserva de área pública para fins comunitários (institucionais) e o espaço verde de uso comum, cujo percentual exigível para as duas necessidades seria de 25%, que corresponde no cálculo a uma área de **178.518,50 m²**, para estar em conformidade com a Lei Municipal 2.253/04.

No entanto, o loteador anexou no processo uma cópia de escritura averbada pelo CRI – Unaí (MG), sob a matrícula nº 25.683 Av.5, Protocolo 85.950 – 01.03.99, propondo a doação de uma área de reserva florestal de **160.000,00 m²** (cento e sessenta mil metros quadrados) para o Município, a fim de cobrir o percentual de área verde exigido para o loteamento. Pelos cálculos, essa área chega ao percentual de **22,41%**, considerando como

base de cálculo a área total do loteamento de 714.074,00 m² proposta inicialmente (se caso a nova área entrasse no cálculo, esse percentual seria de 18,26%). Esta área só poderá estar disponível para o objetivo já explanado mediante autorização do IBDF-MG, visto o que dispõe o art. 53, ítem 4 da Instrução Normativa nº 001 de 11.04.80 em atendimento ao que determina a Lei nº 4.771/65 (Código Florestal).

Foi ainda proposto pelo loteador **2.000,00 m²** (dois mil metros quadrados) de área equivalente a 0,28% do loteamento, identificado nas chácaras pelo lote nº 06, da Quadra 05, com frente pela Rua I, destinado para uso institucional, no caso, o mais relevante seria designá-la para escola pública. Levando em conta todas as necessidades para a construção de uma escola pública (o prédio da escola, 01 quadra poliesportiva, ou duas quadras simples, estacionamento interno para professores, área de arborização e jardins, etc.) a área proposta é insuficiente, sendo necessário no mínimo ***4.000,00 m²*** (quatro mil metros quadrados), o equivalente a duas chácaras juntas.

Depois de entendimento verbal com o loteador, o Sr. Paulo Henrique Lepesqueur Brochado, que predispôs em juntar dois lotes de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) para compor uma área de uso institucional suficiente para construção de uma escola pública a qualquer tempo, em lugar centralizado, de modo a favorecer o total das áreas loteadas nas proximidades. Este procedimento disporá no total de ***duas áreas de 4.000,00 m²*** , que serão localizadas em locais estratégicos para todas as áreas de chácaras da região (os quatro loteamentos de chácaras requeridos pelo loteador nos processos nº 2350/04, 2351/04, 2352/04 e 2353/04).

Envio novamente o processo para sua apreciação e decisão.

É o relatório.

Atenciosamente,

Unaí-MG, 18 de fevereiro de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF: 5037/D
Arquiteto da DIURB

93

A SECRETÁRIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO – PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ – MINAS GERAIS

Conforme combinado com o Técnico de Planejamento – DIURB – Divisão de Urbanismo, Sr. Paulo César Gonçalves Ferreira, CREA/DF 5037/D, estamos encaminhando o contrato de doação das chácaras nº10 da quadra nº01 do Loteamento Setor de Mansões para substituir a chácara nº07 da quadra nº13 do loteamento Setor de Mansões Sul II, ambos de propriedade da empresa Palmares – Construtora e Incorporadora Ltda, e o contrato da chácara nº32 da Quadra nº06, Sítios de Recreio Mansões do Parque de propriedade da empresa BL – Empreendimentos Ltda para substituir a chácara nº06 da quadra nº06, Sítios de Recreio Concórdia de propriedade da empresa M.A.R – Empreendimentos Ltda, para que atenda assim as exigências da Secretaria de Planejamento e também o contido no dispositivo do Art. 2º, constante na Lei nº2.253 de 5 de outubro de 2004.

As áreas dos loteamentos Setor de Mansões Sul (2.353/04) e Setor de Mansões Sul II (2.351/04), somam um total de 5.089,72 mt2, e dos loteamentos Sítios de Recreio Mansões do Parque (2.352/04) e Sítios de Recreio Concórdia (2.350/04) somam um total de **4.000.00 mt2**, área suficiente para que possa ser construída uma escola, que atenda toda á região do lado esquerdo e direito da BR-251, quando a densidade populacional aumentar no futuro.

Atenciosamente,

Unaí, 21 de fevereiro de 2005

BL - EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ/MF – 02.848.808/0001-59
Paulo Henrique Lepesqueur Brochado
Procurador

94

77

QUADRO DOS PERCENTUAIS DE ÁREAS PÚBLICAS DE LOTEAMENTOS RURAIS

1 LOTEAMENTO RURAL: SÍTIOS DE RECREIO CONCÓRDIA

EMPRESA: M. A. R. EMPREENDIMENTOS LTDA

ÁREA TOTAL INICIAL DO LOTEAMENTO: 714. 074,00 m²

RUAS (10%) LM 2253-04		ÁREA VERDE E ÁREA INSTITUCIONAL (25%) LM 2253-04			
Área Existente (m²)	Percentual (%)	Área Verde Disponível (m²)	Percentual (%)	Área Institucional (Escola) ÁREA (m²)	Percentual (%)
64. 480,88	9,03	160. 000,00 Matr.:25683 Av.5	22,41	Lotes 10 e 11, Quadra 01 (Setor de Mansões Sul)	

PERCENTUAL TOTAL DE ÁREA PÚBLICA COM O ACRÉSCIMO: 31,44%

2 LOTEAMENTO RURAL: SÍTIOS DE RECREIO SETOR DE MANSÕES SUL II

EMPRESA: PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ÁREA TOTAL INICIAL DO LOTEAMENTO: 222. 855,40 m²

RUAS (10%) LM 2253-04		ÁREA VERDE E ÁREA INSTITUCIONAL (25%)LM 2253-04			
Área Existente (m²)	Percentual (%)	Área Verde Disponível (m²)	Percentual (%)	Área Institucional (Escola) ÁREA (m²)	Percentual (%)
20. 168,28	9,05	71. 846,00 Matr.:25684 Av.2	32,24	Lotes 10 e 11, Quadra 01 Setor de Mansões Sul)	

PERCENTUAL TOTAL DE ÁREA PÚBLICA COM O ACRÉSCIMO: 41,29%

3 LOTEAMENTO RURAL: SÍTIOS DE RECREIO MANSÕES DO PARQUE

EMPRESA: B. L. EMPREENDIMENTOS

ÁREA TOTAL INICIAL DO LOTEAMENTO: 595. 790,00 m²

RUAS (10%) LM 2253-04		ÁREA VERDE E ÁREA INSTITUCIONAL (25%)LM 2253-04			
Área Existente (m²)	Percentual (%)	Área Verde Disponível (m²)	Percentual (%)	Área Institucional (Escola) ÁREA (m²)	Percentual (%)
47. 961,09	8,05	500. 000,00 Matr.:25682 Av.2	83,92	4000,00	0,67
				Lotes 31 e 32, Quadra 06	

PERCENTUAL TOTAL DE ÁREA PÚBLICA COM O ACRÉSCIMO: 92,64%

4 LOTEAMENTO RURAL: SÍTIOS DE RECREIO SETOR DE MANSÕES SUL

EMPRESA: PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ÁREA TOTAL INICIAL DO LOTEAMENTO: 603. 215,00 m²

RUAS (10%) LM 2253-04		ÁREA VERDE E ÁREA INSTITUCIONAL (25%)LM 2253-04			
Área Existente (m²)	Percentual (%)	Área Verde Disponível (m²)	Percentual (%)	Área Institucional (Escola) ÁREA (m²)	Percentual (%)
53. 324,21	8,84	3. 143. 000,00 Matr.:026891 Av.20	521,04	5. 089,72	0,84
				Lotes 10 e 11, Quadra 01	

PERCENTUAL TOTAL DE ÁREA PÚBLICA COM O ACRÉSCIMO: 529,88%

Unaí, 22/02/05

Paulo César Gonçalves Ferreira
Depto. de Planejamento Urbano
CREA-DF 5037/D
Prefeitura Municipal de Unaí-MG

95

PROCESSO Nº: **2350/04**
REQUERENTE: **PALMARES CONTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**
LOTEAMENTO: **SÍTIOS DE RECREIO CONCÓRDIA**

- ÁREA VERDE DISPONÍVEL (MATRÍCULA 25.683 Av.5): 160.000,00 m² (22,41%);
- ÁREA VERDE NECESSÁRIA: 178.518,50 m² (25%);
- COMPLEMENTAÇÃO DE ÁREA VERDE (MATRICULA 02.891 Av. 20): 18.518,50 m² (25% - 22,41% = 2,59%);
- ÁREA INSTITUCIONAL: partilhando com a mesma dos Lotes 10 e 11, Quadra 01 – S. R. SETOR DE MANSÕES SUL com Área de 5.089,72 m² destinada a escola pública;
- PERCENTUAL DE RUAS EXISTENTES: 9,03%.

CONCLUSÃO: Considerando o percentual das ruas existentes como aceitáveis no loteamento, e visto que há o cumprimento da Lei Municipal nº 2.253/04, referente aos 25% de Área Verde mais Área Institucional, creio que o projeto é satisfatório.

Unaí, 22/02/05

Paulo César Gonçalves Ferreira
Depto. de Planejamento Urbano
CREA-DF 5037/D
Prefeitura Municipal de Unaí-MG

96

Processos nº 2.350, 2.351, 2.352 e 2.353/04

Interessado(a): M.A.R. EMPREENDIMENTOS LTDA, PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, BL EMPREENDIMENTOS LTDA e PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, respectivamente.

AO
GABINETE DO PREFEITO

Sr. Prefeito,

As Requerentes dos respectivos processos em epígrafe, por seus representantes, requereram a expedição de Decreto de aprovação de loteamentos de áreas rurais de suas respectivas propriedades, todas situadas na Fazenda Capim Branco, neste município.

Após aprovação, através do Decreto Municipal n.º 3110/04, e o respectivo requerimento de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis foram verificadas irregularidades na destinação de área para reserva pública. Ato contínuo foi realizada a impugnação dos loteamentos, onde se originou uma série de negociações visando a regularização dos empreendimentos.

As empresas interessadas fizeram juntar aos autos cópia de registro no Cartório de Imóveis onde consta área verde que deverá ser incorporada aos loteamentos no total de 522.538,45 m2, que deverão ser extraídas sendo 160.000 m2 conforme matrícula n.º Av. 5 – 25.683, 71.846 m2 conforme matrícula n.º Av. 2 – 25.684, 144.955,71 m2 conforme matrícula n.º Av. 2 – 25.862 e 145.736,74 m2 conforme matrícula n.º Av. 20 – 2.681, área que seria suficiente para cobrir o percentual exigido pela lei municipal n.º 2253/04. Além disso, as empresas disporão de duas áreas dos loteamentos no total de 9.089,72 m2, sendo a área de 4.000 m2 localizada na Qd. 06 (lotes 31 e 32) do loteamento Mansões do Parque e a área de 5.089,72 m2 localizada na Qd. 01 (lotes 10 e 11) do loteamento Setor de Mansões Sul todas localizadas estrategicamente com vistas a garantir os serviços públicos nos loteamentos.

O trabalho técnico de reavalição da aprovação dos loteamentos foi acompanhado pela Secretaria de Infra-estrutura, representada pelo arquiteto Paulo César Gonçalves Ferreira, que foi responsável pela apuração das áreas

destinadas a área verde e institucional, conforme parecer técnico às fls. dos autos.

97

Neste contexto, esta Procuradoria dá como satisfatório o cumprimento das determinações da legislação vigente (artigo 4º da lei municipal n.º 2253/04), para tornar sem efeito a impugnação de fls., após a competente averbação das áreas verde e institucional pelo Cartório de Registro de Imóveis de Unaí/MG.

Unaí-MG, 24 de fevereiro de 2005.

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
Procurador Geral do Município

98

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO (SEGOV)
Processos: 2350/04, 2351/04, 2352/04 e 2353/04

À Procuradoria Geral do Município

De ordem do excelentíssimo Senhor Antério Mânica, Prefeito de Unaí-MG, venho manifestar a Vossa Senhoria a discordância do mesmo com o recebimento de área de reserva ambiental permanente oferecida como parte da reserva de área pública destinado aos loteamentos conforme o inciso II do Art. 4° da Lei n.° 2.253, de 5 de outubro de 2004.

Sendo assim, recomendo a Vossa Senhoria que cientifique os interessados a fim de ensejar na abertura de novas negociações.

Unaí – MG, 29 de março de 2005.

JOSÉ GOMES BRANQUINHO
Secretário Municipal de Governo

99

Processo n.º 102.667/2004

Unaí – MG, 24 de fevereiro de 2005

Senhor Oficial,

Após aprovação deste loteamento, através do Decreto Municipal n.º 3110/04, oriundo do processo administrativo n.º 2350/04, e o respectivo requerimento de registro junto a este Cartório de Registro de Imóveis foram verificadas irregularidades na destinação de área para reserva pública. Ato contínuo foi realizada a impugnação dos loteamentos, onde se originou uma série de negociações visando a regularização dos empreendimentos.

Para isso, deverão ser incorporadas aos loteamentos o total de 522.538,45 m2, que deverão ser extraídas 160.000 m2 conforme matrícula n.º Av. 5 – 25.683, 71.846 m2 conforme matrícula n.º Av. 2 – 25.684, 144.955,71 m2 conforme matrícula n.º Av. 2 – 25.862 e 145.736,74 m2 conforme matrícula n.º Av. 20 – 2.681, área que é suficiente para cobrir o percentual exigido pela lei municipal n.º 2253/04.

Além disso, as empresas disporão de duas áreas dos loteamentos no total de 9.089,72 m2, sendo a área de 4.000 m2 localizada na Qd. 06 (lotes 31 e 32) do loteamento Mansões do Parque e a área de 5.089,72 m2 localizada na Qd. 01 (lotes 10 e 11) do loteamento Setor de Mansões Sul todas localizadas estrategicamente com vistas a garantir os serviços públicos nos loteamentos.

Assim, este município dá como satisfatório o cumprimento das determinações da legislação vigente (artigo 4º da lei municipal n.º 2253/04), para tornar sem efeito a impugnação de fls., após a competente averbação das áreas verde e institucional por este Cartório de Registro de Imóveis de Unaí/MG.

Unaí-MG, 24 de fevereiro de 2005.

Atenciosamente,

ANTÉRIO MÂNICA
Prefeito Municipal

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
Procurador Geral do Município

A Sua Senhoria o Doutor
HUMBERTO EUSTÁQUIO LISBOA FREDERICO
Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Unaí-MG
Unaí – MG

100

TERMO DE ENCERRAMENTO DE VOLUME

Nesta data, encerra-se o 1° volume do presente processo.

O assunto continuará sendo tratado no 2° volume, que leva o mesmo número do processo e as mesmas especificações.

Unaí(MG), 8 de junho de 2009.

Maria Aparecida Costa
Chefe do Serviço de Apoio às Comissões

101

TERMO DE ABERTURA DE VOLUME

Nesta data, com o mesmo número e especificações, abre-se o segundo volume para o processo da Comissão Especial, nomeada pela Portaria 2.189, de 27.4.2009, para realizar estudo sobre todos os loteamentos irregulares existentes no Município de Unaí, iniciando-se com a folha nº 101.

Unaí(MG), 8 de julho de 2009.

Maria Aparecida Costa
Chefe do Serviço de Apoio às Comissões

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ - MG
Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-5611

102
F. 83

PROCESSOS – 2.350, 2.351, 2.352 e 2.353/04

Á
SEMURB,

Senhor Secretário,

Embora reconhecendo que a área a ser incorporada nos Loteamentos não se trata de reserva ambiental permanente, pois esta Procuradoria acatou na íntegra o Levantamento Técnico realizado pela Secretaria Municipal de Infra-Estrutura do Município, através de seu Departamento de Planejamento Urbano, na pessoa do servidor municipal, Paulo César Gonçalves Ferreira, cujos pareceres e levantamentos técnicos encontram-se acostado aos autos acima referidos, determinamos, mais uma vez, que a SEMURB, faça o levantamento topográfico, bem a apresente o memorial descrito relativo a área a ser incorporada aos Loteamentos identificados nos Processos Administrativos já mencionados.

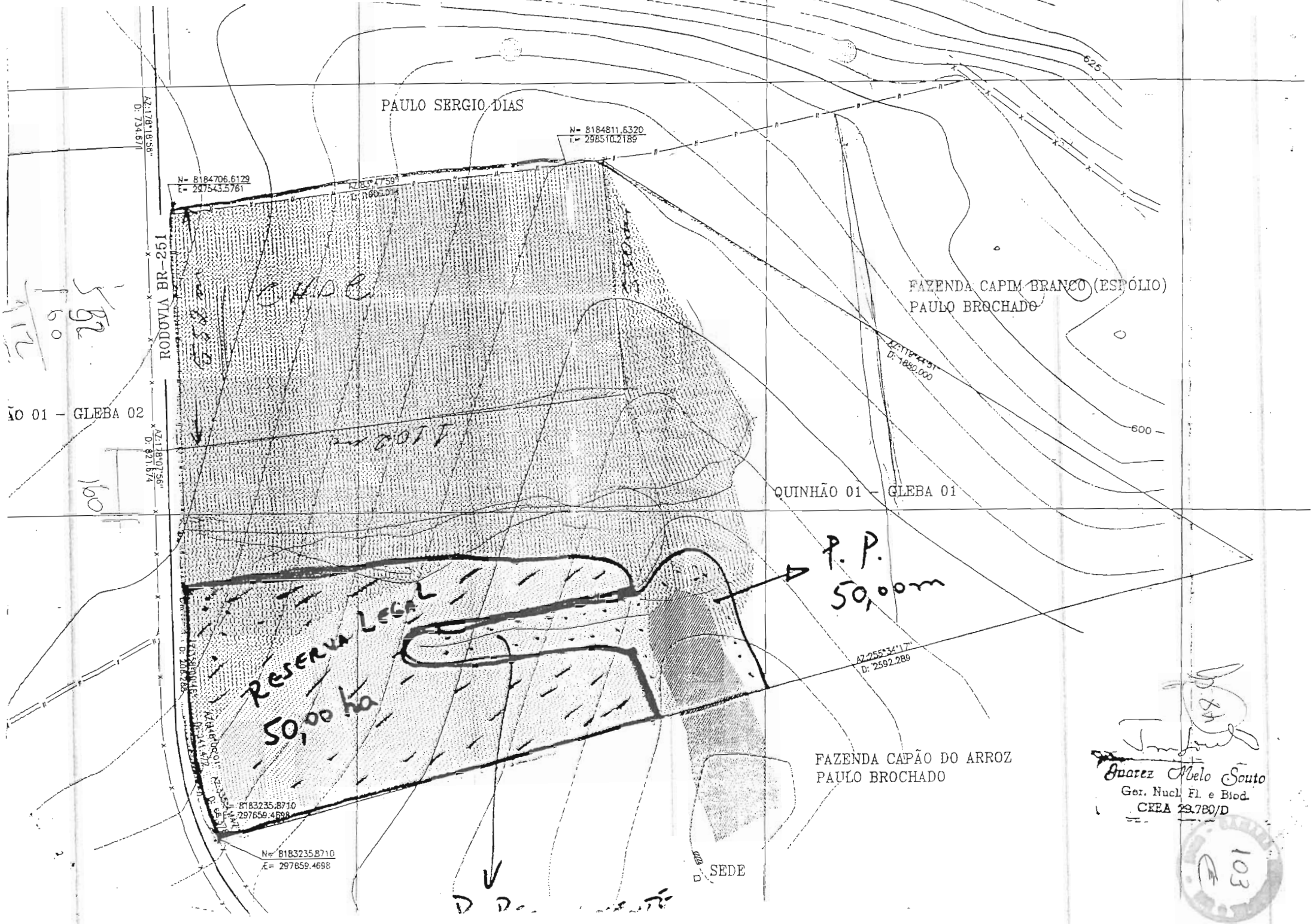
Assim, faça-se constar no Memorial Descritivo, que as áreas recomendadas pela Secretaria Municipal de Infra-Estrutura, através do servidor Paulo César Gonçalves Ferreira, a serem extraídas das matrículas constantes do parecer da Procuradoria Geral, bem como do Departamento de Planejamento Urbano, a fim de serem incorporadas nos loteamentos em referência, não atingem a reserva ambiental permanente, se for o caso.

Após, retorne estes Procedimentos Administrativos a Procuradoria Geral do Município, para nova manifestação.

Solicitamos urgência, para cumprimento do despacho do Sr. Prefeito Municipal exarado nos autos em referência.

Unaí – MG, 08 de abril de 2005

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
PROCURADOR GERAL



Suarez Melo Souto
Ger. Nucl. Fl. e Biod.
CREA 29.780/D

103

AGRIMENSURA SARDINHA
Rua Ursulino Brochado, 51
Unaí-MG – Fone 3676 1780
E-mail: agsardinha@pop.com.br

104

MEMORIAL DESCRITIVO

GLEBA DA FAZENDA **CAPIM BRANCO** - Município de UNAÍ – MG.

Finalidade: *Delimitação de reserva.*

Transmitente: *PAULO BROCHADO.*
Adquirente:

ÁREA TOTAL: 44,40.00 HA. (Quarenta e quatro hectares e quarenta ares).

LINHA PERIMÉTRICA, LIMITES E CONFRONTAÇÕES: "Inicia-se o perímetro no marco, de coordenadas UTM E= 297571.764 e N= 8183821.589, referenciadas ao Meridiano Central de 45° W. Gr. e ao Equador, cravado na lateral leste da rodovia BR-251, na divisa com Paulo Brochado; Daí, segue confrontando com Paulo Brochado, azimutes 84°26'45", 84°39'27" e 84°57'20" e as distancias de 176,64 m., 413,32 m., 227,64 m. para o marco; Deflete a direita na mesma confrontação, azimute 144°23'21" e distancia de 173,91 m. para o marco na orla da área de preservação permanente; Deflete a direita, pela orla da área de preservação permanente, azimutes de 266°36'54", 211°13'15", 142°26'08" e 85°09'05" e as distancias de 403,63 m., 36,64 m., 48,99 m. e 402,11 m. para o marco; Deflete a direita, abandonando a orla da área de preservação permanente, azimute 175°02'20" e distancia de 241,46 m. para o marco; Deflete a direita, ainda na mesma confrontação com Paulo Brochado, azimute 255°34'17" e distancia de 885,88 m. para o marco cravado junto a cerca de arame da lateral leste da faixa de domínio da rodovia BR-251; Segue pela cerca de arame da lateral leste da faixa de domínio da rodovia BR-251, azimutes 335°41'47", 348°05'01" e 358°00'46" e as distancias de 66,38 m., 241,47 m. e 290,00 m. para o marco cravado na lateral leste da rodovia BR-251, onde foi o ponto inicial da presente descrição".

Unaí, 13 de Abril de 2005.

R.T. PEDRO MANUEL SARSFIELD SARDINHA
Agrimensor CREA 110 TD Minas Gerais

105

Ref.: Processo nº: 2.350/04
Serviço: DIURB – Divisão de Urbanismo
Assunto: Loteamento Rural
Requerente: M. A. R. EMPREENDIMENTOS LTDA
À
PROJUR - Procuradoria Jurídica
Procurador Geral do Município
DR. DELVITO ALVES DA SILVA FILHO

Senhor Procurador, em atendimento à vossa solicitação, e para dar cumprimento ao despacho do Sr. Prefeito Municipal ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, às folhas 82 deste processo, que espera o cumprimento das determinações da legislação vigente através da lei municipal nº 2.253/04, para que possa tornar sem efeito a impugnação do loteamento em questão.

Após vistoria da comissão de fiscalização formada pelos funcionários da Prefeitura Municipal, o fiscal de urbanismo José Lucas da Silva, o topógrafo Wilmar da Costa, e o arquiteto Paulo César Gonçalves Ferreira, acompanhados do Sr. Paulo Henrique Lepesqueur Brochado, proprietário da parte interessada, ficou comprovado que a área disponível pelo loteador serve para o cumprimento do percentual de área verde exigido pela legislação, visto que não há incompatibilidade do uso permitido na área de reserva florestal com o propósito da lei para área verde vinculada aos loteamentos próximos, desde que ela seja usada para fins de preservação da vegetação natural, que eventualmente poderá servir para uso recreativo restrito da população.

Não havendo dúvidas do uso limitado da reserva legal, e cuja condição reforça as características de área verde, creio que não há impedimento legal de transferência da propriedade para a municipalidade, que por sua vez fará respeitar a propriedade em sua função original.

Segue anexado ao processo cópias do croquis e memorial descritivo da área de reserva legal, elaborado por profissionais habilitados, que foi exigida pelo IEF durante o procedimento de desmate na criação dos loteamentos nas proximidades. Do total dessa área, o loteador dispôs 44,40 ha, que juntamente com os 0,9 ha deixado para área institucional compõem 25% de área pública requerida. Está destacado também a área de preservação permanente, demonstrando que ela não está incluída na área disponível.

Salvo maior juízo, este é o nosso parecer para o momento, a fim de que possa ser dado seqüência ao Procedimento Administrativo, respeitante à manifestação da Procuradoria e demais diligências para deferimento do pleito.

Unaí-MG, 13 de abril de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
Depto. de Planejamento Urbano
CREA-DF 5037/D
Prefeitura Municipal de Unaí-MG

Wilmar da Costa
Agrimensor. CREA 3316 - MG

106

PROCESSO: 2.350/04
INTERESSADO: M.A R – EMPREENDIMENTOS LTDA

Senhor Prefeito,

Às fls. 81 dos autos, esta Procuradoria foi informada pelo Secretário Municipal de Governo, por delegação do Sr. Prefeito Municipal, a respeito de sua discordância sobre o parecer de fls. 79/80, sob a forte alegação de que a área ofertada pela empresa em Requerente refere-se a "reserva ambiental permanente", solicitando, ainda, através da Procuradoria, a notificação da empresa em referência sobre a referida decisão.

Na verdade, tal determinação, foi recebida com bastante cautela e prudência, pois, na condição de signatário do parecer de fls. 79/80, naquela oportunidade, tivemos o cuidado de determinar ao Departamento de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Unaí – MG, através de seu profissional habilitado, para que providenciasse o necessário levantamento técnico no sentido de atender as exigências contidas na Lei 2.253/04, pois, assim agindo, estaria o Município atendendo as disposições contidas na referida Lei Municipal.

O Parecer Jurídico da Procuradoria Geral do Município, limitou-se exclusivamente aos dados constantes nos autos proferidos pelos técnicos responsáveis pelo respectivo levantamento. Em momento algum, fora citado que a área ofertada ao Município pela Empresa/Requerente, com o objetivo de ser incorporada ao Loteamento, referia-se a "reserva ambiental permanente". Tratava-se, na verdade, de área destinada a reserva legal. Esta reserva, como é público e notório, pode ser substituída a qualquer tempo e hora, desde que haja interesse do proprietário.

Mesmo assim, Senhor Prefeito, solicitamos, mais uma vez, junto à SEMURB, através da solicitação de fls. 83, a realização de um levantamento topográfico, bem como a apresentação de Memorial Descrito, no sentido de comprovar que não se trata de reserva ambiental permanente, como nos foi noticiado pelo Secretário Municipal de Governo.

Sem tecer maiores comentários, novos documentos foram juntados às fls. 84/87, onde comprovam mais uma vez que a área constante do Parecer Jurídico de fls. 79/80 está correta, pois a área indicada naquela oportunidade não se referia a área de reserva ambiental permanente.

Sentimos na obrigação de esclarecer a V. Exa., que a área ofertada pela referida empresa e aceita pelo Departamento de Planejamento Urbano da

107
fls 89

Prefeitura Municipal, para ser incorporada ao Loteamento em referência, é a mais adequada e prática, haja vista que a referida área é contígua e naturalmente divide-se com o loteamento, embora a Lei 2.253/04, permite a incorporação de outras áreas ao Loteamento, em outra localidade do Município, mas no perímetro urbano. O que nos parece não ser o mais recomendado, pois a área pública, neste caso específico, encontra-se anexa a área destinada ao loteamento.

Entendo, Senhor Prefeito, que a Procuradoria Geral do Município, bem como o Departamento de Planejamento Urbano, procurou de todas as formas defender os interesses da Municipalidade, não lhe causado, SMJ, nenhum prejuízo, pois além de exigir uma área próxima ao loteamento, atendeu também o percentual estabelecido na Legislação pertinente ao caso.

Lado outro, esclarecemos que as áreas constantes dos Loteamentos a serem regularizados através da citada Lei Municipal, são originárias do Sr. PAULO BROCHADO, que transferiu aos seus filhos a fim de serem parceladas em lotes. Assim, no caso de deferimento por parte de V. Exa, pelo que se vê nos autos, o Sr Paulo Brochado, ficará com a responsabilidade de transferir as áreas necessárias à incorporação nos respectivos loteamentos, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Unaí – MG. A referida incorporação será de exclusiva responsabilidade da Empresa/Requerente, pois o registro do Loteamento depende, naturalmente, da anuência do proprietário do imóvel, para que a mesma seja realizada, sob pena do Cartório de Registro de Imóveis impedir o registro do loteamento em referência.

Uma vez esgotados todos os meios legais, no sentido de atender e sanar as irregularidades constantes do referido processo, submetemos, mais uma vez, a sua superior decisão acerca da impugnação, que ora entendemos estar definitivamente regularizada junto ao Poder Executivo.

Sustentado também neste levantamento topográfico e no memorial descritivo, sob a responsabilidade dos técnicos desta Municipalidade, opinamos, novamente, pelo DEFERIMENTO do pedido, na forma acima exposta.

É o nosso parecer sobre a questão.

Unaí – MG, 15 de abril de 2005

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
PROCURADOR GERAL

108

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO (Segov)
Processos Administrativos ns.: 2350; 2351; 2352 e 2353/04.

Em atenção à Comunicação Interna proveniente da Procuradoria Geral do Município, datada de 19 de julho de 2005, encaminho a essa Procuradoria os processos administrativos supranumerados, para as providências pertinentes, inclusive as indicadas na aludida CI.

Unaí – MG, 19 de julho de 2005.

JOSÉ GOMES BRANQUINHO
Secretário Municipal de Governo

109

Unaí - MG, 27 de setembro de 2005

À
CONSULTORIA NDJ

1ª Consulta #109
NDJ

Sr. Consultor,

Como há no Município vários loteamentos que se encontram em situação irregular, foi editada a Lei Municipal nº 2.253/04, visando regularizar a situação dos mesmos, pois não existe na localidade do loteamento, reserva de terreno destinado a área pública (área verde), com exceção de áreas para uso institucional.

O art. 1º dispõe que o Município ficou autorizado a regularizar os parcelamentos de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreio, desde que localizadas a uma distância máxima de até 05 quilômetros do perímetro urbano de Unaí.

O parágrafo único desta lei estabelece que, além dos índices urbanísticos, são estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os sítios de recreio que forem regularizados nos termos desta lei:

...

II – o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, **poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação.**

A dúvida persiste na redação do inciso II, quanto à condicionante PODERÁ.

Essa compensação poderá ser feita somente no perímetro urbano ou em qualquer localidade do Município?

O Município está obrigado a aceitar a compensação ou substituição, a critério do Loteador, com base nas disposições contidas no art. 2º, inciso II, da lei citada?

Peço-lhe brevidade na resposta.

Atenciosamente,

Delvido Alves da Silva Filho
Procurador Geral
Do Município

NDJ 20 anos

110

CONSULTA/7470/2005/W

INTERESSADA: PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ – MG
At.: Dr. Delvito Alves da Silva Filho – Procuradoria Geral

Consulta-nos a Prefeitura Municipal de Unaí – MG, conforme o fac-símile de 27/9/2005.

A orientação da Consultoria NDJ é no seguinte sentido:

Município – Urbanístico – Questionamento acerca de caso concreto – Análise à luz das disposições normativas aplicáveis – Considerações.

Em resposta objetiva à questão que nos foi indagada, temos que:

Do cotejo da dúvida suscitada pela Consulente, com as disposições presentes na Lei municipal nº 2.253/04, somos levados a concluir que a compensação de áreas, a que se refere a indagação formulada na consulta em apreço, não poderá ser feita em qualquer localidade do Município, mas tão-somente dentro do perímetro urbano deste.

Com base nesta primeira resposta, concluímos também que o Município não está obrigado a aceitar qualquer forma de compensação oferecida pelo loteador, ainda mais se a proposta feita por esse loteador envolver área distante, ou seja, situada em localidade que, embora inserta na circunscrição do Município, encontra-se distante do loteamento a ser regularizado.

Essas são as considerações que nos parecem pertinentes à consulta formulada, sem embargo e demonstrando desde já o nosso respeito às eventuais opiniões divergentes que possam existir sobre o tema.

São Paulo, 5 de outubro de 2005.

Elaboração:

William Cristiam Ho
OAB/SP 146.576

Aprovação da Consultoria NDJ

Cerdônio Quadros
OAB/SP 40.808

Nº Consulta - NDJ

Unaí – MG, 24 de outubro de 2005.

À
CONSULTORA NDJ

Sr. Consultor,

Foi formulada a esta Consultoria a seguinte consulta de nº 7470: há no Município vários loteamentos que se encontram em situação irregular, foi editada a Lei Municipal nº 2.253/04, visando regularizar a situação dos mesmos, pois não existe na localidade do loteamento, reserva de terreno destinado a área pública (área verde), com exceção de áreas para uso institucional.

O art. 1º dispõe que o Município ficou autorizado a regularizar os parcelamentos de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreio, desde que localizadas a uma distância máxima de até 05 quilômetros do perímetro urbano de Unaí.

O parágrafo único desta lei estabelece que, além dos índices urbanísticos, são estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os sítios de recreio que forem regularizados nos termos desta lei:

...

II – o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, **poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação.**

A dúvida persiste na redação do inciso II, quanto à condicionante PODERÁ.

Essa compensação poderá ser feita somente no perímetro urbano ou em qualquer localidade do Município?

O Município está obrigado a aceitar a compensação ou substituição, a critério do Loteador, com base nas disposições contidas no art. 2º, inciso II, da lei citada?

Diante das dúvidas suscitadas, gostaríamos que fossem esclarecidos os seguintes pontos:

1. A Lei 2.253/04 não estabelece que a área seja somente no perímetro urbano, a resposta à consulta diz que somente poderá ser feita a compensação em perímetro urbano. Qual embasamento legal tem o consultor, já que a Lei 2.253 não estabelece esta condição?

2. O que entende o consultor por área distante do loteamento a ser regularizada, já que a área do loteamento é localizada no perímetro rural?

3. Diante da autorização contida no corpo da Lei Municipal, deverá o Poder Executivo regulamentar por Lei o exercício da opção concedida ao particular, no caso, o loteador, especialmente no que se refere às formas de compensação e substituição mencionadas pela referida Lei?

4. Se for necessária a referida regulamentação, o Município deverá acatar a opção exercida pelo particular?

5. Esta lei foi editada pela Administração passada, e se, por acaso, o atual administrador não tiver interesse em regulamentar o dispositivo desta Lei, especialmente no que se refere às formas de compensação e substituição acima mencionadas, qual embasamento legal para deferir ou indeferir o pedido do loteador?

Fls. 95

113

Espero poder contar com resposta mais precisa e objetiva baseada nas disposições da Lei 2.253/04.

Atenciosamente,

Delvito Alves da Silva Filho
Procurador Geral
Do Município

CONSULTA/8284/2005/W

INTERESSADA: PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ – MG
At.: Dr. Delvito Alves da Silva Filho – Procuradoria Geral

Consulta-nos a Prefeitura Municipal de Unaí – MG, conforme o e-mail de 25/10/2005.

A orientação da Consultoria NDJ é no seguinte sentido:

Município – Administração Pública – Regularização de parcelamentos do solo – Questionamentos acerca de caso concreto – Análise à luz das normas pertinentes e aplicáveis – Considerações relevantes.

Em resposta objetiva, de caráter complementar a cada uma das dúvidas que remanescem da Consulta nº 7470/2005/W, temos que:

1) Conquanto a Lei municipal nº 2.253/04 não estabeleça de forma expressa que a área a ser compensada esteja situada somente em perímetro urbano, entendemos que o vocábulo "implantação", presente no art. 2º, inc. II, da lei em exame, refere-se ao local exato que estava previsto como área pública para servir às atividades comunitárias e também a espaços verdes de uso comum.

Portanto, quando nos referimos à impossibilidade de essa Administração aceitar que a área a ser utilizada para os fins de compensação se situe em qualquer localidade do Município, procuramos demonstrar que restaria inócua a própria compensação, visto que de nada adiantaria a existência de uma área que, muito embora não seja aquela prevista para a implantação de atividades comunitárias e espaços verdes de uso comum, se situe fora dos limites do próprio *parcelamento de área rural para fins urbanos destinados à sítios de recreios*.

2) Conforme dissemos na resposta ao item anterior, deve-se entender como área distante do loteamento a ser regularizado a área que se situe fora dos limites do *parcelamento de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreios*.

3) Sim, a autorização do Poder Executivo deverá ser veiculada por meio de lei específica para esse fim. Isso, evidentemente, desde que dentro dos parâmetros traçados pela Lei municipal nº 2.253, de 5/10/04.

4) A falta de regulamentação por meio de decreto a ser expedido para os fins específicos de tornar operantes as disposições da Lei municipal nº 2.253/04 acabará por inviabilizar a aplicação das disposições contidas nesse diploma legal.

5) Reiterando o quanto dito no item anterior, é necessário que seja expedido um decreto regulamentador para os fins de estabelecer regras de natureza procedimental a respeito da forma pela qual serão feitas as compensações de áreas nas regularizações a serem empreendidas por essa Administração Pública municipal.

R. Cons. Crispiniano, 324 – 4º e 5º andares – 01037-908 – São Paulo/SP – tel.: (11) 3225-7000 e 0800 775-7000
fax: (11) 3225-7001 – e-mails: ndj@ndj.com.br, vendas@ndj.com.br, consultoria@ndj.com.br – internet: www.ndj.com.br

Essas são as considerações que nos parecem pertinentes às dúvidas que remanesceram da consulta formulada, sem embargo e demonstrando desde já o nosso respeito às eventuais opiniões divergentes que possam existir sobre o tema aqui abordado.

São Paulo, 27 de outubro de 2005.

Elaboração:

(assinado no original)
William Cristiam Ho
OAB/SP 146.576

Aprovação da Consultoria NDJ

(assinado no original)
Cerdônio Quadros
OAB/SP 40.808

1ª Consulta - Unaí

Fls 95

116

Unaí – MG, 17 de outubro de 2005

À
ASSOCIAÇÃO MINEIRA DE MUNICÍPIOS

Sr. Consultor,

Há no Município vários loteamentos que se encontram em situação irregular, foi editada a Lei Municipal nº 2.253/04, visando regularizar a situação dos mesmos, pois não existe na localidade do loteamento, reserva de terreno destinado a área pública (área verde), com exceção de áreas para uso institucional.

O art. 1º dispõe que o Município ficou autorizado a regularizar os parcelamentos de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreio, desde que localizadas a uma distância máxima de até 05 quilômetros do perímetro urbano de Unaí.

O parágrafo único desta lei estabelece que, além dos índices urbanísticos, são estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os sítios de recreio que forem regularizados nos termos desta lei:

...

II – o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, **poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação.**

A dúvida persiste na redação do inciso II, quanto à condicionante **PODERÁ.**

Essa compensação poderá ser feita somente no perímetro urbano ou em qualquer localidade do Município?

O Município está obrigado a aceitar a compensação ou substituição, a critério do Loteador, com base nas disposições contidas no art. 2º, inciso II, da lei citada?

Peço-lhe urgência na resposta.

Atenciosamente,

Délvito Alves da Silva Filho
Procurador Geral
Do Município

1º Consulta - AMM

117

Assunto: Re: Consulta jurídica
De: "Marcella Monteiro" <marcella@amm-mg.org.br>
Data: Sex, Outubro 21, 2005 2:06 pm
Para: procuradoria@prefeituraunai.mg.gov.br
Prioridade: Alta
Recibo de leitura: pedida [Enviar recibo de leitura]
Opções: Ver cabeçalho completo | Ver Versão para Impressão

Prezado Dr. Delvito Alves da Silva Filho
DD.Procurador Geral do Município de Unaí

Em atenção à consulta realizada a esta Assessoria Jurídica, apresentamos a seguinte opinião legal: Analisando o relato ocorrido na Prefeitura, trata-se de regulamentação quanto ao uso e parcelamento do solo.

Realizando uma interpretação meramente literal do dispositivo em questão, eis que não se tem outras lei para fundamentar qualquer exegese, acreditamos que nesta hipótese o termo "poderá" confere, sim, uma faculdade ao administrado.

Destarte, o princípio da legalidade é fundamento maior da Administração Pública, de modo que sua atuação deverá estar estritamente vinculada aos termos fixados em lei. Portanto, se a lei oferece determinado lastro de liberdade para a atuação do particular, não há espaço para a discricionariedade do Administrador em restringir a opção deferida ao particular. Não obstante, a par de existir o direito subjetivo do particular em optar pela criação de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum ou compensar ou substituir tal requisito por outras áreas em local distinto da implantação, acredito que a opção deverá se adequar à finalidade da lei, qual seja, regulamentar o uso privado das áreas rurais. Desta forma, havendo autorização no corpo da lei municipal, deverá o Poder Executivo regularizar o exercício da opção conferida ao particular, especialmente no que se refere às formas de compensação e substituição mencionadas pela lei. Efetivada a regulamentação, o Município deverá acatar a opção exercida pelo particular.

Esta é uma breve opinião baseada no texto da consulta, após o recebimento da legislação pertinente será encaminhado um parecer com o inteiro teor dos fundamentos jurídicos utilizados.

Cordialmente,

Baixar como um arquivo

Anexados:

untitled-[2]	3,5 k	[text/html]	baixar | ver

AMM

1ª CONSULTA - AMM

118

Belo Horizonte, 26 de outubro de 2005.

AO
EXMO. SR. ANTÉRIO MANICA
DD. PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ
ATT: DELVITO ALVES DA SILVA FILHO – PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

Anexo à presente, passo às mãos de Vossa Excelência, parecer em resposta às consultas formuladas pela Prefeitura Municipal a esta Assessoria Jurídica.

Coloco-nos à disposição para dirimir eventuais dúvidas.

Cordialmente,

Marcella Fagundes Monteiro
OAB/MG nº 96.112

GERSON BOSON E ALKMIM
advogados associados

Gerson de Britto Mello Boson
Luis Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

fls 101
119

Belo Horizonte, 25 de outubro de 2005.

AO
EXMO. SR. ANTÉRIO MANICA
DD. PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ
ATT: DELVITO ALVES DA SILVA FILHO – PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

Prezado Prefeito,

A Procuradoria Jurídica da Prefeitura Municipal consulta a Assessoria Jurídica da Associação Mineira de Municípios acerca da Lei Municipal nº 2.253/2004, em que se objetiva a regularização de loteamentos que se encontram em situação regular frente as normas que disciplinam o parcelamento e uso do solo.

Em termos específicos, a consulta expõe dúvida acerca do inciso II, parágrafo único do art. 2º de referida norma municipal, cujo teor autoriza a substituição ou compensação de percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum por outras áreas em local distinto daquele onde se encontra situado o imóvel.

Diante deste dispositivo, a consulta formula as seguintes indagações:

Marcella Fagundes Mon...
OAB/MG 96.1...

rua Alvarenga Peixoto, nº 683, cj. 102 – Bairro Lourdes – Belo Horizonte – MG – CEP 30.180-120
Tel. (+31) 3335.5224 – Fax (+31) 3335.8224 – e-mail: gbaa@gbaa.com.br - www.gbaa.com.br

1) A compensação poderá ser feita somente no perímetro urbano ou em qualquer localidade do Município?
2) O Município está obrigado a aceitar a compensação ou substituição a critério do loteador, com base nas disposições contidas no art. 2º, inciso II da lei citada?

Fixadas as premissas que constituem o objetivo da consulta, passa-se as razões jurídicas que fundamentam a presente opinião legal:

A interpretação das normas jurídicas pode ser efetivada sob diferentes métodos, tendo por objeto distintos elementos necessários à compreensão da norma jurídica. *Interpretar é o ato de explicar o sentido de alguma coisa; é revelar o significado de uma expressão verbal, artística ou constituída por um objeto, atitude ou gesto.*[1] A interpretação do Direito tem por finalidade a revelação do sentido da norma e a fixação do alcance respectivo, descobrindo-se sua finalidade e demarcar o campo de incidência da norma jurídica.

Carlos Maximiliano, insígne hermeneuta pátrio, afirma que ao intérprete moderno incumbe "determinar o sentido objetivo do texto, a *vis ac potestas legis*; deve ele olhar menos para o passado do que para o presente adaptar a norma à finalidade humana, sem inquirir da vontade inspiradora da elaboração primitiva."[2]

Na moderna hermenêutica há grande relevância o elemento teleológico da norma jurídica, isto é, a finalidade colimada pela mesma. Quando o

[1] NADER, Paulo. *Introdução ao Estudo do Direito*. 19ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000. p. 255.

Marcella Fagundes Monteiro
OAB/MG 96.112

GERSON BOSON E ALKMIM
advogados associados

Gerson de Britto Mello Boson
Luís Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Doiabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

legislador elabora uma lei, parte da idéia do fim a ser alcançado, balizando este nos interesses sociais constatados durante determinado momento histórico. A proteção e preservação destes interesses, mutáveis com o passar do tempo, é que inspira a formação dos documentos legislativos. Assim, é consectário lógico do ato de interpretação a busca pelos fins que motivaram a criação da lei, pois nessa descoberta estará a revelação do sentido na norma jurídica, ou seja, *a mens legis*. Neste sentido, confiram-se as observações de Paulo Nader:

> "A idéia do fim não é imutável. O fim não é aquele pensado pelo legislador, é o fim que está implícito na mensagem da lei. Como esta deve acompanhar as necessidades sociais, cumpre ao intérprete revelar os novos fins que a lei tem por missão garantir. Esta evolução de finalidade não significa ação discricionária do intérprete. Este, no afã de compatibilizar o texto com as exigências atuais, apenas atualiza o que está implícito nos princípios legais. O intérprete não age *contra legem*, nem subjetivamente. De um lado tem as coordenadas da lei e, de outro, o novo quadro social e o seu trabalho se desenvolve no sentido de harmonizar os velhos princípios aos novos fatos."[3]

Importante, neste contexto, suscitar o teor do art. 5º da Lei de Introdução ao Código Civil que, a par de voltar para a interpretação jurisdicional, transparece como importante fundamento para a atividade hermenêutica. Observe-se:

> "Art. 5º - Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum."

[2] MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e Aplicação do Direito*. 16ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996. p.48.

Marcella Fagundes Monteiro
OAB/MG 96.112

GERSON BOSON E ALKMIM
advogados associados

Gerson de Britto Mello Boson
Luis Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

Vê-se, portanto, que a interpretação de uma norma jurídica deverá se ater às suas finalidades, primordialmente, ao seu escopo social e à concretização do bem comum.

Pois bem. O dispositivo jurídico a ser interpretado é o art. 2º, parágrafo único, inciso II da Lei Municipal nº 2.253/2004, *in litteris:*

> "Art. 2° - Nos termos e para os fins do que estabelece o art. 4°, § 1°, I, da Lei n° 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que alterou dispositivos da Lei n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e com a definição estabelecida do Plano Diretor de Unaí, os índices urbanísticos e de uso e ocupação do solo nos parcelamentos que forem constituídos para fins de sítios de recreio são estabelecidos na forma do Anexo I desta Lei.
>
> Parágrafo único. Além dos índices urbanísticos, são estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os sítios de recreio que forem regularizados nos termos desta Lei:
> II - o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação."

Primeiramente, impõe-se o confronto da norma com a Constituição da República de 1988. Dispõe o art. 182, *caput*, da Carta Magna, o seguinte:

Marcella Fagundes Monteiro
OAB/MG 96.112

[3] NADER, Paulo. *Op. Cit.* p. 272

GERSON BOSON E ALKMIM
advogados associados

Gerson de Britto Mello Boson
Luis Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

> "Art. 182 - A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem- estar de seus habitantes."

Observe-as que os Municípios detêm competência para ordenar a política urbana, especialmente no que se refere ao uso e ocupação do solo, desde que observadas as diretrizes fixadas em lei. Destarte, a Constituição da República coloca o princípio da legalidade como amparo ao munícipe, afastando quaisquer arbitrariedades ou discricionarismos por parte da Administração Pública. Aliás, o princípio da legalidade é constantemente relembrado pela Carta Magna, sobressaindo-se sob a forma de cláusula geral no art. 5º, II, bem como, voltando-se para a Administração Pública, no art. 37, *caput*.

O princípio da legalidade, ao lado do princípio da supremacia do interesse público, constitui-se como pilar fundamental da atuação administrativa, além de ser a principal garantia de respeito aos direitos individuais. Afirma-se, sem medo de errar, de que na relação administrativa a vontade da Administração Pública é a que decorre de lei. Isto é, a Administração Pública só pode fazer o que a lei autoriza.

Observe-se, quanto ao tema, as lições de Celso Antônio Bandeira de Mello, *in litteris*:

> "Este é o princípio capital para a configuração do regime jurídico-administrativo. (...) Com efeito, enquanto o princípio da supremacia do interesse público sobre o interesse privado é da essência de qualquer Estado, de qualquer sociedade juridicamente organizada com fins políticos,

Marcella Fa... OAB

> o da legalidade é específico do Estado de Direito, é justamente aquele que o qualifica e que lhe dá identidade própria. Por isso mesmo é o princípio basilar do regime jurídico-administrativo, já que o Direito Administrativo (pelo menos naquilo que como tal se concebe) nasce com o Estado de Direito: é uma conseqüência dele. É o fruto da submissão do Estado à lei. É, em suma: a consagração da idéia de que a Administração Pública só pode ser exercida na conformidade da lei e que, de conseguinte, a atividade administrativa é atividade sublegal, infralegal, consistente na expedição de comandos complementares à lei."[4]

Pois bem. Uma análise da Lei Municipal nº 2.253/2004 demonstra que há expressa autorização para o Executivo regulamentar os parcelamentos de área rural para fins urbanos destinados a sítio de recreio, desde que localizadas a uma distância máxima de até 05 quilômetros do perímetro urbano de Unaí (art. 1º, *caput*), atendidas as diretrizes gerais especificadas nas normas de regência (art. 182 da CR/88). Em termos claros, o Poder Executivo municipal foi autorizado a regularizar por decreto os sítios de recreio existentes no entorno de 05 quilômetros da área urbana do Município.

Neste sentido, o art. 2º, II de referida norma municipal constitui-se em direito subjetivo do administrado frente à futura regulamentação a ser realizada pelo Poder Executivo municipal. Desta forma, o termo "poderá" encerra uma faculdade outorgada por lei ao proprietário de sítio de recreio em compensar ou substituir o percentual de áreas públicas destinadas a áreas comunitárias e espaços verdes de uso comum por outras áreas em local distinto da implantação.

Marcella Fagundes Monteiro
OAB/MG 96.112

[4] MELLO, Celso Antônio Bandeira de. *Curso de Direito Administrativo*. 18ª ed. São Paulo: Malheiros, 2005. p. 90/91.

Gerson de Britto Mello Boson
Luis Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

Assim sendo, a pretensão do particular quanto à realização de compensação ou substituição não poderá ser rejeitada pela Administração Pública.

Todavia, a interpretação do dispositivo deverá se dar em consonância com as finalidades da norma, de modo que a literalidade da lei é o primeiro passo para o processo exegético. Neste sentido, não atenderia as finalidades da norma eventual substituição ou compensação com área cujo interesse social seria inexistente ou gravemente mitigado. Destarte, a previsão quanto à existência de áreas públicas e espaços verdes objetiva proporcionar benefícios à comunidade local, isto é, à região ou localidade inserta no perímetro de cinco quilômetros ao entorno da área urbana municipal, especificamente onde se localizam os sítios de recreio.

Admitir o contrário seria o mesmo que aceitar a ineficácia absoluta da norma que regulamenta o parcelamento da área rural para fins urbanos.

Desta forma, o Poder Executivo municipal, ao regulamentar a Lei nº 2.253/2004, deverá estabelecer a forma e as hipóteses em que se admitirão a substituição e compensação das áreas destinadas à comunidade e espaços verdes de uso comum, de modo a preservar o direito subjetivo dos particulares, bem como a finalidade social e o bem comum desejados pela norma.

Colocadas estas premissas, passa-se à elucidação das questões suscitadas na consulta:

a) A compensação poderá ser feita somente no perímetro urbano ou em qualquer localidade do Município?

Marcella Fagundes Mon...
OAB/MG 96.112

Fls. 103

126

GERSON BOSON E ALKMIM
advogados associados

Gerson de Britto Mello Boson
Luís Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

Uma interpretação teleológica da norma, analisada segundo a sua finalidade social e concretização do bem comum, atesta que a compensação ou substituição deverá atender aos interesses da comunidade onde se localizam os sítios de recreio. Desta forma, o exercício do direito subjetivo do administrado deverá se dar apenas no entorno de 05 (cinco) quilômetros da área urbana municipal, consoante previsão expressa do art. 1º, caput, da Lei Municipal nº 2.253/2004.

b) O Município está obrigado a aceitar a compensação ou substituição a critério do loteador, com base nas disposições contidas no art. 2º, inciso II da lei citada?

Não. Apesar de existir o direito subjetivo do administrado em realizar a compensação ou substituição, não há de se admitir que o exercício do direito se dê segundo as conveniências do mesmo, sob pena de ineficácia absoluta da norma em apreço. Desta forma, deverá o Poder Executivo, por meio de decreto, consoante dispõe o art. 1º e 5º da Lei nº 2.253/2004, fixar as hipóteses, forma e procedimento para que o particular realize a compensação ou substituição prevista no dispositivo em questão, em atenção aos princípios da legalidade, razoabilidade, transparência e eficiência da Administração Pública.

É o parecer, S.M.J.

Atenciosamente,

GUILHERME PEREIRA DOLABELLA BICALHO
OAB/MG nº 89.842

Rua Alvarenga Peixoto, nº 683, cj. 102 – Bairro Lourdes – Belo Horizonte – MG – CEP 30.180-120
Tel. (+31) 3335.5224 – Fax (+31) 3335.8224 – e-mail: gbaa@gbaa.com.br - www.gbaa.com.br

fls. 109

Marcella Monteiro

127

De: "Humberto Luiz da Silva" <HumbertoLS@feam.br>
Para: <marcella@amm-mg.org.br>
Enviada em: quarta-feira, 26 de outubro de 2005 10:30
Anexar: 1ªfase.xls; Municípios Autuados - 2ª Fase.xls
Assunto: Municípios Autuados DN 52/2001

Encaminho, conforme pedido da Denise, plamilha de municípios já Autuados no Estado.
Segue também legenda para ajudar na orientação de busca de dados na planilha.
Atenciosamente
Humberto/ DISAN

<<1ªfase.xls>> <<Municípios Autuados - 2ª Fase.xls>>

<<...OLE_Obj...>>

AVISO - Esta mensagem contem informacao para uso exclusivo do nome enderecado acima. Ela pode ser confidencial ou privilegiada. Se voce recebeu esta mensagem por engano, comunicamos que a disseminacao, distribuicao, copia, revisao ou outro uso desta mensagem, incluindo anexos, e proibida. Favor avisar-nos retornando este e-mail e destruindo esta mensagem, incluindo anexos.
NOTICE - This message is intended only for the use of the addressee(s) named herein. It may be confidential and/or privileged. Unauthorized review, dissemination, distribution, copying or other use of this message, including all attachments, is prohibited and may be unlawful. If you have received this message in error, please notify us immediately by return e-mail and destroy this message and all copies, including attachments.

Informação do NOD32 1.1265 (20051025)

Esta mensagem foi verificada pelo NOD32 Sistema Antivírus
http://www.nod32.com.br

128

Sr Secretário,

Atendendo a sua solicitação, encaminho o Procedimento Administrativo nº 2350/04.

Atenciosamente.

Emissor: _____ Receptor: _____

Procurador Geral do Município

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Administração 2005/2008 – AÇÃO E PARTICIPAÇÃO

Praça JK, s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (038) 3677-5611 – 3677-4828

129

DA: Procuradoria Geral do Município		PARA: Segov						DATA: 08/11/05
COMUNICAÇÃO INTERNA:	X	Urgente	☐	Para sua Revisão	☐	Conforme Solicitado	☐	Para conhecimento

Sr Secretário,

Atendendo a sua solicitação, encaminho o Procedimento Administrativo nº 2350/04.

Atenciosamente.

Emissor: _____ Receptor: _____

Procurador Geral do Município

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

Fls. 112
130

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ – MG

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2350/04

M.A.R. – EMPREENDIMENTOS LTDA., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, por seu procurador *in fine* assinado, vem à r. presença de V. Excia. expor e, ao final, requerer o que segue:

Objetiva o processo epigrafado obter da Administração Pública Municipal a aprovação do loteamento denominado "SÍTIOS DE RECREIO CONCÓRDIA" para que possa o loteador providenciar o seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Unaí – MG.

Preambularmente, é preciso registrar que referido loteamento existe há muitos anos, estando pendente de regularização, em grande parte, pela inexistência, à época, de plano diretor ou de legislação específica sobre os seus fins, quais sejam o de servir como sítio de recreio.

Fazemos esta introdução para demonstrar que o objeto deste processo não é obter prévia autorização para promover loteamento para fins

Av. Governador Valadares, 715, Sls. 01 e 02 – Centro – Unaí – MG
Telefax: (38) 3676-2644

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado
OAB-MG 98110

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

Fls. 113

131

urbanos, **senão exclusivamente o de regularizar uma situação de fato que se arrasta por longos anos e causa prejuízo não apenas à requerente como aos munícipes que adquiriram terrenos no referido local**.

Neste diapasão, o assunto deverá ser examinado não com os rigores das exigências e restrições urbanísticas impostas pela legislação federal ou pela legislação municipal específica, como até agora tem sido tratado pela Administração Pública, mas tendo em mira o interesse público representado pela necessidade de garantir aos cidadãos o pleno exercício dos direitos inerentes à propriedade, eis que a omissão do Poder Público impede o registro do loteamento e a concessão dos respectivos títulos àqueles que, de boa fé, estão na posse dos lotes adquiridos mediante compromisso de compra e venda.

De mais a mais, é preciso sempre ter em conta que a propriedade deve atender à sua função social, como solenemente proclamado no art. 5º, XXIII, da Constituição Federal, além do fato de que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, como consta do art. 182 da Carta Política.

Lançadas essas premissas, e como adiante ficará demonstrado, tem a requerente o direito líquido e certo de ver regularizado e conseqüentemente aprovado o loteamento, regularizando a situação fática então existente, na medida em que atendeu a todas as exigências estabelecidas em legislação municipal específica e que foi editada, diga-se de passagem, com esse claro objetivo, estabelecendo limitações e restrições distintas daquelas normalmente previstas para o parcelamento do solo urbano.

Av. Governador Valadares, 715, Sls. 01 e 02 – Centro – Unaí – MG
Telefax: (38) 3676-2644

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado
OAB-MG 98110

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

Fls. 114

132

Com efeito, o loteamento "SÍTIOS DE RECREIO CONCÓRDIA" encontra-se situado em área rural e destina-se a sítios de recreio, o que, de *per si*, afasta a possibilidade de se aplicar, para a sua regularização, a legislação urbanística local, dada as suas naturais características e peculiaridades.

Não por outro motivo, o Município fez editar a Lei nº 2.253, de 5 de outubro de 2004, que autorizou a regularização de parcelamento de área rural para fins urbanos e estabeleceu índices de uso e ocupação do solo para fins de sítio de recreio. A finalidade da norma, portanto, era e ainda é o de regularizar situação preexistente, respeitando-se o interesse público.

Referida norma, aliás, anda em perfeita simetria com as disposições contidas no § 1º do art. 4º e no art. 40 e seu § 5º da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com as redações que lhes foram atribuídas pela Lei 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que pedimos vênia para transcrever a seguir:

> *"Art. 4º ...*
>
> *(...)*
>
> *§ 1º. A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (NR) (Redação dada ao parágrafo pela Lei nº 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999).*
>
> *"Art. 40...*
>
> *(...)*

Av. Governador Valadares, 715, Sls. 01 e 02 – Centro – Unaí – MG
Telefax: (38) 3676-2644

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado -
OAB-MG 98110

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

*§ 5º. **A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal**, ou Distrito Federal, quando for o caso, **não poderá contrariar o disposto nos artigos 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último.**"*. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999).

Verifica-se, de plano, que a antiga redação do § 1º do art. 4º da Lei 6.766/79 estabelecia que a percentagem de áreas públicas prevista no inciso I daquele artigo não poderia ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000m2 (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderia ser reduzida. Pelo novo tratamento dado à matéria, não se estabeleceu um percentual mínimo de áreas públicas, bastando que a legislação municipal defina, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo.

Já o § 5º do art. 40 da Lei 6.766/99, com a novel redação, e que trata da regularização de loteamentos, determina que esta se fará atendidos os requisitos dos arts. 3º e 4º, salvo, quanto a este último, o seu § 1º, que acima consideramos.

O legislador federal, com sabedoria, aliás, entendeu que em se tratando de regularização de uma situação de fato, haveria possibilidade real de que os requisitos do § 1º do art. 4º não pudessem ser atendidos, quanto aos índices urbanísticos. Se não admitisse a ressalva, correr-se-ia o risco de o objetivo da norma (a regularização de loteamentos preexistentes) não ser alcançado.

Av. Governador Valadares, 715, Sls. 01 e 02 – Centro – Unaí – MG
Telefax: (38) 3676-2644

5
Fls. 140
134

Aliás, a simples leitura do art. 40 da Lei 6.766/79 é suficiente para que se possa compreender qual interesse ela visa proteger, eis que se encontra assim redigida:

> *"Art. 40. **A Prefeitura Municipal**, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, **poderá regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença**, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e **na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.**"*

O legislador protegeu, efetivamente, os direitos daqueles que adquiram terrenos em loteamentos não autorizados ou executados sem observância das determinações do ato administrativo de licença, como também os padrões de desenvolvimento urbano.

Este é, precisamente, o caso dos autos. Trata-se de loteamento não autorizado, edificado quando o Município não possuía sequer plano diretor ou legislação a respeito de sítios de recreio. Não se pode dar a ele, portanto, a mesma tratativa conferida aos loteamentos urbanos, porque referia-se, repita-se, a uma situação preexistente, pendente de regularização.

A questão não envolve, portanto, a impossibilidade jurídica de regularização do loteamento, mas a impossibilidade fática, eis que os lotes foram adquiridos, ao longo dos anos, por terceiros de boa fé, que estão aguardando a solução do imbróglio para que possam exercer, na plenitude, os direitos inerentes à propriedade, na forma da lei civil.

Av. Governador Valadares, 715, Sls. 01 e 02 – Centro – Unaí – MG
Telefax: (38) 3676-2644

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado
OAB-MG 98110

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

Fls. 117

135

Andou bem, portanto, o Poder Público ao editar, com lastro na legislação federal aplicável à espécie, a Lei 2.253, de 2004, que tem por escopo, repita-se à exaustão, regularizar uma situação fática com que se deparou o Município, estabelecendo limitações e restrições distintas daqueles contidas em outras normas de parcelamento do solo urbano ou no próprio plano diretor.

Como observou o Dr. Guilherme Pereira Dolabella Bicalho, com singular propriedade, em parecer de fls. 101/108 destes autos, no ato de interpretar a norma jurídica, ganha relevo o elemento teleológico, qual seja o fim por ela colimado. Neste quadro de idéias, não é preciso nenhum esforço cognitivo para compreender que a Lei 2.253, de 2004, veio a lume precisamente para permitir ao Poder Público Municipal regularizar uma situação de fato, que de resto não poderia ser solucionada com as normas jurídicas específicas que possuía. Objetivava, ao fim e ao cabo, reconhecendo a preexistência de uma situação urbanística irregular, adequá-la a um mínimo de exigências que pudesse salvaguardar o interesse público e os interesses daquelas pessoas que adquiram os lotes em loteamentos irregulares.

A disposição contida no inciso II do art. 2º da Lei 2.253, de 2004, surgiu exatamente da constatação da impossibilidade de se atender aos requisitos mínimos previstos no seu art. 4º, eis que se tratava de loteamento existente há muitos anos.

A medida legal tem natureza compensatória e visa, neste caso, preservar o interesse público, eis que o Município não sofrerá qualquer prejuízo patrimonial ao receber área equivalente em local distinto da implantação do loteamento.

Av. Governador Valadares, 715, Sls. 01 e 02 – Centro – Unaí – MG
Telefax: (38) 3676-2644

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado
OAB-MG 98110

7 fls. 115

136

Aliás, a própria redação do dispositivo é suficiente para inferir que a legislação admitiu, diante da impossibilidade de se atender aos requisitos do art. 4º, a compensação em local diverso daquele em que se implantou o empreendimento imobiliário, tudo isto em perfeita harmonia com os seus objetivos primordiais.

A questão posta a exame, para seu regular desate, deve levar em conta o disposto no art. 43 e seu Parágrafo único, com redação posterior, nos seguintes termos:

> *"Art. 43. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do artigo 4º desta lei não se poderá alterar, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.*
>
> *Parágrafo único.* ***Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente****, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas."* (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999).

Veja que a norma admite, de forma expressa, na hipótese de loteamento não aprovado, o ressarcimento ou compensação, feita pelo loteador à Prefeitura Municipal, em pecúnia ou em área equivalente, caso não consiga destinar áreas públicas na forma do inciso I do seu art. 4º.

E foi com esse objetivo, aliás, que o inciso II do art. 2º da Lei 2.253, 2004, admitiu a compensação ou substituição das áreas públicas, inclusive em local distinto daquele loteado.

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado -
OAB-MG 98110

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

137

Admitir em sentido contrário significa negar qualquer possibilidade de regularização do loteamento e prejudicar sobremaneira os direitos dos adquirentes de lotes, porque não há meios de se atender a exigência legal, nos termos como hoje impõe a Administração Pública.

De mais a mais, o tema deve ser examinado tendo em vista o princípio da segurança jurídica, hoje consagrado no art. 2º, XIII, da Lei 9.784, de 1999, que impõe a interpretação da norma administrativa da forma que melhor garanta o atendimento do fim público a que se dirige, vedada aplicação retroativa de nova interpretação.

Sobre tal princípio, agora expressamente previsto em lei, a lição de Maria Sylvia Zanella Di Pietro, ***verbis:***

> *"A segurança jurídica tem muita relação com a idéia de respeito à boa-fé. Se a Administração adotou determinada interpretação como a correta e a aplicou a casos concretos, não pode depois vir a anular atos anteriores, sob o pretexto de que os mesmos foram praticados com base em errônea interpretação. Se o administrado teve reconhecido determinado direito com base em interpretação adotada em caráter uniforme para toda a Administração, é evidente que a sua boa-fé deve ser respeitada. Se a lei deve respeitar o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada, por respeito ao princípio da segurança jurídica, não é admissível que o administrado tenha seus direitos flutuando ao sabor de interpretações jurídicas variáveis no tempo."* (Direito Administrativo, 17ª ed., São Paulo: Atlas, 2004, p. 85).

Av. Governador Valadares, 715, Sls. 01 e 02 – Centro – Unaí – MG
Telefax: (38) 3676-2644

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado
OAB-MG 98110

9 Fls. 120 138

Não apenas a Administração já fixou interpretação sobre o tema, como fez editar legislação específica tendo por finalidade regularizar uma situação fática preexistente, estabelecendo requisitos outros para preservar os direitos de inúmeros cidadãos que adquiriram lotes no loteamento "SÍTIOS DE RECREIO CONCÓRDIA".

Sequer é possível alegar, quanto à matéria aqui discutida, que a aprovação do loteamento, nos moldes propostos, representará violação ao princípio da legalidade, eis que este resume-se no dever que tem a Administração de apenas fazer o que a lei autoriza. *In casu,* a lei 2.253, de 2004, expressamente regulamentou o assunto e autorizou a regularização dos loteamentos, estando a autoridade, portanto, apta a proferir decisão nos seus exatos termos, sem malferir princípio basilar da Administração Pública.

Junte-se a isso o fato de haver manifestação favorável do órgão jurídico da municipalidade, bem assim dos respectivos órgãos técnicos da Prefeitura, no sentido de se regularizar o loteamento, e ainda o compromisso firmado pela requerente no sentido de destinar área específica para equipamentos públicos, notadamente escola, além da compensação de outras áreas, conforme previsto no inciso II do art. 2º da Lei 2.253/2004.

Por derradeiro, pedimos vênia para trazer à colação o sempre lúcido magistério do saudoso Prof. HELY LOPES MEIRELLES, em parecer exarado sob a égide da ordem constitucional pretérita, mas ainda atualíssima em se tratando do direito de construir, nos seguintes moldes:

> *"Assim como a todo proprietário é assegurado o direito de construir, respeitados o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos (Cód. Civil, art. 572), também é garantido o direito de lotear terreno urbano ou urbanizável, desde que atendidos os*

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado -
OAB-MG 98110

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

Fls. 121

139

preceitos federais pertinentes e a legislação urbanística municipal, visto que o direito de construir abrange o de lotear. Com efeito, o loteamento é o antecedente necessário e lógico da normal utilização de toda gleba urbana ou urbanizável, pois tais glebas não têm outra destinação legal e econômica, que não seja a edificação nas unidades mínimas (lotes) em que forem parceladas segundo a legislação local. ***Daí porque, uma vez atendidas as exigências civis e urbanísticas correspondentes, surge para o proprietário-loteador o direito subjetivo à aprovação do loteamento****, como surge para o proprietário do lote o direito à aprovação do projeto de construção, desde que atendidas as normas de zoneamento e os preceitos do Código de Obras."* (Estudos e Pareceres de Direito Público, Vol. V, ed. Revista dos Tribunais: São Paulo, 1981, pp. 211/212). (Grifei).

A regularização do loteamento, Excelência, não se fará apenas no interesse da requerente, mas, sobretudo, no interesse de centenas de pessoas que adquiriram lotes naquela localidade e cujos direitos devem ser preservados pelo Poder Público, como aliás prevê a legislação federal aplicável à espécie.

É neste sentido, portanto, que a norma deve ser interpretada, sob pena de a situação ficar indefinidamente sem solução, gerando maior prejuízo para a comunidade e para o próprio Poder Público.

ANTE O EXPOSTO, confiando na sensibilidade social que lhe é inerente, e no elevado espírito público que possui, é que roga no sentido de que seja aprovada a regularização do referido loteamento, autorizando o seu competente registro no CRI da Comarca de Unaí, ao tempo em que se requer

Av. Governador Valadares, 715, Sls. 01 e 02 – Centro – Unaí – MG
Telefax: (38) 3676-2644

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado
OAB-MG 98110

Fls. 122

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

140

emita decisão quanto ao pleito aqui formulado, no prazo previsto no art. 49 da Lei 9.784, de 1999.

Termos em que,

Pede deferimento.

Unaí-,MG., 7 de dezembro de 2005.

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
OAB-MG 98110

Av. Governador Valadares, 715, Sls. 01 e 02 – Centro – Unaí – MG
Telefax: (38) 3676-2644

ILMO. SR. PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ – MINAS GERAIS.

141

PROCESSO ADMINISTRATIVO No. 2.350/04

Recebemos
19/01/07 16:42
Assinatura

M.A.R. EMPREENDIMENTOS LTDA, empresa já qualificada nos autos em epígrafe, por seu procurador *in fine* assinado e qualificado no mandato *ut* anexo **(doc. 01)**, e que recebe as intimações na rua Agenor Maciel, 170, sala 302, centro, Patos de Minas – Minas Gerais, CEP 39700-046, vem à respeitável presença de V. Sa. expor e ao final requerer o seguinte:

É fato público e notório a necessidade de regularização de loteamentos rurais com fins urbanos, tanto, que foi editada lei especifica para esse fim, qual seja, Lei no. 2.253/2004.

Objetivando esta regularização, a empresa acima qualificada, procurou por diversas vezes, cumprir às exigências da municipalidade.

Ocorre que, passados quase 03 (três) anos do inicio do presente processo administrativo, nada foi resolvido.

A atitude das autoridades administrativas de não apreciarem os pedidos a ela levados pelos administrados, ofende o Princípio da Eficiência previsto no art. 37, caput da Constituição Federal de 1988, *in verbis*:

"Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípio da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:"

Por este Princípio, as autoridades administrativas devem ser eficientes na sua atuação para com os administrados, sendo vedada atitudes que acarretem atrasos desnecessários, não razoáveis, a resultar prejuízos pela demora na apreciação dos pedidos formulados e qualquer outra conduta atentatória contra a rápida solução dos assuntos colocados sob o seu crivo.

Os atos omissivos praticados por autoridades administrativas de não apreciarem em prazo razoável os pedidos formulados por contribuintes também ofende o Princípio da Razoável Duração do Processo e Celeridade de sua Tramitação previsto no art. 5º, inciso LXXVIII da Constituição Federal, incluído no texto constitucional pela Emenda Constitucional nº 45/04, assim redigido:

"Art. 5º

[...]

LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação".

A duração do processo administrativo deixa de ser razoável quando se apura estar o pedido formulado instruído para ser apreciado desde o seu protocolo na repartição competente não se justificando, assim, demoras de quase de 03 (três) anos para serem os pleitos decididos administrativamente. Disso também resulta a falta de celeridade considerando estarem os pedidos instruídos deste a sua protocolização.

O inciso II do artigo 2º da Lei 2.253/2004 **(doc. 02)**, assim dispõe:

"o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação".

Com base nessa prerrogativa, ou seja, em sendo facultado ao administrado, a substituição do percentual de áreas públi-

cas, e ainda, pela aceitação tácita dessa administração, a empresa requerente adquiriu 33,30% (trinta e três virgula trinta por cento) dos imóveis matriculados sob os números: R-2-3.147, R-5-05.700, R-6-05.700, R-7-05.700, R-8-05.700, R-9-05.700 e R-10-05.700, totalizando uma área de 17,79,80ha (dezessete hectares, setenta e nove ares e oitenta centiares). **(docs. 03/04)**

A área destinada à Prefeitura Municipal de Unaí é de 15,08,14ha (quinze hectares, oito ares e quatorze centiares), correspondente ao disposto no artigo 4º da Lei Municipal 2.253/2.004.

Ressalte-se que os imóveis ora ofertados são contíguos, estando a menos de 5 (cinco) quilômetros do perímetro urbano, conforme laudo técnico em anexo. **(doc. 05)**

Não cabe mais debater o que já foi demasiadamente debatido nos presentes autos, cumpre agora à administração pública solucionar e dar uma resposta final acerca da presente oferta, cumprindo assim o disposto na Lei 2.253/2.004.

POSTO ISTO, com base na Lei Municipal no. 2.253/2.004, a empresa requerente vem ofertar 15,08,14ha (quinze hectares, oito ares e quatorze centiares) dos imóveis acima descritos com finalidade de área pública, conforme substituição autorizada no inciso II, artigo 2º da referida lei.

Requer ainda seja a resposta proferida no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de responsabilização.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Unaí, 18 de janeiro de 2.007.

PP

Thadeu Henrique dos Santos Osório

OAB/MG 88.282

DOC. 01

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE(S): M.A.R. EMPREENDIMENTOS LTDA, empresa com sede na Avenida Governador Valadares, 215, ala 02, box 92, centro, Unaí – Minas Gerais, inscrita na CNPJ sob o no. 03.205.239/0001-96, por seu representante legal **ANGELO LEPESQUEUR BROCHADO**, brasileiro, casado, empresário, portador da CI no. 358.450 SSP/DF e, inscrito no CPF sob o no. 144.907.731-53, filho de Paulo Brochado e Maria Ângela Lepesqueur Brochado, residente e domiciliado na rua João Pinheiro, 101, centro, Unaí – Minas Gerais.

OUTORGADO(S): THADEU HENRIQUE DOS SANTOS OSÓRIO, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/MG sob o número 88.282, com escritório na rua Agenor Maciel, 170, sala 302, centro, Patos de Minas – Minas Gerais, CEP 38700-046.

PODERES: Pelo presente instrumento de procuração, o outorgante nomeia os outorgados seus bastantes procuradores, onde preciso for e com esta se apresentar, para com os mais amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula "ad - judicia", representá-lo em juízo e fora dele, conjunta ou separadamente, independentemente de ordem de nomeação, bem como perante quaisquer repartições públicas, federais, estaduais e municipais, autarquias e ou equiparadas, podendo os ditos procuradores, para o cabal e fiel desempenho deste mandato, tudo requerer e praticar, patrocinar a defesa dos interesses do outorgante, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defender nas contrárias seguindo umas e outras, até final decisão, e ainda, argüir suspeições, nulidades e falsidades, excepcionar, aceitar ou firmar compromisso, confessar, receber citações, notificações e intimações, desistir, transacionar, transigir, dar, receber quitação, ratificar atos praticados "ad referendum", variar de ações, e Instâncias, recorrer em qualquer instância ou tribunal, embargar, agravar ou apelar de quaisquer despachos ou sentenças, requerer perícia, podendo ainda substabelecer esta a outrem, com ou sem reserva de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso, e defender em processo Tributário Administrativo – P.T.A., em todas as fases e processos, e ainda assinar termo de compromisso de inventariante

Patos de Minas, 18 de janeiro de 2.007.

M.A.R. EMPREENDIMENTOS LTDA

DOC. 02

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

LEI Nº 2.253, DE 5 DE OUTUTBRO DE 2004.

Autoriza a regularização de parcelamento de área rural para fins urbanos e estabelece índices de uso e ocupação do solo para fins de sítios de recreio e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 96, VII, da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Unaí decreta e ele, em seu nome, sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1° O Poder Executivo fica autorizado a regularizar os parcelamentos de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreio, desde que localizadas a uma distancia máxima de até 05 quilômetros do perímetro urbano de Unaí.

Parágrafo Único. As alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, cumprindo-se a exigência com a expressa manifestação da referida autarquia federal declarando, especificamente, nada ter a opor às referidas transformações.

Art. 2° Nos termos e para os fins do que estabelece o art. 4°, § 1°, I, da Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que alterou dispositivos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e com a definição estabelecida do Plano Diretor de Unaí, os índices urbanísticos e de uso e ocupação do solo nos parcelamentos que forem constituídos para fins de sítios de recreio são estabelecidos na forma do Anexo I desta Lei.

Parágrafo único. Além dos índices urbanísticos, são estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os sítios de recreio que forem regularizados nos termos desta Lei:

I – a densidade bruta máxima de ocupação dos parcelamentos será de 15 hab/ha;

II – o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação;

III – o sistema viário será composto de vias públicas de acesso e locais, e serão denominadas de Estrada-Parque, numeradas seqüencialmente, com largura mínima de 10 (dez) metros; e

(Fls. 2 da Lei nº 2.253, de 5.10.2004)

IV – O desmembramento será permitido quando resultar em lotes maiores ou iguais a 1000ms² (mil metros quadrados) cada um.

Art. 3º Sem prejuízo das demais exigências contidas na Lei Municipal nº 806/76 como encargo do loteador, são fixados como infra-estrutura básica exigível para os sítios de recreio regularizados nos termos desta lei, os seguintes equipamentos urbanos:

INFRAESTRUTURA BÁSICA	PADRÕES EXIGÍVEIS
Rede de Energia e Iluminação	Padrão CEMIG para RDR – Redes de Distribuição Rural
Coleta de Esgoto	Padrão ABNT – NBR 13969/97 e 7229/93
Águas Pluviais	Dispensável
Vias Públicas – abertura	Tratamento Primário com Cascalho laterítico ou similar
Guias e Sarjetas	Dispensável

§ 1º Para o sistema de abastecimento de água, o loteador poderá utilizar os padrões contidos na ABNT – PNB 593/1977 e NB 594/1977.

§ 2º Na hipótese de estar implantado sistema de abastecimento de água diverso do previsto no § 1º deste artigo, poderá, excepcionalmente, ser permitido o uso de poços artesianos, com tubulação em PVC, classe 12 – PBA, segundo padrões admitidos pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE.

Art. 4º O sítio de recreio deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:

I – mínimo de 10% (~~cinco~~ dez por cento) e máximo de 15% para o sistema viário, inclusive as vias necessárias para implantação do Sistema Viário Básico do Município; e

II – mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de área pública.

Parágrafo Único. Os parcelamentos do solo rural, para fins urbanos, estarão obrigados a reservar as áreas públicas, independente da dimensão dos lotes.

Art. 5º Compete ao Poder Executivo fixar atos complementares objetivando definir critérios de destinação e uso para as ocupações existentes na área definida no art. 2º.

DOC. 02

(Fls. 3 da Lei nº 2.253, de 5.10.2004)

Art. 6º Os adquirentes de lotes nos parcelamentos descritos ficam obrigados, no caso de implantação em área pública, a pagar pelas respectivas unidades nos termos da legislação vigente.

Art. 7º O Poder Executivo, no prazo máximo de sessenta dias após a regularização dos empreendimentos, providenciará junto à Secretaria de Fazenda a inscrição das unidades imobiliárias oriundas dos parcelamentos previstos nesta Lei, com vistas à cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, da Taxa de Limpeza Pública – TLP, e dos demais tributos e taxas que venham a incidir sobre os imóveis.

Art. 8º Os sítios de recreio deverão atender, além das disposições contidas nesta Lei, às exigências da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 004/85, da Lei Federal nº 7803/89, da Lei Federal nº 4771/65 (Código Florestal), da Lei Estadual nº 10561/91 (Lei Florestal), da Lei Orgânica do Município e da Lei Municipal nº 806/76.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Unaí-MG, 5 de outubro de 2004, 60º da Instalação do Município.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

DOC. 02

148

31

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

(Fls. 4 da Lei nº 2.253, de 5.10.2004)

ANEXO I

ZSR	Zona de Sítios de Recreio	Polígonos a serem delimitados por parcelamentos de áreas rurais para fins de Chácaras ou Sítios de Recreio, que vierem a ser aprovados por lei municipal específica.

USOS

Habitação unifamiliar;
Hotel-Fazenda;
Restaurantes;
Estabelecimento de Diversão;
Clube e local de uso recreativo, esportivo ou de serviços voltados para o lazer;
Estabelecimento comunitário social;
Sede de Associação;
Estabelecimento de Ensino Público;
Estabelecimento de Saúde Público ou privado;

HIERARQUIA VIÁRIA

Vias	Estradas de acesso		Estradas Locais	
MÓDULO OU SÍTIO				
Características	Esquina	Quadra	Esquina	Quadra
Área Mínima	1.000,00	1.000,00	1.000,00	2.000,00
Testada Mínima	25,00	20,00	20,00	20,00
Taxa de Ocupação	0,10		0,10	
Coeficiente de Aprov..	0,20		0,20	
EDIFICAÇÃO				
Recuos Mínimos (m)	Frontal	6,00	3,00	
	Lateral	Bilateral de 3,00	Bilateral de 3,00	
	Fundos	7,50	7,50	
Gabarito (pavimentos)		2	2	
Altura máxima (m)		6	6	

OBSERVAÇÕES:

Aplicável somente na regularização de áreas mencionadas nesta lei.

Unaí-MG, 5 de outubro de 2004, 60º da Instalação do Município.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

DOC. 02

149
1316

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

DECRETO Nº 3.110, DE 21 DE OUTUBRO DE 2004.

Dispõe sobre a aprovação dos loteamentos que menciona e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o art. 96, XXV, c/c o disposto no art. 141, I, "f", da Lei Orgânica do Município, **DECRETA**:

Art. 1º São aprovados, como sítios de recreio, nos termos dos processos administrativos nºs 2350/04, 2351/04, 2352/04 e 2353/04, uma vez atendido o disposto na Lei Municipal nº 2.253, de 5.10.2004, os loteamentos denominados Concórdia, Setor de Mansões Sul II, Mansões do Parque e Mansões Sul, de propriedade de M.A.R Empreendimentos Ltda, Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, BL Empreendimentos Ltda e Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, respectivamente.

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Unaí, 21 de outubro de 2004; 60º da Instalação do Município.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

MATRÍCULA Nº 30.147 - (trinta mil, cento e quarenta e sete). 08 de abril de 2003.

IMÓVEL: uma gleba de terras situada neste distrito, município e Comarca, na fazenda 'CHÁCARA', lugar denominado 'FAZENDA ROCHA', com a área total de 20,45,00 ha, (vinte hectares e quarenta e cinco ares) de campos naturais e cultura, destacada de área maior, portanto, com a seguinte linha perimétrica, limites e confrontações: "inicia-se o perímetro no marco de coordenadas planas UTM E=292392.000 ms e N=8181130.000 referenciadas ao Meridiano Central de 45° W.Gr. e ao Equador, cravado junto a ponte da estrada de rodagem sobre o córrego Capão do Arroz; daí, segue pela estrada de rodagem, confrontando além do corredor desta estrada com terras de Laerte Chediak Júnior e outro, até o marco de coordenadas E=292465.012 e N=8181729.314 cravado junto a estrada na divisa com Valdemar Bernardes de Faria; deflete à direita, confrontando com terras de Valdemar Bernardes de Faria, azimute de 175°39'15" e distância de 658,51 ms atingindo o marco de coordenadas E=292515.052 e N=8181073.699 cravado na margem esquerda do córrego Capão do Arroz; sobe pelo córrego Capão do Arroz, direção geral NW, distância em reta de 135,61 ms atingindo a ponte da estrada de rodagem sobre o córrego Capão do Arroz, onde foi o ponto inicial da presente descrição;" havido de doaçõ e re-ratificação.

PROPRIETÁRIA: FÁTIMA FERREIRA DE NOSSA SENHORA, brasileira, do lar, divorciada, residente e domiciliada na Av. São João, nº 15, Bairro Divinéia, Unaí-MG, CI nº M-5.298:645 - SSP-MG e CPF nº 728.877.456-20.

TÍTULO AQUISITIVO: Av 5, matrícula 17.067 deste Ofício. Dou fé. O Oficial,

---

R-1 - 30.147 - Protocolos 97.573 e 97.574 - 08.04.2003

COMPRA E VENDA - área: 20,45,00 ha. TRANSMITENTE: FÁTIMA FERREIRA DE NOSSA SENHORA, brasileira, do lar, divorciada, residente e domiciliada na Av. São João, nº 15, Bairro Divinéia, Unaí-MG, CI nº M-5.298.645 - SSP-MG e CPF nº 728.877.456-20. ADQUIRENTE: 'MÁRCIO CRISTOVAM DO AMPARO SANTIAGO', brasileiro, fazendeiro, casado com Maria Glória de Oliveira Santiago, sob o regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na Av. José Luiz Adjuto, nº 236, centro, Unaí-MG, CI nº M-8.167.283 - SSP-MG e CPF nº 523.747.936-72. FORMAS DOS TÍTULOS: compra e venda e re-ratificação lavradas no Cartório do 2º Ofício de Notas desta cidade, no livro 214, respectivamente às fls. 084 e vº em 18 de março de 2003 e fls. 104 e vº em 26 de março de 2003. VALOR DA VENDA: R$ 9.000,00 (nove mil reais). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000051 116688.8, área total 100,3 ha e na Secretaria da Receita Federal sob nº 6191962.4, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2000/2001/2002 em nome de Manoel Ferreira Neto e outros. O tabelião certificou que foram apresentadas e arquivadas em Cartório as certidões negativas que trata a Lei nº 7.433 de 18.12.85, regulamentada pelo Dec. 93.240 de 09.09.86. Isento da CND do INSS - Instituto Nacional do Seguro Social. A RESERVA FLORESTAL do imóvel ora vendido está averbada conforme Av.6 matrícula 17.067, título aquisitivo desta. Emitida DOI. Dou fé. Unaí, 08 de abril de 2003. (M). O Oficial,

vide R-2.

R-2 - 30.147 - Protocolo 98.523 - 11.08.2003

COMPRA E VENDA - área: 20,45,00 ha de campos naturais e cultura. TRANSMITENTES: MÁRCIO CRISTOVAM DO AMPARO SANTIAGO, brasileiro, do

DOC. 04

MATRÍCULA Nº 05.700 - (cinco mil e setecentos)

02 de maio de 1.979

IMÓVEL:-Uma parte de terras, situada na fazenda 'CHÁCARA', neste' distrito e município, com a área de 36.00 ha; sendo 3.00.00 ha de cultura e 33.00.00 ha de campos naturais, inclusive benfeitorias' constantes de casa de morada, com quatro cômodos, telhas comuns,- piso térreo e mais oumenos 05 rolos de arame em cercas, dentro - das seguintes divisas: "Começa de um marco cravado na divisa com' João Prisco Damascena e Ocozias de Sousa; deste marco segue com o rumo de 40º NW, a outro marco cravado aos 615.00 ms, daí, segue - com o rumo de 12º NE a outro marco cravado aos 750.00 ms; daí, segue com o rumo de 63º 48' SE a outro marco aos 495.00 ms, limi-'' tando até aqui com terras de Secundo Pedro da Rocha; daí, segue - com o rumo de 12º SW ao marco ponto de partida, aos 960.00 ms; havido de compra;

PROPRIETÁRIOS:- JOSÉ PEDRO SILVA, brasileiro, solteiro, maior, - fazendeiro, residente e domiciliado nesta cidade, C.P.F. nº 178 - 202 866.-

TÍTULO AQUISITIVO:- Transcrição procedida no livro 3-V, fls. 32,- sob nº 22.139, deste Cartório. Dou fé. O Oficial,

R-1- 05.700 - Protocolo 9.697- 21.08.78

COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE.- JOSÉ PEDRO SILVA, brasileiro, solteiro, maior,fazendeiro, residente e domiciliado nesta cidade, C-P.F. 178 202 866.- ADQUIRENTE:- 'FLORIANO GONÇALVES DE SOUZA',brasileiro, casado, fazendeiro, residente e domiciliado neste município, C.P.F. nº 097 843 306/87. FORMA DO TÍTULO:- Compra e venda - lavrado no Cartório do 2º Ofício de Notas desta cidade, no livro' 4-T, fls. 87/88 em 28 de dezembro de 1.976. VALOR DA VENDA:- Cr$' 47.000,00 - (quarenta e sete mil cruzeiros).- Incra nº 404101 017 051 -9 - área total 36.0 - área explorada 36.0 - área explotável. 36.0 - mód. 52.2 - nº de mód. 0.69 - fr. min. parc. 36.0.- Certidão de isenção de contribuição direta do funrural nº 122 588 - série A, expedida em 23.12.76, pela rep. local.- Dou fé. Unaí, 02.5 79. O Oficial, -.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.- vide R-2.

R-2- 05.700 - Protocolo 16.081 - 24.06.80

COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES:- "FLORIANO GONÇALVES DE SOUZA", - fazendeiro, T.E. nº 245-272ª Zona E, e s/m Dª MARIA GONÇALVES DE SOUSA, do lar; T.E. nº 013.082-272ª Z.E, brasileiros, casados, re Vide R-3.

FICHA A
MATRÍCULA 05.700
LIVRO 2 — REGISTRO GERAL

DOC. 04

Continuação da ficha A.

de cultura, no valor de CR$ 15,00 (quinze cruzeiros reais) e 2.75.00 ha de campos, no valor de CR$ 55,00 (cinquenta e cinco cruzeiros reais). INCRA nº 404.101.015.457-1, nº do imóvel na Receita Federal: 3091010-2, área total: 4.188,5, quite exercício de 1994. Dou fé. Unaí, 13.02.96. O Oficial, _____ .-.-.-.-.-.-.-.-

R-7- 05.700 - Protocolo 78.211 - 14.02.96
PAGAMENTO DE HERANÇA - Pagamento nº 03 (três), que se faz ao herdeiro, "JOSÉ SOARES SOUTO", brasileiro, casado com Alice Costa Pinto, fazendeiro, residente e domiciliado nesta cidade, portador do CIC nº 072.872.911-34. Do imóvel ora matriculado e inventariado - corresponde-lhe apenas: 0.25.00 ha de cultura no valor de CR$ 15,00 e 2.75.00 ha de campo, no valor de CR$ 55,00, perfazendo um total de CR$ 70,00 (setenta cruzeiros reais). INCRA nº 404.101.015.457-1, nº do imóvel na Receita Federal: 3091010-2, área total: 4.188,5, quite exercício de 1994. Dou fé. Unaí, 13.02.96. O Oficial, _____ .-.-.-.-.-.-.-.

de CR$ 7,85 fr. (sete cruzeiros reais e oitenta e cinco centavos e fr.). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000035 588385.0 e na Receita Federal 5664879.0, área total: 1.802,9 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999. Dou fé. Unaí, 16 de junho de 2000. (M). O Oficial,

---

R-16 - 5.700 - Protocolo 89.245 - 16.06.2000
PAGAMENTO DE HERANÇA: pagamento nº 11 (onze) que se faz à herdeira neta 'MARIA APARECIDA MARCELINO NUNES', brasileira, do lar, casada com Divino Nunes Buril, portadora da CI nº 902.726-SSP-DF e CPF nº 343.403.781-00, residentes e domiciliados nesta cidade. Do imóvel ora matriculado e inventariada **corresponde-lhe apenas** a área de 0,03,57 ha e fr. de cultura no valor de CR$ 2,14 (dois cruzeiros reais e quatorze centavos) e 0,39,28 ha e fr. de campos, no valor de CR$ 7,85 fr. (sete cruzeiros reais e oitenta e cinco centavos e fr.). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000035 588385.0 e na Receita Federal 5664879.0, área total: 1.802,9 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999. Dou fé. Unaí, 16 de junho de 2000. (M). O Oficial, vide R-19.

R-17 - 5.700 - Protocolo 89.246 - 16.06.2000
PAGAMENTO DE HERANÇA: pagamento nº 12 (doze) que se faz à herdeira neta **'MARIA DAS DORES MARCELINO'**, brasileira, professora, portadora da CI nº 906.849-SSP-DF e CPF nº 819.653.206-78, residente e domiciliada em Taguatinga Norte - DF. Do imóvel ora matriculado e inventariada **corresponde-lhe apenas** a área de 0,03,57 ha e fr. de cultura no valor de CR$ 2,14 (dois cruzeiros reais e quatorze centavos) e 0,39,28 ha e fr. de campos, no valor de CR$ 7,85 fr. (sete cruzeiros reais e oitenta e cinco centavos e fr.). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000035 588385.0 e na Receita Federal 5664879.0, área total: 1.802,9 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999. Dou fé. Unaí, 16 de junho de 2000. (M). O Oficial, vide R-19.

R-18 - 5.700 - Protocolo 89.247 - 16.06.2000
PAGAMENTO DE HERANÇA: pagamento nº 13 (treze) que se faz à herdeira neta 'MARIA DE FÁTIMA MARCELINO', brasileira, monitora, solteira, maior, portadora da CI nº 1.462.211-SSP-DF e CPF nº 634.870.201-49, residente e domiciliada no Núcleo Bandeirante-DF. Do imóvel ora matriculado e inventariada **corresponde-lhe apenas** a a área de 0,03,57 ha e fr. de cultura no valor de CR$ 2,14 (dois cruzeiros reais e quatorze centavos) e 0,39,28 ha e fr. de campos, no valor de CR$ 7,85 fr. (sete cruzeiros reais e oitenta e cinco centavos e fr.). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000035 588385.0 e na Receita Federal 5664879.0, área total: 1.802,9 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999. Dou fé. Unaí, 16 de junho de 2000. (M). O Oficial, vide R-19.

R-19 - 5.700 - Protocolo 89.249 - 16.06.2000
COMPRA E VENDA: área: 02,00,95 ha e fr. TRANSMITENTES: JOSÉ UMBERTO MARCELINO RIBEIRO, brasileiro, militar, CI nº 463.419 - SSP-DF e CPF nº 224.874.171-53 e s/m MARIA DE LOURDES RESENDE ROCHA RIBEIRO, brasileira, func. pública, CI nº 467.034 - SSP-DF e CPF nº 182.631.511-04, residentes e domiciliados na QMS 20, Rua 10-A, casa 02, SMS Sobradinho-DF, casados sob o regime de

DOC. 05

154

LAUDO TÉCNICO

DE ACÔRDO COM O LEVANTAMENTO IN LOCO , DE UMA GLEBA DE TERRAS , PARTE DA FAZENDA CAPÃO DO ARROZ, FOI ENCONTRADO EM LINHA RETA UMA DISTANCIA DE 4.882,45 METROS DO PONTO MAIS PROXIMO DA ÁREA AO PERÍMETRO URBANO .

ESTES DADOS SÃO A EXPRESSÃO DA VERDADE , PARA QUE PRODUZA OS EFEITOS LEGAIS, ASSINO O MESMO.

UNAÍ 05 DE DEZEMBRO DE 2006

R.TÉCNICO

Wilmar da Costa CREA – 3316 / MG

Selo de Autenticação
RECONHECIMENTO DE FIRMA
AHU 13511

155

COMUNICAÇÃO INTERNA
PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ-MG

PRAÇA JK s/nº UNAÍ-MG – CENTRO
CNPJ/MF 18.125.161.0001-77

De: **Procuradoria Geral**	Para: **Divisão de Cadastro**

Processo(s): 2.350/04; 2.351/04; 2.352/04 e 2.353/04
Requerente(s): M.A. R – Empreendimentos Ltda; . Palmares – Construtora e Incorporadora Ltda e BL Empreendimentos Ltda

Senhor(a) Diretor(a),

Vimos pela presente, requerer a esta r. Comissão a avaliação da área a ser repassada ao Município em cumprimento ao disposto no artigo 4º da Lei 2.253, de 5 de outubro de 2004,in verbis:

> *" O sítio de recreio deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:*
> *I- sendo mínimo de 10% (dez por cento) e máximo de 15% (quinze por cento) para o sistema viário , inclusive as vias necessárias a implantação do Sistema Viário Básico do Município; e*
> *II- e mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de área pública".*

Ressaltando ainda, que a avaliação deverá ser feita levando-se em consideração a data da implantação do loteamento.

Após, retornar a esta procuradoria para parecer.

Sem mais para o momento,

Atenciosamente.

Marco Aurélio Pereira
Procuradoria da Fazenda

Data: 26/03/07	Receptor:

156

Certifico para os devidos fins que às alegações, violação ao princípio da eficiência, apresentadas pelo i. procurador das Requerentes nos processos nºs 2350/04; 2351/04; 2352/04 e 2353/04, estão dissociadas na questão posta nos presentes autos, tendo em vista o não cumprimento da legislação municipal, especificamente quanto à destinação da área verde e institucional que são obrigações devidas pelos empreendedores.

Em verdade, os processos administrativos aguardam a pedido da Requerente, proposta que atenda aos requisitos legais para a aprovação dos loteamentos realizados.

Unaí/MG., 30 de março de 2007.

Marco Aurélio Pereira
Procurador Geral do Município

139

157

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Administração 2005/2008 – AÇÃO E PARTICIPAÇÃO

Praça JK, s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (038) 3677-5611

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Certidão

Certifico para os devidos fins que às alegações, violação ao princípio da eficiência, apresentadas pelo i. procurador das Requerentes nos processos nºs 2350/04; 2351/04; 2352/04 e 2353/04, estão dissociadas na questão posta nos presentes autos, tendo em vista o não cumprimento da legislação municipal, especificamente quanto à destinação da área verde e institucional que são obrigações devidas pelos empreendedores.

Em verdade, os processos administrativos aguardam a pedido da Requerente, proposta que atenda aos requisitos legais para a aprovação dos loteamentos realizados.

Unaí/MG., 30 de março de 2007.

Marco Aurélio Pereira
Procurador Geral do Município

LOTE[illegible]MENTOS CLANDESTINOS: UMA PROPOSTA DE PREVENÇÃO E REPRESSÃO

JOSÉ CARLOS DE FREITAS
Promotor de Justiça em São Paulo

1- *Introdução. 2 - Parcelamento do solo. O loteamento . 3- Loteamento clandestino . 4- Expedientes fraudulentos. 4.1 - Associações e cooperativas habitacionais. 4.2 - Falsos condomínios. 4.3 - Sítios ou chácaras de recreio. 4.4 - Parceria entre prefeitura e loteador. 5 - Proposta de prevenção e repressão. 5.1 - Os registradores. 5.2 - A prefeitura. 5.3 - A autoridade policial. 5.4 - O ministério público. 5.5 - O poder judiciário.*

2- *Introdução*

A população no Brasil é essencialmente urbana. Em 40 anos, de 1940 a 1980, passamos de 41 milhões de habitantes para 119 milhões. Nesse mesmo período a população urbana cresceu de 31,2% para 67,6%. Em 1991 esse percentual chegou a 76% 1. Estima-se uma taxa de urbanização na casa de 80% no ano 2000.

Esse crescimento urbano veio desacompanhado de um planejamento que pudesse absorver as necessidades de oferta de equipamentos urbanos (água, luz, esgoto, etc.) e de serviços públicos de transporte, educação e saúde pública.

A ocupação desordenada do solo deu ensejo à formação de habitações subnormais, como as favelas, mas, também, a um segmento do mercado informal da habitação que continua crescendo, consumindo as economias dos incautos, degenerando os padrões de desenvolvimento urbano das cidades e, muitas vezes, degradando o meio ambiente natural: os *loteamentos clandestinos*.

Visamos aqui à formulação de uma proposta simples e prática de repressão e prevenção que envolva os *principais agentes* com aptidão para refrear o processo de clandestinidade, para que o Poder Público possa atuar na correção dos defeitos da *urbanização* e no implemento de políticas públicas de *urbanificação*.2

2- Parcelamento do Solo. O Loteamento.

O parcelamento do solo é uma das atividades urbanísticas voltadas ao ordenamento territorial e à expansão da urbe. Interessa-nos neste estudo aquele destinado a integrar a gleba na cidade, com características de bairros ou vilas, regido pela Lei 6.766/79, para *fins urbanos* 3, e não o rural, ainda submetido ao Decreto-lei 58/37.

O parcelamento urbanístico visa à formação de lotes vocacionados à edificação para moradia, lazer, comércio, indústria ou para fins institucionais, dotados de equipamentos urbanos (redes de água, esgoto, sistema de captação e drenagem das águas pluviais, energia domiciliar, iluminação pública, telefonia, etc.) e comunitários (áreas de lazer e recreio, educação e cultura, saúde, etc.).

A Lei 6.766/79 4, além do desmembramento, contempla o loteamento, cuja execução se mostra mais freqüente e de maior impacto, uma vez que a gleba loteada perde sua individualidade objetiva, transformando-se em ruas, logradouros e em lotes. Os lotes passam a ter vida autônoma, são *unidades autarquicamente bastantes em si mesmas*5 com acesso direto às vias de circulação criadas pelo fracionamento da gleba.

As áreas públicas formadas com o registro do projeto do loteamento (áreas verdes, de lazer, institucionais, praças) passam para o domínio do município, que as recebe como bens de uso comum do povo, com peculiar natureza jurídica, vocação urbanística e proteção legal, sobre o que já escrevemos a respeito.6

O loteamento para fins urbanos transforma a paisagem do local ocupado pela gleba, até então indivisa, em espaço integrado à cidade, como instrumento de sua expansão. Confere ao solo uma qualificação urbana. Matriz de um novo bairro residencial, o loteamento é um patrimônio da coletividade, pois essa nova realidade urbanística afeta a cidade, sobrecarregando seus equipamentos urbanos, sua malha viária, toda a infra-estrutura e os serviços públicos da urbe.

A sua implantação, assim, transcende os direitos subjetivos dos proprietários dos lotes, podendo-se falar na "existência de um direito comunitário, de todo o povo, ao desfrute do novo bairro, como unidade urbanística do todo que é a Cidade. O loteamento, sob essa visão, não é patrimônio de um conjunto de pessoas, mas, sim, núcleo urbano de interesse comum de todos".7

Daí a razão para se afirmar que a implantação de um loteamento tem direta influência no meio ambiente urbano ou construído, irradiando efeitos sobre a população difusa e coletivamente considerada, pois a inobservância das normas urbanísticas pode gerar problemas que afetam a segurança, a salubridade e o conforto dos citadinos e transeuntes, bem como a funcionalidade e a estética da cidade.

3- Loteamento clandestino.

Pelo menos três etapas distintas são necessárias para a implementação lícita de um loteamento: a administrativa, que se processa perante os órgãos públicos (aprovações e licenças); a civil e registrária, caracterizada pelo ingresso do projeto de loteamento e do contrato-padrão no ofício predial; e a urbanística, consistente na execução das obras de infra-estrutura.

Algumas razões explicam - mas não justificam -, o aparecimento dos parcelamentos implantados à margem da lei: os clandestinos.

A execução de um loteamento demanda custos para a sua implantação. Começando-se pela fase de obtenção de diretrizes urbanísticas junto ao município, passa-se pela elaboração de planta, memorial descritivo e projeto, com o auxílio e a contratação de técnicos, dentre engenheiros, arquitetos, geólogos e topógrafos.

Ao depois, percorrido um caminho burocrático de aprovações pelos órgãos públicos (municipais e, em alguns casos, estaduais, sob o aspecto ambiental e de saneamento básico), promove-se o registro do loteamento, marcado pela prévia apresentação de um rol de documentos que demonstram a regularidade dominial e a idoneidade financeira do proprietário loteador, inclusive perante o fisco.

As vendas dos lotes, precedidas de uma campanha publicitária onerosa (produção de panfletos e faixas, anúncios nos meios de comunicação, etc.), são intermediadas por imobiliárias, gerando custos com a remuneração dos corretores.

Essa empreitada se perfaz com a execução das obras de fragmentação e demarcação física do solo (terraplenagem, cortes e aterros, abertura de ruas, cravação de piquetes, etc.) e de infra-estrutura (implantação do sistema de captação e drenagem de águas pluviais, das redes de água, luz e esgoto, pavimentação das ruas, etc.), transferindo-se parte da gleba ao patrimônio do município, gratuitamente, para a formação das vias de circulação, espaços livres, áreas verdes e de lazer, praças e prédios públicos, etc.

Naturalmente, o empreendedor repassará todos os custos gerados para o preço do lote, ao comprador, destinatário final da atividade de lotear, encarecendo sobremaneira o produto.

Nota-se, destarte, que são poucos os estímulos para quem pretende lotear de maneira rápida, a custos baixos, com altos ganhos financeiros e total aproveitamento da gleba, razão pela qual, não raro, proprietários de terras têm contornado o comando da Lei 6.766/79, promovendo os chamados *loteamentos clandestinos*.

Clandestinc ão é, apenas, o loteamento feito às ocultas. Tanto o é aquele desconhecido oficialmente pelo Poder Público, porque inexistente solicitação de aprovação, quanto o que deriva do indeferimento do respectivo pedido, por não atender às exigências legais. Num e noutro caso, sempre sem a chancela oficial, ele é implantado fisicamente pelo loteador com a abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes, e com a edificação de casas pelos adquirentes.

160

Mas os parcelamentos também se denominam clandestinos nas hipóteses em que a gleba não tenha sofrido qualquer fragmentação, porque "algumas vezes, não são executados, embora haja, segundo uma planta ou projeto, ocorrido a venda dos lotes. Assim, tanto são clandestinos os parcelamentos executados como os não-executados".8

O parcelamento é uma operação que normalmente se desdobra em diferentes fases, além daquela marcada pela transformação física da área, sendo uma delas a que "se realiza mediante a indicação do loteamento ou desmembramento, com a delimitação dos novos terrenos em plantas ou documentos. A ação se desenvolve frente ao público ou a pessoas determinadas, adquirentes, proponentes ou interessados, com a assinatura de escritura pública ou particular de venda ou promessa de venda, com ofertas, promessas ou comunicações relativas ao parcelamento, feitas através de correspondência, prospectos, volantes, letreiros, anúncios ou propaganda pela imprensa, com ou sem propósito manifesto de vender".9

Essa diferenciação tem significativa importância no âmbito penal para a configuração do *crime* de parcelamento clandestino, previsto nos arts. 50 e seguintes da Lei 6.766/79, sendo conduta bastante para caracterizar a prática do delito.10

Nesses loteamentos, as glebas são retalhadas em quadras, lotes e ruas sem qualquer planejamento prévio ou preocupação com o meio físico urbano lindeiro. Executam-se movimentos de terra, cortes e aterros sem o compromisso com as comezinhas normas e técnicas de engenharia. Remove-se a cobertura vegetal prejudicando a estabilidade do solo, favorecendo sua erosão e o assoreamento de cursos d'água.

Quando previstos, raros são os espaços reservados às áreas públicas para fins comunitários (praças, áreas verdes, sistema de recreio), formando um maciço de casas modestas amontoadas, sem respeito aos recuos que garantam aeração e insolação.

A ausência de áreas institucionais nesses assentamentos, que se prestariam a comportar, por exemplo, a edificação de creches e escolas para as crianças, ou mesmo de postos de saúde destinados a oferecer os serviços básicos de atendimento ambulatorial à comunidade local emergente, ocasiona a saturação dos equipamentos públicos dos bairros vizinhos a esses loteamentos, dando margem à superlotação de seus hospitais e estabelecimentos de ensino.

Os compradores dos lotes, à falta de aprovação e registro do projeto de parcelamento, pactuam as vendas sem um contrato-padrão que lhes proporcionem um mínimo de formalidades e garantias legais traçadas pela lei, inclusive a escritura pública. Sujeitam-se a imposições unilaterais e cláusulas abusivas dos loteadores.

As casas que constroem seguem a mesma sorte da clandestinidade por não serem precedidas de alvará de construção, sendo, por isso, geralmente desprovidas dos critérios técnicos de solidez e estabilidade.

Paralelamente a essa prática da autoconstrução em lotes ilegais, seguem as ligações inoficiais das redes públicas de luz e água às casas, gerando riscos para os próprios moradores e transeuntes. Cruzando o espaço aéreo local, um emaranhado de fios condutores de eletricidade, distantes poucos metros dos tetos das casas e do leito das ruas, oferecem perigo constante à integridade física dos passantes, com riscos de descargas elétricas e de incêndio.

Perfuram-se poços para a captação de água nas proximidades das fossas negras abertas, favorecendo sua contaminação. É comum o despejo do esgoto doméstico, sem tratamento, no solo e nos córregos contribuintes dos rios e mananciais.

Formam-se focos de sujidades com o depósito de lixo em locais impróprios, como terrenos baldios ou leito dos cursos d'água, dando azo à proliferação de transmissores de doenças (roedores, moscas e urubus), exalando mau cheiro e causando poluição, por vezes na forma de infiltração do chorume no solo, que atinge o lençol freático, comprometendo a saúde dos moradores e vizinhança.

As ruas abertas são desprovidas de sistema para drenagem das águas pluviais (guias, sarjetas, bocas de lobo, canaletas e galerias), o que gera o acúmulo de água de chuva no solo, e quando implantadas com larguras mínimas, dificultam a circulação, o serviço de transporte coletivo, de coleta de lixo, de limpeza e manutenção das vias, e mesmo o ingresso de viaturas de salvamento (ambulâncias, corpo de bombeiros) e patrulhamento policial, favorecendo o domínio da marginalidade.

Apesar das restrições ambientais, topográficas e sanitárias impostas pela Lei 6.766/79 ao parcelamento de áreas nas situações definidas no seu art. 3º, proprietários de terras nessas condições, motivados pela ganância de extrair o máximo de seu aproveitamento econômico, não divisam qualquer impossibilidade fática em parcelá-las.

Ao contrário, alguns terrenos sujeitos a inundações, com declividade excessiva e topografia irregular são loteados sem as mínimas condições de habitabilidade e segurança, portanto, aptos à acomodação de moradias em áreas de risco, proporcionando escorregamentos e deslizamentos de taludes e encostas sobre as habitações.

Parcelam-se terrenos com fins urbanos na *zona rural* das cidades, apesar da proibição (art. 3º, *caput*, Lei 6.766/79), pois sua localização geográfica não os habilita urbanisticamente a comportar um adensamento residencial, porque distantes dos serviços públicos e das obras de infra-estrutura, os quais, para sua implementação, demandariam altos custos para o município e, de conseqüência, para os contribuintes.

Outros imóveis localizados em áreas de proteção ambiental são objeto da ação predatória dos loteadores, cuja ocupação ocasiona, em vários casos, prejuízos ao abastecimento hídrico da cidade (loteamentos nas áreas de proteção aos mananciais), ou mesmo o assoreamento de corpos d'água com o desmatamento de vegetação ciliar que guarnece as margens de rios (áreas de preservação permanente), carreando para seu leito os detritos residenciais produzidos (águas servidas, esgoto e lixo doméstico, etc.).

Nem mesmo as indefinições na titularidade jurídica das glebas, muitas vezes derivadas de sucessão *causa mortis*, têm obstado os loteamentos clandestinos. Ao contrário, como resultado dos conflitos dominiais entre herdeiros nos intermináveis inventários, os mais afoitos demarcam suas "frações", correspondentes a uma imaginária partilha, promovem a alienação das partes em "lotes", cedendo a terceiros os direitos possessórios e hereditários por escrituras públicas expressas em "frações ideais".

De um modo geral, concomitantemente ao ato de parcelar, os lotes resultantes são lançados no mercado de consumo através de panfletos e faixas publicitárias espalhados pela cidade, notadamente na periferia. Imobiliárias de duvidosa reputação filiam-se à prática, intermediando as vendas dos lotes, a preços módicos, sem qualquer preocupação com a regularidade formal do loteamento.

Junte-se a esse panorama o *déficit* habitacional, os movimentos migratórios para as grandes cidades e a procura da casa própria pelas classes mais modestas. Eis a receita para a produção informal de casas populares, para assentamentos não planejados e descontrolados, para o caos urbano.

A desord ada ocupação do solo com a implantação dos loteamentos clandestinos, em virtude da inobservância das normas urbanísticas, conduz, assim, à proliferação de habitações edificadas sem critérios técnicos (insegurança) e em condições subumanas (insalubridade); ao surgimento de focos de degradação do meio ambiente e da saúde; ao adensamento populacional desprovido de equipamentos urbanos e comunitários definidos na Lei 6.766/79 (art. 4º, § 2º e art. 5, parágrafo único) e incompatível com o meio físico (má localização), gerando o crescimento caótico da cidade; à marginalização dos seus habitantes com o incremento das desigualdades sociais e reflexos na segurança da população local e circunvizinha (violência, comércio de drogas, promiscuidade).

A população sofre com a formação da "cidade ilegal", arcando com os custos das inevitáveis intervenções do Poder Público para a sua urbanificação. Na Cidade de São Paulo a população que habita edificações subnormais em favelas, cortiços, loteamentos clandestinos e casas sem alvará, não existem oficialmente: "Nos mapas que delimitam os perímetros das zonas, o que é considerado subnormal não aparece, definindo algumas vezes claros e interrupções do desenho da cidade. Em outras, são pintados com a mesma cor da zona onde se inserem, sem 'existir' dentro dela".11

Poucos ganham com os loteamentos clandestinos: os *estelionatários políticos*, "que negociam com a irregularidade em troca do voto"; e os *estelionatários econômicos*, "que se apropriam das glebas e das terras e as lançam num mercado irregular".12

4- Expedientes fraudulentos.

Os loteadores clandestinos valem-se de expedientes destinados a mascarar e ocultar a venda de lotes e a implantação dos loteamentos, pondo à margem a Lei 6.766/79. Causam danos aos adquirentes e aos padrões urbanísticos dos municípios. Dentre as manobras mais comuns destacamos as que seguem.

4.1- Associações e cooperativas habitacionais

Tem sido freqüente a utilização de associações e cooperativas habitacionais para a implantação de loteamentos. Muitas são constituídas fraudulentamente, escondendo uma prática empresarial de alta rentabilidade13. Mesmo quando bem intencionadas, olvida-se dos requisitos básicos, gerando parcelamentos clandestinos.

Comumente, agrupam-se interessados na compra de lotes, arrecadando valores mensais desses "associados" ou "cooperados", a título de cotas, cujo montante será empregado na compra de uma gleba. Também pagam prestações para a contratação dos serviços de topografia, elaboração de planta do futuro loteamento, terraplenagem, abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes, enfim, para a execução do parcelamento do solo.

O grupo fundador da associação ou cooperativa busca sua legitimação perante os adquirentes de lotes mediante a formalização de um estatuto e a realização de assembléias que deliberam sobre a sorte do empreendimento e dos associados em mora.

No entanto, o loteamento é implantado sem as formalidades legais de aprovação, registro do projeto (por vezes inexistente), titularidade do domínio da gleba parcelanda, vale dizer, de forma clandestina. Os compradores são orientados a construir no local, gerando uma ocupação desordenada. Por vezes, os componentes dos quadros diretivos dessas cooperativas e associações desaparecem com o dinheiro arrecadado, levando consigo o sonho dos supostos cooperados e associados.

4.2- Falsos condomínios

Outra modalidade consiste na constituição fraudulenta de "condomínios". Proprietários de glebas vendem partes ideais em percentuais numericamente iguais ou muito próximos, mediante alienações sucessivas, formando condomínio com pessoas sem nenhuma afinidade familiar ou inter-relação, em

escala empresarial, mediante contratos padronizados. As escrituras de venda e compra das "frações ideais" são registradas no serviço imobiliário de forma seqüencial, numa mesma matrícula.

Ainda que as escrituras não tragam a localização da parte, na verdade, quando da contratação, são exibidas plantas indicando onde a "fração ideal" está situada e, de fato, o terreno do "condômino" se apresenta como parte certa demarcada, localizada, cercada e destacada do todo, com frente para ruas abertas pelo proprietário originário. Portanto, sem relação com o condomínio ordinário (Cód. Civil, art. 623 e segs.).

O Superior Tribunal de Justiça, reconhecendo a fraude, entendeu ser lícito ao juiz determinar o *bloqueio da matrícula* de imóvel nessas condições.14

Esse expediente também não se equipara ao condomínio de casas da Lei 4591/64 (art. 8º), que reclama a discriminação da parte do terreno ocupada pela edificação (cujo projeto de construção deve ser previamente aprovado e conhecido do adquirente) e a indicação da fração ideal do terreno e das partes comuns. No condomínio especial o empreendedor entrega a casa pronta, ainda que a sua venda tenha se processado "na planta". Nos loteamentos clandestinos disfarçados de "condomínios especiais", há, na verdade, venda de lotes sem a construção presente ou futura. Ocorre a alienação de "lotes em condomínio", sem qualquer previsão legal.

4.3 - Sítios ou chácaras de recreio

Outra fraude é a venda de *chácaras* ou *sítios de recreio* na zona rural, em local que oferece atrativos de uma paisagem bucólica, adornada por vegetação nativa e ladeada por rios, lagos e outros cursos d'água15. No Interior do Estado de São Paulo também se apresentam como *ranchos* ao redor de represas.

Mas esses empreendimentos, que também são vendidos como *frações ideais*, não escondem sua ilegalidade, quer pela natureza do assentamento que visam formar (lazer = fim urbano), quer pela implantação em zona imprópria (zona rural).

Nos vários municípios do Estado de São Paulo, o INCRA estabeleceu que a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) dos imóveis rurais é de 02 ou 03 hectares (20.000 ou 30.000 m²), segundo Instrução Especial Incra nº 26, de 09/06/82 (D.O.U. de 21/06/82, p. 11.533).

A legislação específica inviabiliza a divisão de imóvel rural em dimensão inferior ao módulo ou fração mínima de parcelamento (Lei 5868/72, art. 8º, *caput*; Lei 4504/64, art. 65, par. 1º - Estatuto da Terra), ainda que para as hipóteses de desmembramento rural (em que a parte desmembrada confina com via de circulação preexistente), partilha judicial ou amigável e para divisão operada *causa mortis*, como já decidiu o Conselho Superior da Magistratura Paulista.16

Para o CSM, o loteamento destinado a chácaras de recreio não está dispensado dos requisitos registrários da legislação de parcelamento urbano, mesmo em se tratando de empreendimento anterior à vigência da Lei 6.766/79, ou do Estatuto da Terra, de vez que o registro especial já era exigido pelo Decreto-lei 58/37.17

O parcelamento em imóvel rural (que se localizar em zona urbana), para fins urbanos, deve ser precedido da anuência do INCRA (art. 53, Lei 6.766/79), para a alteração do uso do solo (rural para urbano). Já o parcelamento para fins urbanos em zona rural encontra óbice na Lei 6.766/79, que limita esse tipo de parcelamento (para fins urbanos) exclusivamente para zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica (art. 3º, *caput*). Conforme explica Diógenes Gasparini, "Na zona rural, dada a luminar clareza desse dispositivo, nenhum terreno pode ser loteado ou desmembrado para fins urbanos, ou seja, para a implantação de novo núcleo residencial, comercial, industrial ou de lazer".18

Sob a ótica penal, considera-se crime contra a Administração Pública (art. 50, I, c.c. art. 3º, *caput*, Lei 6.766/79) executar parcelamento do solo, para fins urbanos, em *zona rural*, onde não se admite essa prática, ainda que seja para chácaras ou sítios de recreio, pois essa atividade (lazer) é tipicamente urbana.19

Se os lotes prometidos à venda tiverem áreas inferiores ao módulo rural, não passíveis, pois, de utilização rurícola (atividade extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial), evidencia-se um critério objetivo de que a destinação é urbana. Mesmo quando respeitam o módulo rural, a destinação dada ao empreendimento pode encerrar finalidade urbana, com implicações penais.20

4.4 - Parceria entre prefeitura e loteador

Constata-se certa freqüência na "parceria" entre a prefeitura e o loteador, quando o município desapropria faixas de terras particulares para compor o sistema viário numa determinada gleba indivisa, sem finalidade de interligação entre um bairro e outro, ou entre duas vias urbanas (ou, quando isso ocorre, outras vias transversais e paralelas são expropriadas sem necessidade), vale dizer, ligando o nada a lugar algum (...), sem qualquer *interesse público*, quase sempre para beneficiar o loteador, que só tem o trabalho de parcelar as quadras resultantes e auferir lucro com a venda dos lotes.21

Com essa prática, o município não recebe gratuitamente as áreas públicas, e as obras de infra-estrutura são suportadas pelo erário, pelo contribuinte que paga os impostos, e não pelo loteador, como deveria ser (art. 18, V, Lei 6.766/79). Ocorre flagrante desvio de finalidade do ato expropriatório e prejuízo ao patrimônio público, passível de ação popular ou ação civil pública de conteúdo desconstitutivo, em especial quando esses atos são maquiados com desapropriações amigáveis (raras) e por preços simbólicos, sob a alegação de que não houve dano de grande monta.

5 - Proposta de prevenção e repressão

Assim como a implantação de loteamentos clandestinos afeta a cidade como um todo, é razoável concluir que todos devam colaborar para a sua prevenção e repressão. A sociedade tem seus representantes com o perfil que os habilita a essa empreitada.

É necessária uma conjugação de esforços dos principais agentes com atribuições na seara do mercado imobiliário, da fiscalização e aplicação de sanções administrativas, da repressão a crimes, da esfera judicial. Falamos dos registradores, das Prefeituras, da Polícia, do Ministério Público e do Poder Judiciário.

Ordinariamente a notícia do parcelamento clandestino chega ao conhecimento desses atores depois de implantado. No entanto, quando possível, é imperiosa uma *atuação preventiva e concomitantemente repressiva* pelos principais agentes com poderes para interferir na sua pronta paralisação, pois a regularização de um loteamento consolidado é problemática e, às vezes, juridicamente impossível.

5.1 - Os registradores

O *cartório de registro de imóveis* é o primeiro a tomar conhecimento da existência dos fraudulentos condomínios ordinários, diante dos diversos registros seqüenciais das escrituras de "*frações ideais*" que ingressam numa mesma matrícula. Deveria o registrador impedir essa prática de ofício, pois os serviços de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, *segurança* e eficácia dos atos jurídicos.22

No entanto, tal não ocorre porque o Conselho Superior da Magistratura Paulista decidiu que ao oficial do registro imobiliário não é dado o poder de - obtendo informes extra-registrários (comunicação por terceiro, p. ex.) sobre a execução camuflada de loteamento clandestino -, impedir o registro de escrituras de venda de frações ideais, ainda que tragam a identificação das áreas (p.

ex., fração ideal de 300,00 m^2), feitas mediante alienações sucessivas, por pessoas sem qualquer inter-relação.23

Mas, recentemente, o Superior Tribunal de Justiça reconheceu que *o registrador não necessita de determinação judicial para impedir o registro dessas frações ideais, podendo agir de ofício.*24

Aliás, o registrador deve comunicar tais fatos ao Promotor de Justiça local, pois, já afirmamos, agindo como servidor público, *lato sensu*, no exercício de uma função pública delegada (CF, art. 236; Lei 8.935/94, art. 3°), tem o *dever* de municiar o *Parquet* com elementos que constituam objeto de ação civil (Lei 7.347/85, art. 6°).25

O registrador, ainda, pode e deve promover o *controle das cláusulas contratuais do contrato-padrão* - sua correlação com o art. 26 e segs. da Lei 6.766/79 e com o Código de Defesa do Consumidor -, quando da análise dos documentos que acompanham os projetos de loteamentos. E quanto à *inexecução das obras de infra-estrutura de loteamento registrado*, ao término do prazo fixado no cronograma, deve comunicar ao Promotor de Justiça a não-apresentação do termo de verificação de obras expedido pela prefeitura, para as providências pertinentes.27

5.2 - A prefeitura

A *prefeitura*, quando ainda não tenha tomado conhecimento do loteamento, pode ser instada por qualquer do povo, no exercício de seu *direito de petição* (CF. art. 5°, XXXIV, *a*), ou por simples ofício a acionar seu serviço de fiscalização para a aplicação de multas, expedição de notificações, execução administrativa de embargos, interdições e demolições, as chamadas *medidas de polícia repressiva.*28

O poder de polícia da prefeitura autoriza o embargo de edificações não licenciadas (clandestinas) e sua *demolição sem procedimento formal, mediante ordem sumária precedida de simples constatação por auto de infração.*29

Eventual inércia pode gerar tanto sua responsabilização em eventual ação civil pública (por omissão), quanto do agente ou servidor público por improbidade administrativa (Lei 8.429/92, art. 11, II) e crime de prevaricação. O servidor omisso, nessa hipótese, poderá ser investigado em *sindicância* requisitada pelo Ministério Público ao órgão da Administração (art. 26, III, Lei nº 8.625/93 - Lei Orgânica Nacional do Ministério Público).

5.3 - A autoridade policial

Ainda na fase pré-processual, a *Autoridade Policial* poderá promover a *busca e apreensão* de coisas e dos instrumentos do crime relacionados com a prática delituosa (maquinário empregado na execução física do parcelamento, faixas publicitárias, panfletos, contratos, computadores, impressoras, etc), representar ao juízo competente pedindo o *bloqueio de contas bancárias* recepcionárias das prestações pagas pelos adquirentes dos lotes, efetivar a *prisão em flagrante* dos agentes loteadores e co-autores (loteador, corretor de imóveis, presidente de associação ou cooperativa habitacional, engenheiros, arquitetos, etc) e outras medidas visando à repressão criminal.

O *corretor de imóveis* é figura de exponencial importância na disseminação da prática ilícita de lotear, pois as *vendas de lotes* de loteamento não registrado são a *fonte de renda do loteador*, sendo que por elas (as vendas) o corretor percebe comissão, auferindo benefício patrimonial, às custas dos incautos adquirentes. Ao intermediar as alienações de lotes em parcelamento não registrado, concorre para a prática delituosa, na forma do art. 51 da Lei 6.766/79.30

A legislação regente de sua profissão (Lei 6.530/78) lhe impõe um comportamento que *veda prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados e anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número do registro do loteamento* (art. 20, I e V). E a lei penal

estabelece : elação de causalidade para quem tem o *dever legal de agir e evitar o resultado delituoso* (Cód. Penal, art. 13).31

5.4 - O Ministério Público

O *Promotor de Justiça*, diante da legislação dos interesses difusos e coletivos, além da tradicional atribuição criminal, conta com instrumentos preciosos para promover a repressão e prevenção dos loteamentos clandestinos. Portanto, enumeraremos aqueles passíveis de utilização na esfera extrajudicial para, ao depois, indicar os que devem ser empregados com o Judiciário.

Ao receber informação sobre a clandestinidade de um loteamento, após instaurar inquérito civil ou procedimento preparatório, o Promotor pode *oficiar ao registrador* comunicando o fato, para que este, identificando a respectiva matrícula do imóvel parcelando, promova a devida anotação, fazendo constar essa informação nas futuras certidões a serem expedidas pelo oficial.

Há orientação no sentido de se considerar "como comunicação oficial, para fins registrários, *os ofícios da Promotoria de Habitação e Urbanismo,* da espécie, conhecidos, pois, como elementos tabulares e, como tal, arquivados são e, por sua vez recebem a publicidade ínsita aos registros, por força do artigo 18, da Lei 6.015/73, e item 136, Capítulo XX, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, de tal sorte que *acaso tivesse o Ministério Público singelamente oficiado à Serventia Predial, o ofício seria recepcionado e o Oficial Registrador, salvo melhor juízo, não poderia subtrair seus informes de eventual certidão de inteiro teor, de maneira que, a informação afloraria, ainda que não houvesse o ato de averbação...*".32

Ao mesmo tempo, poderá *acionar a prefeitura* para exercer seu *poder-dever de polícia*, que, para determinadas providências de polícia repressiva, deverá instaurar procedimentos administrativos, visando à punição dos infratores 33, sendo lícito ao Promotor de Justiça, independentemente das investigações próprias que promover, *acompanhar os procedimentos em trâmite nos órgãos administrativos dos municípios*34 , inclusive para aquilatar a boa vontade da Administração na esperada repressão.

Extrajudicialmente, além do adquirente e da Prefeitura, o Ministério Público pode promover a *notificação do art. 38 da Lei 6.766/79*, sinalizando a intenção do *Parquet* em paralisar a atividade ilícita e regularizar o parcelamento, pela via administrativa. Essa medida também dá ensejo a que os adquirentes dos lotes façam o *depósito das prestações em cartório*, atingindo diretamente a fonte de renda do loteador e proporcionando verba para a regularização do loteamento, a ser levantada por ordem judicial e a pedido do município.

Essa notificação prévia "não constitui requisito para a propositura da ação, já que, em se tratando de obrigação positiva e líquida, seu inadimplemento no seu termo constitui de pleno direito em mora o devedor (art. 960, do Código Civil). A notificação prevista no art. 38, da Lei 6.766/79 tem natureza eminentemente administrativa, para fins de regularização do loteamento"35 e sua expedição, com vistas à regularização de loteamento clandestino, é ato que se insere entre as funções cometidas ao Ministério Público (CF, art. 129, VI; Lei 6.766/79, art. 38, § 2º), nada tendo de ilegal ou abusivo e, portanto, não sujeita a ser obstada por "*habeas corpus*" (TJSP - RT 668/281; JTJ 132/564).

Deverá ainda o Promotor requisitar a *instauração de inquérito policial*, principalmente se tiver notícias da prefeitura e do registro imobiliário de que o loteamento não foi aprovado nem registrado, solicitando à autoridade policial que adote as medidas assecuratórias e cautelares pertinentes (CPP, arts. 125, 126 e 132).

5.5 - O Poder Judiciário

Muitas das medidas preventivas só poderão ser autorizadas e ter eficácia com a participação do Judiciário.

Na esfera ıal, além das condenações, diante dos males e problemas advindos da implantação dos loteamentos clandestinos, que abalam o planejamento municipal e sugam as economias dos incautos, é imperiosa a manutenção das prisões feitas em flagrante delito, assim como o decreto de prisões preventivas dos agentes loteadores e seus co-autores, mormente dos contumazes, para a preservação da ordem pública, inibindo a ação de outros e o sentimento de impunidade.

Em sede de jurisdição civil, citaremos algumas das medidas deferidas como antecipação de tutela ou liminares nas ações civis públicas que vêm sendo sufragadas pela jurisprudência.

Averbação publicitária da ação civil pública. O juízo por onde tramita *ação civil pública* sobre loteamento ilegal pode comunicar seu ajuizamento ao registro predial, por ofício, para promover a *averbação publicitária*.36

Abstenção do recebimento das prestações e cobrança. É possível e necessária decisão que determina a suspensão da cobrança de contribuições relativas à manutenção de vias de uso comum, em razão da inexecução das obras de infra-estrutura e urbanização.37

Abstenção da comercialização de lotes, publicidade e de parcelamento material. É lícita a proibição de vendas, promessas de venda, reserva de lotes, de fazer publicidade, receber prestações e de qualquer atuação antrópica no loteamento (fracionamento da gleba e a alteração física do solo como terraplanagem, abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes, edificações, etc).38

Exibição dos contratos e do rol de adquirentes em juízo. Tem-se determinado ao loteador a exibição dos contratos firmados e a apresentação do rol de compradores de lotes, viabilizando sua identificação e localização, bem como as condições de pagamento avençadas.39

Colocação de placas. Pode-se exigir liminarmente do loteador ou do poder público a colocação de placas no loteamento, comunicando aos adquirentes de lotes sua clandestinidade ou sua localização em área de proteção ambiental.40

Proibição de ocupação de lotes. Diante da irregularidade da divisão da área em lotes (frações ideais em área de proteção ambiental), nos quais foram construídas moradias sem licença do Poder Público, pode-se inibir os proprietários de ocupá-las, pois a propriedade não pode ser considerada somente sob o ponto de vista de aproveitamento pelo titular do domínio, haja vista sua vinculação social que impede uma destinação prejudicial ao direito de outros cidadãos.41

Bloqueio dos lotes dados em caução. Admite-se medida que visa assegurar a realização de obras de loteamento aprovado e registrado, garantindo eventual execução da condenação.42

Bloqueio de matrícula. Na hipótese de loteamento clandestino com fins urbanos, mas realizado na zona rural, admitiu-se liminar em ação civil pública do município para evitar futura distorção de seu planejamento urbano43 , o surgimento de novos desmembramentos e prejuízos para futuros adquirentes.44

*Indisponibilidade ou bloqueio dos bens dos loteadores*45 . O loteador que executa parcelamento clandestino, *sem oferecer garantia legal* (art. 18, V, Lei 6.766/79), e vende lotes *violando expressa vedação da lei* (art. 37, Lei 6.766/79), pratica ilícito civil e penal (art. 50, Lei 6.766/79), suga as economias de centenas de pessoas desinformadas e ocasiona prejuízos ao padrão de desenvolvimento da cidade. Como responde com seu *patrimônio pessoal* (arts. 159 c.c. 1.518, Cód. Civil), de forma *solidária* (art. 47, Lei 6.766/79) e *objetiva* pelos danos causados ao *meio ambiente urbano* (art. 14, § 1º, Lei 6.938/81), pode-se, em tese, decretar a indisponibilidade de seus bens por meio de *medida cautelar* ou de *tutela antecipatória* (arts. 273, 461 e 588 do CPC; art. 84, CDC). A decisão deve ser averbada no registro imobiliário, para publicidade e eficácia "*erga omnes*", pois "o averbamento no Registro Imobiliário é o conseqüente necessário da medida cautelatória de decretação de indisponibilidade de bens, se imóveis".46

Execução c obras emergenciais. Imposição ao loteador faltoso de ordem liminar para a execução das obras de infra-estrutura, sob pena de multa diária, estando presente o *periculum in mora*, ainda que o ajuizamento da ação civil pública pela prefeitura tenha ocorrido dez anos após a implantação do loteamento, diante da série de contratos firmados e dos prejuízos urbanísticos causados aos compromissários compradores e ao Poder Público, com o parcelamento irregular.47

Notas:

[1]Dados do IBGE - Censos Demográficos. *Apud*: FARIA, José Eduardo. *Justiça e conflito*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991, p. 97.

[2]A urbanização é "um fenômeno espontâneo de crescimento das aglomerações urbanas em relação com a população rural". Urbanificação é "atividade deliberada de beneficiamento ou rebeneficiamento do solo para fins urbanos, quer criando áreas urbanas novas pelo beneficiamento do solo ainda não urbanificado, quer modificando solo já urbanificado". SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 2ª ed. São Paulo: Malheiros, p. 289.

[3]"Fins urbanos são os que se obtêm por exclusão, já que o ordenamento jurídico só indica os rurais. São rurais os voltados às atividades extrativa, agrícola, pecuária e agroindustrial (art. 4º, I e II, da Lei Federal n. 4.504/64 - Estatuto da Terra), sendo, portanto, urbano qualquer outro". GASPARINI, Diógenes. *O município e o parcelamento do solo*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 5.

[4]Esta lei foi substancialmente alterada pela Lei 9.785, de 29.01.99, cujas inovações interpretamos em nossos *Comentários à Lei 9.785, de 29.01.99, sobre as alterações introduzidas na Lei 6.766/79*, artigo publicado em co-autoria na RDI 46/9-29.

[5]PESSOA, Álvaro. *O loteamento e o condomínio no desenvolvimento urbano brasileiro*. Boletim Informativo do Departamento de Assistência Jurídica e Consultiva aos Municípios, da Secretaria da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - nº 40, ano IV, dezembro/1978.

[6]FREITAS, José Carlos de. *Bens públicos de loteamentos e sua proteção legal*. RDI 46/183-192.

[7]BARROSO, Roberto. *O município e o parcelamento do solo urbano*. RDA 194/ 56-61.

[8]GASPARINI, Diógenes. *O município e o parcelamento do solo*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1988, pp. 129-130.

[9]JÚNIOR, Ruy Rosado de Aguiar. *Normas penais sobre o parcelamento do solo urbano*. In *Direito do Urbanismo - Uma Visão Sócio Jurídica*, coordenação de Álvaro Pessoa, IBAM/SP, 1981, pp. 207-208.

[10]STOCCO, Rui. *Código Penal e sua Interpretação Jurisprudencial*. FRANCO, Alberto Silva, e Outros. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1990, p. 1882, nota 2.00 ao art. 50, da Lei 6.766/79.

[11]ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na Cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel, Fapesp, 1997, p. 183.

[12]ROLNIK, Raquel. *Regulação urbanística e exclusão social no Estado de São Paulo: mitos e verdades*. RDI 46/126-133.

[13]Sobre a formação e funcionamento das genuínas cooperativas e associações habitacionais, e bem assim a demonstração das "de fachada", constituídas fraudulentamente, que operam, na verdade, como empresas imobiliárias, consultar: CASTELO, Dora Bussab. *Cooperativas habitacionais e algumas considerações sobre associações*. RDI 46/134-182. PINTO, Yves Atahualpa. Constituições fraudulentas de associações habitacionais para promoção de loteamentos ilegais. *In* FREITAS, José Carlos de (coord.). *Temas de Direito Urbanístico*. Co-edição Ministério Público do Estado de São Paulo e Imprensa Oficial do Estado - IMESP,1999, pp. 157-174.

[14]Recurso ordinário em MS n° 9.876, São Paulo, Rel. Ministro Ari Pargendler, j. em 17.08.99, DJ de 18.10.99.

[15]Quanto aos loteamentos implantados dessa forma em áreas *de proteção ecológica*, consultar: AKAOUI, Fernando Reverendo Vidal. *Parcelamento do solo em áreas de proteção ecológica: a tentativa de burla à legislação urbanística através da instituição de condomínio ordinário. In* FREITAS, José Carlos de (coord.). *Temas de Direito Urbanístico*. Co-edição Ministério Público do Estado de São Paulo e Imprensa Oficial do Estado - IMESP, 1999, pp. 149-153.

[16]Acórdão CSM nº 11.447-0/5, São José do Rio Preto, D.O.J. 08/11/90, citado por VICENTE DO AMARAL GURGEL, *in* Decisões do Conselho Superior da Magistratura e Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo", triênio 88/89/90, p. 149; e Acórdão CSM nº 11.890-0/6, Mairiporã, D.O.J. 22/01/91: Autor e ob. cit., ano 1991, pp. 144/5.

[17]Acórdão CSM nº 11.447-0/5, ob. cit., triênio 88/89/90, p. 135

[18]*O município e o parcelamento do solo*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 25.

[19]RJTJESP - LEX-135/406; RT 628/312; RT 666/286; RT 677/349.

[20]Supremo Tribunal Federal, Recurso de *Habeas Corpus* nº 66.277-3 - DF - Rel. Ministro Néri da Silveira, j. 06.05.88, JSTF Lex 138/356-361.

[21]Sobre essa prática, consultar: LYRA, Marcos Mendes. *O parcelamento do solo urbano e o sistema viário. In* FREITAS, José Carlos de (coord.). *Temas de Direito Urbanístico*. Co-edição Ministério Público do Estado de São Paulo e Imprensa Oficial do Estado - IMESP,1999, p. 228.

[22]Art. 1° da Lei 8.935/94, que regulamenta o art. 236 da Constituição Federal e dispõe sobre os serviços notariais e de registro.

[23]Apelação Cível nº 17.447-0/9, Moji das Cruzes, j. 06.08.93, RDI 33/177-180.

[24]"*CIVIL. VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRAS, PARA TRANSFERIR LOTE CERTO E DETERMINADO, SEM O REGULAR PARCELAMENTO DO SOLO. IMPOSSIBILIDADE. A venda de fração ideal de terras parceladas irregularmente não pode ser objeto de registro imobiliário, porque frauda a legislação específica; o Juiz que proíbe o registro desses negócios, sem a prévia oitiva do proprietário, não fere a garantia do contraditório, porque só ordenou o que o Oficial do Cartório já estava obrigado a fazer. Recurso ordinário não provido.*" Recurso Ordinário em MS n° 9.876, São Paulo, j. em 17.08.99, DJ de 18.10.99, Rel. Min. Ari Pargendler, 3ª Turma do STJ.

[25]TAMISO, Cláudia Helena, SAMBURGO, Beatriz Augusta Pinheiro, FREITAS, José Carlos de. *Comentários à Lei 9.785, de 29.01.99, sobre as alterações introduzidas na Lei 6.766/79*. RDI 46/27-28.

[26]LIMA, Ary José de, CHICUTA, Kioitsi e JACOMINO, Sérgio. *Alguns aspectos da qualificação registrária no registro do parcelamento do solo urbano e o código de defesa do consumidor*. RDI 41/5-36.

[27]Item 170.2 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.

[28]PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di. *Poder de polícia em matéria urbanística. In* FREITAS, José Carlos de (coord.). *Temas de Direito Urbanístico*. Co-edição Ministério Público do Estado de São Paulo e Imprensa Oficial do Estado - IMESP,1999, p.33.

[29]MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de Construir*. 6ª ed. São Paulo: Malheiros, 1990, p.166; *no mesmo sentido*: TJSP, RDA 34/297; TJSC, RT 684/145; STJ, RMS nº 137-PA, 1ª Turma, j. 02.04.90, Rel. Min. Garcia Vieira; STJ, RMS nº 4.583-8-DF, 1ª Turma, j. 08.03.95, Rel. Min. Garcia Vieira.

[30]Sobre os aspectos penais da Lei 6.766/79, consultar: SAMBURGO, Beatriz Augusta Pinheiro. *Dos crimes da lei de parcelamento do solo para fins urbanos: Lei 6.766/79*. *In* FREITAS, José Carlos de (coord.). *Temas de Direito Urbanístico*. Co-edição Ministério Público do Estado de São Paulo e Imprensa Oficial do Estado - IMESP, 1999, pp. 327-343.

[31]A 5ª Câmara do TJSP apreciou a responsabilidade criminal do corretor de imóveis, tendo-o como potencial co-autor dos delitos da Lei 6.766/79 - *Habeas Corpus* nº 108.464-3/5, *in* "Justitia" 156/171, espelhando o entendimento de TOSHIO MUKAI e Outros - *Loteamentos e Desmembramentos Urbanos*. 2ª edição. Sugestões Literárias, pp. 282-283.

[32]MS nº 232.080-1/5, São Paulo, TJSP, 3ª Câm. Civil, j. 07/03/95, v.u., Rel. Toledo Cesar, RDI 46/251-253, *sem destaques no original*.

[33]PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di. ob.cit., p. 33.

[34]Supremo Tribunal Federal - Representação nº 1.300 - Rel. Min. Francisco Rezek, j. 22.05.86 - RDA 164/363.

[35]AI nº 261.000.2/2, Ibiúna, TJSP, Rel. Ruiter Oliva, j. em 15.08.95.

[36]Mandado de Segurança nº 232.080-1/5, São Paulo, TJSP, Rel. Toledo Cesar, j. 07/03/95 - RDI 46/251-253.

[37]AI nº 11.424.4/5, Amparo, TJSP, Rel. Munhoz Soares, j. 27.06.96; AI nº 234.757-1/0, São Paulo, TJSP, Rel. Alvaro Lazzarini, j. 04.04.95.

[38]AI nº 066.519-4/6-00, 068.157-4/8-00, 068.159-4/7-00, 068.160-4/1-00, São Carlos, TJSP, Rel. Cesar Peluso, j. 04.08.98; AI nº 094.109.5/9, Campinas, Rel. Aldemar Silva, 05.08.99; AI nº 113.604-4/0, Barueri, TJSP, Rel. Oswaldo Breviglieri, j. 04.08.99.

[39]AI nº 234.757-1/0, São Paulo, TJSP, Rel. Alvaro Lazzarini, j. 04.04.95; AI nº 6.036-4/2, São Paulo, TJSP, Rel. Ricardo Feitosa, j. 02.04.96.

[40]AI nº 277.640-2-4, São Paulo, TJSP, Rel. Franklin Neiva, j. 27.02.96.

[41]AI nº 38.397-5/1, Ubatuba, TJSP, Rel. Demóstenes Braga, j. 12.08.97.

[42]AI nº101.119-5/8, Barueri, TJSP, Rel. Menezes Gomes, j. 16.09.99.

[43]AI nº 107.879-4/5, São José do Rio Preto, TJSP, Rel. Ivan Sartori, j. 19.08.99.

[44] AI nº 75.697-4/8, São Vicente, TJSP, Rel. Thyrso Silva, j. 09.11.99.

[45]AI nº 104.159-4/8, Bauru, TJSP, Rel. Roberto Stucchi, j. 08.06.99; AI nº 119.657-5/9, Guarujá, TJSP, Rel. Correa Vianna, j. 28.09.99; AI nº 99.040-4/6, Bauru, TJSP, Rel. Roberto Stucchi, j. 09.03.99; AI nº 116.273-4/0, Mauá, TJSP, Rel. Silva Rico, j. 05.10.99; AI nº 119.217-4/8, Vicente de Carvalho/Guarujá, TJSP, Rel. Salles de Toledo, j. 01.12.99.

[46]STJ, Recurso Especial nº 38.615-2, São Paulo, j. 22/03/94, 4ª Turma, Rel. Min. Fontes de Alencar, RDI 34/116-119.

[47]AI nº 35.731-4/1, Cotia, TJSP, Rel. Francisco de Assis Vasconcelos Pereira da Silva, j. 25.03.97.

171

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAI

ESTADO DE MINAS GERAIS

CGC/MF: 18.125.161/0001-77

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 2350/04
Requerente: M.A.R. Empreendimentos Ltda.

A Comissão de Avaliação da Prefeitura Municipal de Unaí-MG., após vistoria in-loco, Avaliou o imóvel de propriedade de M.A.R – Empreendimentos Ltda, empreendimento denominado "Sítios de Recreio Concórdia", pela importância de R$8.000,00(oito mil reais) o hectare.

Unaí-MG., 30 de Maio de 2007.

PAULO CESAR RODRIGUES DA SILVA
(Presidente da Comissão)

Paulo César Rodrigues da Silva
Presidente da Comissão de Avaliação
Prefeitura de Municipal de Unaí MG

RUI BARBOSA DE BRITO
Creci-MG 9606 4ª Região
(Membro)

CRECENCIO MARTINS DE SOUSA
(Membro)

Processos nºs 02350/04; 2351/04; 2352/04; 2353/04 e 01348-001/2007

Requerentes: **M.A.R. – EMPREENDIMENTOS LTDA., PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., BL – EMPREENDIMENTOS LTDA.**

À
SEGOV

Senhor Secretário,

Tratam os processos acima descritos, de requerimento de expedição de DECRETO de aprovação dos *"loteamentos"*, nas áreas apontadas.

Ocorre que, apesar das Empresas Requerentes insistir na expedição dos respectivos decretos, até o momento, não há o cumprimento da legislação especifica aplicável ao caso, para que sejam as aprovações realizadas.

Explica-se, a Lei nº 2.253/2004 em seu artigo 4º e parágrafos, exigiu por parte dos loteadoras, além de outras exigências, que, *in verbis:*

> ***Art. 4º O sítio de recreio deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:***
> ***I – mínimo de 10% (dez por cento) e máximo de 15% para o sistema viário;*** e
> ***II – mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de área pública.***
> ***Parágrafo Único. Os parcelamentos do solo rural, para fins urbanos, estarão obrigados a reservar as áreas públicas, independente da dimensão dos lotes.***
> (grifou-se)

Em todos os processos opinou i. Procurador Jurídico I, Dr. Chrisley Lucas Generoso, pela imediata impugnação do registro dos loteamentos.

Houve também, a manifestação do Servidor Arquiteto Paulo César Gonçalves Ferreita onde apontou a metragem de cada *"loteamento"* referido nos respectivos processos.

O Exmo. Sr. Prefeito Municipal apresentou Impugação dos registros, as cópias foram juntadas aos autos de todos os processos.

Ás fls:138 do processo nº 2.350/04; 131 do processo nº 2.351/04; 141 do processo nº 2.352/04 e 144 do processo nº 2.353/04 foi certificado por esta Procuradoria que, *in verbis:*

> *"...que as alegações, violação ao princípio da eficiência, apresentadas pelo i. procurador das Requerentes nos processos nºs 2350/04; 2351/04; 2352/04 e 2353/04, estão dissociadas na questão posta nos presentes autos, tendo em vista o não cumprimento da legislação municipal, especificamente quanto à destinação da área verde e institucional que são obrigações devidas pelos empreendedores.*
> *Em verdade, os processos administrativos aguardam a pedido da Requerente, proposta que atenda aos requisitos legais para a aprovação dos loteamentos realizados."*

Ademais, os requerimentos administrativos apresentados, foram objetos de ação judicial (Mandado de Segurança nº 070407051824-3) que tem como objeto à aprovação por parte da autoridade coatora (Prefeito) dos referidos *"loteamentos"*, sendo que, o Poder Judiciário já indeferiu o pedido de medida liminar a favor das Empresas Impetrantes, ora Requerentes.

Em conclusão, não há possibilidade de atendimento e/ou deferimento dos requerimentos (decreto de aprovação dos loteamentos), por não ter dado as Requerentes o cumprimento à Lei nº 2.253/2004, especificamente ao artigo 4º, I, II e seu parágrafo único.

Unaí/MG., 03 de dezembro de 2007.

Marco Aurélio Pereira
Procurador Geral

174

fls 155

Processo n°. 2350/04
Requerente: MAR Empreendimentos Ltda

À DICOI,

Acolhemos os fundamentos apresentados pelo i. Procurador Geral, Dr. Marco Aurélio Pereira.

Indeferimos o pleito e encaminhamos para que o requerente seja informado da decisão.

Unaí, 05 de dezembro de 2007.

José Gomes Branquinho
Secretário de Governo

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ - MG

AÇÃO E PARTICIPAÇÃO UNAÍ ADMINISTRAÇÃO 2005/2008

175

156

RELATÓRIO DE ANÁLISE DO PROCESSO

Unaí/MG, 06 de [illegible] de 2007.

Processo nº 9350/2006

Assunto: [illegible]

Requerente: [illegible]

PROCESSO ANALISADO PELA (Ø):

Secretaria: [illegible]

Departamento: _____

Divisão: _____

RESULTADO DA ANÁLISE

☐ Deferido ☒ Indeferido ☐ Aguardando manifestação para nova análise

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Cópia parecer em anexo:

☒ Sim ☐ Não

Em razão do exposto, e eventuais dúvida, seu processo se encontra arquivado na Divisão de Comunicação Interna (Protocolo) desta Prefeitura.

Respeitosamente,

Marcelo Bruno Farães
Chefe Divisão Comunicação Interna

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNA
Estado de Minas Gerais

176

PROCESSO Nº 2351 | 04

Solicitação (Fax)

Palmares - Construtora e Incorporadora

MOVIMENTAÇÃO DO PROCESSO

	DESTINO	DATA		DESTINO	DATA
1	Dicat	26.03.07	13		
2	Defin	03 04 07	14		
3	DICAT	23 04 07	15		
4	Protocolo	26 04 07	16		
5	Licat	07 05 07	17		
6	Protocolo	31 05 07	18		
7	Setor	04 12 07	19		
8	DICOI	05-12-07	20		
9	Protocolo	12.02.08	21		
0			22		
			23		

Organização Gráfica e Papelaria - Telefax: (38) 3677-1677

ENGEPAR
Empreendimentos e Participações Ltda.

F 202

177

Unaí – MG, 29 de Março de 2004

Excelentíssimo Senhor
Dr. JOSÉ BRAZ DA SILVA
D.D. PREFEITO MUNICIPAL DE UNAI – MINAS GERAIS

Senhor Prefeito,

PALMARES-CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, neste ato representada por sua Sócia-proprietária, a Sra. MARNEIDE MATOS DA SILVA, inscrita no CPF/MF sob o nº410.611.281-72, estabelecida na Avenida Governador Valadares, nº215, em Unaí-MG, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.094.011/0001-70, na condição de proprietária de uma gleba de terras situada na Fazenda Capim Branco, neste município, com área de 22,28,55 (vinte e dois hectares, vinte e oito ares e cinqüenta e cinco centiares) nos termos da anexa Certidão de Matricula – nº25.684 – R-1, limitando-se com o perímetro Urbano desta cidade, inviabilizando-se qualquer modalidade de exploração agropecuária, conforme faz prova o anexo Laudo Técnico de responsabilidade do Engenheiro Agrônomo.

O empreendimento denominado " SETOR DE MANSÕES SUL II", destinado ao parcelamento em Sítios de Recreio, com uma área de 22,28,55 (vinte e dois hectares, vinte e oito ares e cinqüenta e cinco centiares) perfazendo um total de 109 unidades desmembradas definidas em quadras e com ruas já com denominações próprias caracterizadas em memorial descritivo em anexo, com área mínima de 1189,50 mt2 e área máxima de 3.049,73 mt2.

A execução de projetos de infra-estrutura exigida estão de acordo com as normas existentes, como relacionadas abaixo:

F203

178

a) – SISTEMA DE CIRCULAÇÃO – RUAS::

Todas as ruas distribuidoras e coletoras e ruas de acesso e locais foram abertas e cascalhadas, obedecendo as regras e dimensões exigidas por lei.

b) - REDE DE ÁGUA:

A rede de água foi construída com poços artesianos, usando tubulação em PVC – marrom, classe 15 – PBA, sendo esta espessura superior a utilizada pelo SAAE, e melhor padrão de qualidade.

c) – ENERGIA ELETRICA:

A energia usada no chacreamento é a de mais alta tecnologia da CEMIG-companhia Energética de Minas Gerais, pois foi construída com fios ao lado, com Alta e Baixa tensão, possibilitando o uso de padrão individual como o mesmo usado na eletrificação urbana desta cidade..

d) – CONSTRUÇÕES:

Já existe no local várias construções e empreendimentos tais como: - 11 casas construídas, Sede de Associações, Casa de festas, mais de 20 Sítios já cercados,os quais os promitentes compradores usufruem diariamente, etc...

e) – AUTORIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO INCRA:

Encontra–se em **ANEXO** autorização de concordância do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, OFICIO/INCRA/SR-28/DFE/GAB/N°378, de 25 de Setembro de 2003 que **autoriza o parcelamento** de Sítios de Recreio "SITIOS DE RECREIO SETOR DE MANSÕES SUL II", com fundamento no item 3.3, Letra "C", da Instrução/INCRA – n°17-B, de 22 de Dezembro de 1980, que dispõe sobre o parcelamento de imóveis rurais.

ISTO POSTO, **REQUER** a expedição do competente DECRETO de rovação em caráter definitivo do referido Empreendimento Imobiliário,

Sendo só o que se apresenta para o momento, subscrevo-me,

Atenciosamente,

PALMARES-CONSTRUTORA E INCORP. LTDA.
CNPJ/MF – 00.099.011/0001-74
Marneide Matos da Silva
Sócia-proprietária

IL04

179

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO DISTRITO FEDERAL E ENTORNO SR-28/DFE

OF./INCRA/SR-28/DFE/GAB/N.378/03, Brasília, 25 de setembro de 2003

Prezado Senhor,

Em atendimento ao disposto no Art. 53 da Lei 6.766/79, esta Autarquia **nada tem a opor** ao pedido de alteração de uso do solo rural, para fins de loteamento, do imóvel denominado **Setor de Mansões Sul II**, com área de 22,2855 (vinte e dois hectares, vinte e oito ares e cinquenta e cinco centiares), de propriedade da PALMARES Construtora e Incorporadora LTDA, localizado no município de Unaí/MG.

Uma vez efetivada a regularização do Empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, deverá V.Sª encaminhar ao INCRA e a Receita Federal o pedido de acerto cadastral do imóvel

Limitado ao exposto, subscrevemo-nos,

Atenciosamente.

JOSÉ ANGELINO BARBOSA
Superintendente Regional do INCRA

À
PALMARES – Construtora e Incorporadora LTDA
Av. Governador Valadares, 215 – Centro
UNAÍ/MG

FL 05

LAUDO DE PARCELAMENTO DE TERRA PARA FINS *CHACREAMENTO OU SITIO DE RECREIO*

IDENTIFICAÇAO DO IMOVEL

DENOMINAÇAO: Fazenda Capim Branco
CODIGO DO INCRA: 404.101.047.970-6
LOCALIZAÇAO: Unai-MG
SITUAÇAO JURIDICA: Comarca De Unaí – MG

MATRICULA: 25.684 AREA 22.49.47 ha

IDENTIFICAÇAO DO PROPRIETARIO:

Palmares Construtora e Incorporadora Ltda
CNPJ/MF: 00.099.011/0001-74
Endereço: Avenida Governador Valadares, nº215
B: Centro - Unai – MG - Cep: 38.610-000

Atesto para fins de comprovação junto ao Instituto Nacional de Reforma Agrária (INCRA) que este imóvel perdeu as características de unidade produtiva rural, prestando a sua utilização para criação de sítios e chácaras de recreação, portanto atende a lei nº6766 de 19 de dezembro de 1979 que dispõe sobre o parcelamento do solo no artigo 3º, incisos I, II, IV, V.

Paracatu, MG - 23 De Julho De 2003

Aliano Gonçalves Santiago
CREA-6635/D-DF

Sequencial: 1

Prefeitura Municipal de Unai

Tipo de Guia: T.EXPED.

Guia: **1240** Exercício: **2004** Parcela: **Única**

Vencimento: **30-04-2004**

Pagável até: **30-04-2004**

Contribuinte.....: 203-ENGEPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LT
Endereço.....: Av. GOVERNADOR VALADARES, 546
Bairro.....: CAPIM BRANCO Cep: 38.610-000
Cidade.....: Unai - MG-MG
CNPJ/CPF.....: 37630274000174

Descrição	
REF: TAXA DE EXPEDIENTE E PROTOCOLO SOLICITANDO REGULARIZACAO DE LOTEAMENTO.	
Itens	**Valor R$**
TAXA DE EXPEDIENTE	5,73
Taxa de Expediente	1,14
Total da Guia:	**6,87**

Autenticação Mecânica

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

LOTOFACIL-NOVA LOTERIA,COM
SORTEIOS AS SEGUNDAS-FEIRAS

097-14095251-17917
06ABR2004 HORA DF 12:01:08

LOT.11.017657-0 TERM 17862
Unai
PMUNAI VAL PAGO R$6,87

816200000007 068746542007
404300001249 000200400489

ESTE RECIBO É VALIDO COMO
COMPROVANTE DE PAGAMENTO.

IL07

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE UNAÍ, ESTADO DE MINAS GERAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS

e-mail – registro.imoveis@uol.com.br

182

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ - MG

O Bel. Humberto Eustáquio Lisbôa Frederico, Oficial do Registro de Imóveis desta cidade e Comarca de Unaí, Estado de Minas Gerais, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 25.684, foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original **MATRÍCULA Nº 25.684 - (vinte e cinco mil, seiscentos e oitenta e quatro)**
14 de agosto de 1977.
IMÓVEL: Um quinhão de terras, situado neste distrito, município e Comarca, na fazenda **CAPIM BRANCO**, quinhão nº 01, TERCEIRA GLEBA, com a área total de 22,49,47 ha, (vinte e dois hectares, quarenta e nove ares e quarenta e sete centiares), de cerrado de primeira qualidade, com os seguintes limites e confrontações: "Partindo de um marco cravado junto a um mata-burro da antiga estrada que demandava Unaí a Paracatu, na confrontação com o quinhão número dois e glebas das fazendas Brejinho e Santa Rita, de propriedade da empresa Martins Carneiro Empreendimentos Imobiliários, daí, por uma cerca de arame, com azimutes de 70°01'24" e distância de 642,92 metros, a um marco cravado no canto da referida cerca; daí, fletindo a direita, ainda por cerca de rame, com azimute de 154°25'28", a um marco cravado aos 59,15 metros confrontando-se até aqui, com o quinhão número dois; daí, fletindo a esquerda, passando a confrontar com o quinhão número três, por cinco segmentos de retas, com azimutes de 84°58'48", 333°40'42", 347°52'17", 249°38'17" e 348°23'03" e distâncias 87,30m, 133,89m, 140,58m, 80,68m e 459,85m, respectivamente, a um marco cravado junto aos limites com glebas das fazendas Brejinho e Santa Rita, de propriedade da empresa Martins Carneiro Empreendimentos Imobiliários Ltda, daí, fletindo a esquerda, pela confrontação com as fazendas Brejinho e Santa Rita, por uma reta com azimute de 208°36'03", e distância de 965,92 metros, ao marco cravado junto ao mata-burro da antiga estrada que demandava Unaí a Paracatu, ponto de partida;" nos termos do memorial descritivo elaborado e assinado pelo agrimensor José Luciano Martins Caldeira, CREA-MG 3543. Havido de herança e compra;
PROPRIETÁRIOS: PAULO BROCHADO, fazendeiro, CI nº 355.630 SSP-DF e s/m MARIA ANGELA LEPESQUEUR BROCHADO, do lar, CI nº 206.063 SSP-DF, portadores do CPF comum nº 066.786.886-00, casados, residentes e domiciliados em Brasília-DF.
TÍTULOS AQUISITIVOS: R-2 e 9 da matrícula 00839 deste Ofício. Dou fé. O Escrevente,

---

R-1- 25.684 - Protocolo 82.138 - 14.08.97
PAGAMENTO DE QUINHÃO: Área: 22,49,47 ha. TRANSMITENTE: ESCRITURA PÚBLICA DE DIVISÃO AMIGÁVEL. ADQUIRENTE: **"PAULO BROCHADO"**, fazendeiro, CI nº 355.630 SSP-DF e s/m MARIA ANGELA LEPESQUEUR

BROCHADO, do lar, CI nº 206.063 SSP-DF, portadores do CPF comum nº 066.786.886-00, casados, residentes e domiciliados em Brasília-DF. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de divisão amigável lavrada no Cartório de Paz e Notas do distrito de Garapuava, deste município e Comarca, no livro 30, fls. 014 vº/017 vº, em 05 de maio de 1997. VALOR DO QUINHÃO: R$ 11.247,35 (onze mil, duzentos e quarenta e sete reais e trinta e cinco centavos). Inscrito no INCRA sob nº 404 101 047 970.6 e na Receita Federal nº 2220904.2, área total 1.388,5 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Dou fé. Unaí, 14 de agosto de 1997. O Escrevente,

---

Av.2- 25.684 - Protocolo 82.485 - 25.09.97

RESERVA FLORESTAL - Atendendo ao que foi solicitado pelo proprietário do imóvel ora matriculado, sr. Paulo Brochado, por ele foi dito em requerimento que deu entrada no IEF-MG solicitação para desmatar uma gleba de terras, ficando reservada uma área de 4,50,00ha, não inferior a 20% do total da propriedade, compreendida nos seguintes limites: "inicia na divisa com espólio de Josinda Martins, daí confrontando em 300,00 ms, daí em linha em direção ao interior da propriedade numa distância de 150,00m; daí, 300,00m, no interior do terreno, dai em linha reta 150,00m até o ponto inicial;" como consta no requerimento, reservada e gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização do IBDF-MG, visto o que dispõe o art. 53, ítem 4 da Instrução Normativa nº 001 de 11/04/80 em atendimento ao que determina a Lei nº 4.771/65 (Código Florestal), em seus artigos 16 e 44. Inscrito no INCRA nº 404 101 047 970.6 e na Receita Federal nº 2220904.2 - área total 1.388,5 - quites com o ITR últimos 05 anos. Ficam arquivadas neste Ofício uma via do pedido e uma cópia do croquis. Dou fé. Unaí, 18 de junho de 1997. O Oficial,

---

Av-3- 25.684 - Certifico que do imóvel ora matriculado foi transferido para Jaci Torres Sobrinho, uma área de 13.42.03 ha de cerrados de primeira qualidade, permanecendo reservado ao IBDF a área correspondente a 20% ou seja 2.68.46 ha, originando a matrícula nº 25.838, deste Ofício. Dou fé. Unaí, 19.01.98. (O) O Escrevente,

---

R-4- 25.684 - Protocolo 98.379 - 22.07.2003.

DOAÇÃO - Área: 9.07.44 ha de campos naturais sem benfeitorias. DOADORES: PAULO BROCHADO, fazendeiro, CI nº 355.630 - SSP-DF, CIC nº 355.630-SSP-DF, CIC nº 066.786.886-00 e s/m MARIA ÂNGELA LEPESQUEUR BROCHADO, do lar, CI nº 206.063-SSP/DF, CIC nº 152.673.921-34, brasileiros, casados, residentes e domiciliados na Fazenda Laguna, neste município. DONATÁRIO: **PAULO HENRIQUE LEPESQUEUR BROCHADO**, engenheiro, CI nº 3563 - CREA-DF, CIC nº 149.425.501-49, brasileiro, casado com MARNEIDE MATOS DA SILVA, do lar, portadora da CI nº 1.014.346-SSP-DF e do CIC nº 410.611.281-72, residente e domiciliado nesta cidade, comparece ainda como ANUENTES, Angela Lepesqueur Brochado Cardoso, psicóloga, CI nº 385.375-SSP-DF, CIC nº 214.127.361-00 e seu marido Marcos Felipe Lopes Cardoso, analista de sistemas, CI nº 350.995-SSP-DF e CIC nº 119.861.581-87, Andréa Lepesqueur Brochado, engenheira agrônoma, CI nº 701.754-SSP-DF, CIC nº 424.001.636-34, separada judicialmente, Alessandra Lepesquerur Brochado, professora, CI nº 811.908-SSP-DF, CIC nº 461.277.201-68, Adriana Loepesqueur Brochado, agropecuarista, CI nº 523.281 - SSP-DF, CI nº 214.127.661-68, solteira, maior, Ângelo Lepesqueur Brochado, agropecuarista, CI nº 358.450 - SSP-DF, e sua mulher Maria Eugênia Morais Brochado, comerciante, CIC nº 734.594.296-15

FL 08

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE UNAÍ, ESTADO DE MINAS GERAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS

e-mail – registro.imoveis@uol.com.br

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ - MG

183

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Continuação...

e Rômulo Lepesqueur Brochado, agropecuarista, solteiro, maior, CI nº 463.077-SSP-DF, CIC nº 400.792.366-34, todos brasileiros, residentes e domiciliaos na Fazenda Laguna, neste município. FORMA DO TÍTULO: doação - lavrado no Cartório de Paz e Notas do distrito de Garapuava - MG, deste município e Comarca de Unaí - MG, no livro 034, fls. 124, em 26 de julho de 2001. VALOR DO IMÓVEL DOADO: R$ 9.651,39 (nove mil, seiscentos e cinquenta e um reais e trinta e nove centavos). Apresentados neste ato o Certificado de cadastro de imóvel rural - CCIR 2000/2001/2002, em nome de Paulo Henrique Lepesqueur Brochado, de nacionalidade brasileira, código do imóvel: 000035 603171-7, localidade do imóvel: Rod. Unaí Paracatu a 05 Km, e os comprovantes de pagamento do ITR dos últimos 05 anos, cadastrado na Receita Federal sob o nº 22209042. O tabelião certificou que foram apresentadas e arquivadas as certidões que trata a Lei nº 7.433, de 18.12.85, regulamentada pelo Decreto 93.240, de 09.09.86. Dou fé. Unaí, 22.07.2003. (O). O Escrevente,

---

R-5- 25.684 - Protocolo 98.380 - 22.07.2003.

INCORPORAÇÃO - Área: 9.07.44 ha de campos naturais sem benfeitorias. Nos termos da Escritura pública de incorporação de capital - lavrada no Cartório de Paz do distrito de Garapuava-MG, deste município e Comarca de Unaí, MG, no livro 036, fls. 095, em 22 de julho de 2003; compareceram como outorgantes incorporadores PAULO HENRIQUE LEPESQUEUR BROCHADO, engenheiro civil, CI nº 3563/D CREA-DF, CIC nº 149.425.501-49 e s/m MARNEIDE MATOS DA SILVA, comerciante, CI nº 1.014.346-SSP-DF, CIC nº 410.611.281,72, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade, e do outro lado como outorgada incorporadora a **Firma PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.099.011/0001-70, com sede à Avenida Governador Valadares nº 546 nesta cidade, inscrita na JUCEMG sob o nº 3120510626-4 em 30.01.97, no ato representada por Paulo Henrique Lepesqueur Brochado, acima qualificado. VALOR DO IMÓVEL: R$ 40.000,00 (quarenta mil reais), incluindo a área do R-4, da matrícula nº 25.838 deste Ofício. Apresentados neste ato o Certificado de cadastro de imóvel rural - CCIR 2000/2001/2002, em nome de Paulo Henrique Lepesqueur Brochado, de nacionalidade brasileira, código do imóvel: 000035 603171-7, localidade do imóvel: Rod. Unaí Paracatu a 05 Km, e os comprovantes de pagamento do ITR dos últimos 05 anos, cadastrado na Receita Federal sob o nº 22209042. Dou fé. Unaí, 22.07.2003. (O). O Escrevente,

---

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ - MG

Selo de Fiscalização

AQJ 58560

O referido é verdade e dou fé.

Unaí, 23 de julho de 2003.

OSCAR LEMOS VIEIRA
Esc. Juramentado
CPF 339.219.466-

Fl 09

484

MEMORIAL DESCRITIVO

PALMARES – Construtora e Incorporadora Ltda. PROJETO: Sítios de Recreio Sul III
Av. Governador Valadares, nº215 – Unaí – Minas Gerais QUADRA: 10

LOTE Nº	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		AREA Mt2
	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	
001	28,00	Rua	12,00	Sítios de Recreio	100,98	Rua	100,00	Lote 02	2.000,00
002	20,00	Rua	20,00	Sítios de Recreio	100,00	Lote 01	100,00	Lote 03	2.000,00
003	20,00	Rua	20,00	Sítios de Recreio	100,00	Lote 02	100,00	Lote 04	2.000,00
004	20,00	Rua	20,00	Sítios de Recreio	100,00	Lote 03	100,00	Lote 05	2.000,00
005	20,00	Rua	20,00	Sítios de Recreio	100,00	Lote 04	100,00	Lote 06	2.000,00
006	20,00	Rua	20,00	Sítios de Recreio	100,00	Lote 05	100,00	Lote 07	2.000,00
007	20,00	Rua	20,00	Sítios de Recreio	100,00	Lote 06	100,00	Lote 08	2.000,00
008	20,00	Rua	20,00	Sítios de Recreio	100,00	Lote 07	100,00	Lote 09	2.000,00
009	20,00	Rua	28,04	Sítios de Recreio	100,00	Lote 08	100,31	Rua	2.400,00

18.400,00

25.684.

MEMORIAL DESCRITIVO

PALMARES – Construtora e Incorporadora Ltda. PROJETO: Sítios de Recreio Sul III
Av. Governador Valadares, nº215 – Unaí – Minas Gerais QUADRA: 11

LOTE Nº	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		AREA
	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	
001	30,30	Rua	17,50	Rua	100,38	Rua	100,00	Lote 02	2.394,10
002	20,00	Rua	20,00	Rua	100,00	Lote 01	100,00	Lote 03	2.000,00
003	20,00	Rua	20,00	Rua	100,00	Lote 02	100,00	Lote 04	2.000,00
004	20,00	Rua	20,00	Rua	100,00	Lote 03	100,00	Lote 05	2.000,00
005	20,00	Rua	20,00	Rua	100,00	Lote 04	100,00	Lote 06	2.000,00
006	20,00	Rua	20,00	Rua	100,00	Lote 05	100,00	Lote 07	2.000,00
007	20,00	Rua	20,00	Rua	100,00	Lote 06	100,00	Lote 08	2.000,00
008	20,00	Rua	20,00	Rua	100,00	Lote 07	100,00	Lote 09	2.000,00
009	20,00	Rua	28,00	Rua	100,00	Lote 08	100,38	Rua	2.400,00

18.794,10

Fl. 11

186

MEMORIAL DESCRITIVO

PALMARES – Construtora e Incorporadora Ltda.
Av. Governador Valadares, nº215 – Unaí – Minas Gerais

PROJETO: Sítios de Recreio Sul III
QUADRA: 12

LOTE Nº	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		AREA
	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	
001	28,00	Rua	20,00	Sítios de Recreio	100,31	Rua	100,00	Lote 02	2.400,00
002	20,00	Rua	20,00	Sítios de Recreio	100,00	Lote 01	100,00	Lote 03	2.000,00
003	20,00	Rua	20,00	Sítios de Recreio	100,00	Lote 02	100,00	Lote 04	2.000,00
004	20,00	Rua	20,00	Sítios de Recreio	100,00	Lote 03	100,00	Lote 05	2.000,00
005	20,00	Rua	20,00	Sítios de Recreio	100,00	Lote 04	100,00	Lote 06	2.000,00
006	20,00	Rua	20,00	Sítios de Recreio	100,00	Lote 05	100,00	Lote 07	2.000,00
007	20,00	Rua	20,00	Sítios de Recreio	100,00	Lote 06	100,00	Lote 08	2.000,00
008	26,20	Rua	20,00	Sítios de Recreio	100,00	Lote 07	80,74	Lote 09	1.861,12
009	32,96	Rua	25,00	Sítios de Recreio	80,74	Lote 08	60,98	Lote 10	1.808,00
010	39,50	Rua	30,00	Sítios de Recreio	60,98	Lote 09	47,40	Lote 11	1.465,50
011	60,70	Lote 10 e Rua			54,80	Sítios de Recreio	72,03	Esp. de Josinda Martins	1.394,50

20.929,12

MEMORIAL DESCRITIVO

PALMARES – Construtora e Incorporadora Ltda. PROJETO: Sítios de Recreio Sul III
Av. Governador Valadares, nº215 – Unaí – Minas Gerais QUADRA: 13

LOTE Nº	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		AREA
	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	
001	55,00	Rua	72,40	Esp. Josinda Martins			48,22	Lote 02	1.364,64
002	30,00	Rua	39,80	Esp. Josinda Martins	48,22	Lote 01	73,63	Lote 03	1.827,70
003	25,00	Rua	33,20	Esp. Josinda Martins	76,63	Lote 02	94,80	Lote 04	2.105,40
004	20,00	Rua	21,95	Esp. Josinda Martins	94,80	Lote 03	100,25	Lote 05	1.987,00
005	20,00	Rua	28,00	Lote 06	100,25	Lote 04	100,38	Rua	2.406,20
006	45,00	Rua	102,00	Esp. Josinda Martins	42,50	Lotes 04 e 05	56,01	Lote 07	2.203,40
007	30,00	Rua	40,00	Esp. Josinda Martins	56,01	Lote 06	81,89	Lote 08	2.088,80
008	25,00	Rua	31,00	Esp. Josinda Martins8	81,89	Lote 07	102,23	Lote 09	2.255,50
009	24,00	Rua	25,74	Lote 13	102,23	Lote 08	93,08	Lote 10	2.343,77
010	25,00	Rua	26,81	Lote 13	93,08	Lote 09	83,56	Lote 11	2.208,00
011	30,00	Rua	32,17	Lote 13	83,56	Lote 10	72,12	Lote 12	2.335,30
012	32,00	Rua	43,00	Lote 13	72,12	Lote 11	58,00	Rua	2.374,60
013	10,00	Rua	40,00	Esp. Josinda Martins	127,72	Lotes 9,10,11,12	111,19	Lote 14	2.786,70
014	10,00	Rua	40,00	Esp. Josinda Martins	111,19	Lote 13	100,00	Lote 15	2.503,00
015	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 14	100,00	Lote 16	2.000,00
016	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 15	100,00	Lote 17	2.000,00
017	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 16	100,00	Lote 18	2.000,00
018	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 17	100,00	Lote 19	2.000,00
019	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 18	100,00	Lote 20	2.000,00
020	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 19	100,00	Lote 21	2.000,00
021	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 20	100,00	Lote 22	2.000,00
022	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 21	100,00	Lote 23	2.000,00
023	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 22	100,00	Lote 24	2.000,00
024	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 23	100,00	Lote 25	2.000,00
025	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 24	100,00	Lote 26	2.000,00
026	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 25	100,00	Lote 27	2.000,00
027	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 26	100,00	Lote 28	2.000,00
028	33,43	Rua	25,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 27	77,85	Lote 29	2.223,60
029	40,11	Rua	30,00	Esp. Josinda Martins	77,85	Lote 28	51,24	Lote 30	1.936,35
030	61,50	Rua	46,00	p. Josinda Martins	51,24	Lote 29	10,00	Rua	1.422,80

62 - 372,76

FL 13

1888

MEMORIAL DESCRITIVO

PALMARES – Construtora e Incorporadora Ltda.
Av. Governador Valadares, nº215 – Unaí – Minas Gerais

PROJETO: Sítios de Recreio Sul III
QUADRA: 14

LOTE Nº	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		AREA
	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	
001	72,00	Rua	87,00	Rua	56,67	Lote 02			2.029,75
002	30,00	Rua	41,00	Rua	69,62	Lote 03	56,67	Lote 01	2.099,70
003	25,00	Rua	28,55	Rua	81,00	Lote 04	69,62	Lote 02	2.030,95
004	30,00	Rua	39,00	Valdecir P. Silva	60,15	Lote 05	81,00	Lote 03	2.077,40
005	61,33	Rua	90,15	Valdecir P. Silva			60,15	Lote 04	1.835,08

10.072,88

Fl 124

189

MEMORIAL DESCRITIVO

PALMARES – Construtora e Incorporadora Ltda. PROJETO: Sítios de Recreio Sul III
Av. Governador Valadares, nº215 – Unaí – Minas Gerais QUADRA: 15

LOTE Nº	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		AREA
	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	
001	14,50	Rua	26,80	Lote 18	90,07	Lote 02	90,34	Valdecir P. Silva	1.766,80
002	17,50	Rua	17,25	Lote 17	90,07	Lote 03	90,07	Lote 01	1.575,00
003	20,00	Rua	20,00	Lote 16	100,00	Lote 04	100,00	Lote 02	2.000,00
004	20,00	Rua	20,00	Lote 15	100,00	Lote 05	100,00	Lote 03	2.000,00
005	20,00	Rua	20,00	Lote 14	100,00	Lote 06	100,00	Lote 04	2.000,00
006	20,00	Rua	20,00	Lote 13	100,00	Lote 07	100,00	Lote 05	2.000,00
007	20,00	Rua	20,00	Lote 12	100,00	Lote 08	100,00	Lote 06	2.000,00
008	20,00	Rua	20,00	Lote 10	100,00	Lote 09	100,00	Lote 07	2.000,00
009	27,00	Rua	13,00	Lote 10	100,38	Rua	100,00	Lote 08	2.000,00
010	40,45	Rua	40,00	Lote 12	27,42	Lote 11	33,00	Lotes 8 e 9	1.189,50
011	28,47	Rua	27,42	Lote 10	60,00	Lote 12	40,30	Rua	1.193,85
012	20,00	Rua	20,00	Lote 07	100,00	Lote 13	100,00	Lotes 10 e 11	2.000,00
013	20,00	Rua	20,00	Lote 06	100,00	Lote 14	100,00	Lote 12	2.000,00
014	20,00	Rua	20,00	Lote 05	100,00	Lote 15	100,00	Lote 13	2.000,00
015	20,00	Rua	20,00	Lote 04	100,00	Lote 16	100,00	Lote 14	2.000,00
016	20,00	Rua	20,00	Lote 03	100,00	Lote 17	100,00	Lote 15	2.000,00
017	20,00	Rua	20,00	Lote 02	100,00	Lote 18	100,00	Lote 16	2.000,00
018	37,00	Rua	24,30	Lote 01	100,48	Valdecir P. Silva	100,00	Lote 17	3.049,73

34.774,38

Fl 15

MEMORIAL DESCRITIVO

PALMARES – Construtora e Incorporadora Ltda.
Av. Governador Valadares, nº215 – Unaí – Minas Gerais

PROJETO: Sítios de Recreio Sul III
QUADRA: 16

LOTE Nº	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		AREA
	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	
001	22,02	Rua	7,09	Lote 16	100,38	Valdecir P. Silva	100,00	Lote 02	1.455,45
002	20,00	Rua	20,00	Lote 16	100,00	Lote 01	100,00	Lote 03	2.000,00
003	20,00	Rua	20,00	Lote 15	100,00	Lote 02	100,00	Lote 04	2.000,00
004	20,00	Rua	20,00	Lote 14	100,00	Lote 03	100,00	Lote 05	2.000,00
005	20,00	Rua	20,00	Lotes 13 e 14	100,00	Lote 04	100,00	Lote 06	2.000,00
006	20,00	Rua	20,00	Lotes 12 e 13	100,00	Lote 05	100,00	Lote 07	2.000,00
007	20,00	Rua	20,00	Lotes 11e 12	100,00	Lote 06	100,00	Lote 08	2.000,00
008	20,00	Rua	20,00	Lote 11	100,00	Lote 07	100,00	Lote 09	2.000,00
009	13,00	Rua	28,04	Lotes 10 e 11	100,00	Lote 08	100,86	Rua	2.000,00
010	25,00	Rua	25,00	Lote 09	80.68	Rua	80,39	Lote 11	1.996,65
011	25,00	Rua	25,00	Lotes 07, 08 e 09	80,39	Lote 10	80,39	Lote 12	1.993,85
012	25,00	Rua	26,00	Lotes 6 e 7	80,39	Lote 11	80,14	Lote 13	2.030,75
013	25,00	Rua	26,00	Lotes 5 e 6	80,14	Lote 12	80,17	Lote 14	2.023,04
014	25,00	Rua	26,00	Lotes 4 e 5	80,17	Lote 13	80,49	Lote 15	2.051,45
015	26,33	Rua	20,00	Lote 03	80,49	Lote 14	84,68	Lote 16	1.907,71
016	21,67	Rua	25,71	Lotes 01 e 02	84,68	Lote 15	90,87	Lote 17	2.060,95
017	24,77	Rua	27,65	Valdecir P. Silva	81,06	Lote 16	80,08	Lote 18	2.081,32
018	31,00	Rua	16,00	Valdecir P. Silva	80,08	Lote 17	82,42	Lote 19	1.874,14
019	31,00	Rua	16,00	Valdecir P. Silva	82,42	Lote 18	87.29	Jacy Torres Sobrinho	1.859,13

37.334,44

F21

17

192

PARECER DA PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE UNAÍ-MG.

Processos nº 2.350, 2.351, 2.352 e 2.353/04

Interessado(a): M.A.R. EMPREENDIMENTOS LTDA, PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, BL EMPREENDIMENTOS LTDA e PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, respectivamente.

RELATÓRIO

Inicialmente ressalto que a causa de pedir e o pedido constante dos processos administrativos em epígrafe têm o mesmo fundamento, assim, havendo conexão entre eles, resolvi reuni-los neste único parecer.

As Requerentes dos respectivos processos em epígrafe, por seus representantes, requerem a expedição de Decreto de aprovação de loteamentos de áreas rurais de suas respectivas propriedades, todas situadas na Fazenda Capim Branco, neste Município. Argumentam que as áreas são inviáveis para exploração agropecuária, conforme faz certo Laudos expedidos por Engenheiro Agrônomo, anexos aos pedidos. Descrevem o nome dos empreendimentos, o número total de unidades desmembradas em cada um deles, bem como a área mínima e a área máxima dos terrenos parcelados. Descrevem as infra-estruturas já realizadas nos empreendimentos.

Os pedidos vieram instruídos com os documentos de propriedade imobiliária, com manifestação do INCRA a respeito dos parcelamentos e com os memoriais descritivos, respectivamente.

Todos os processos foram encaminhados à análise desta Procuradoria.

Em síntese, é o relatório. Passo a fundamentar.

FUNDAMENTAÇÃO

A questão de loteamentos em nosso Município sempre assombrou a Administração Pública. De fato, são notórios os grandes problemas que envolvem. Isto porque, lamentavelmente, no passado que antecedeu esta Administração não houve preocupação em regularizar os parcelamentos de solo. Com isso, surgiram inúmeros loteamentos clandestinos às margens da Lei e outros tantos foram aprovados sem a observância dos requisitos legais.

Fl 18

193

Tais fatos trazem grandes dificuldades para a urbanização, eis que, muitas vezes, as áreas alienadas não correspondem com a realidade da área adquirida, nem sempre é feita a reserva de áreas públicas, não são observadas as exigências no que se refere ao meio ambiente, ao abastecimento de água e luz, à coleta de esgoto, ao tratamento primário das vias, etc.

No final, perde quase todo mundo. De um lado o adquirente do lote se vê privado da possibilidade de registrar a sua compra junto ao Cartório de Registro de Imóveis e de obter os benefícios básicos que devem possuir todo e qualquer loteamento. De outro lado, perde a Administração Pública que tem como principal estimulante o 'Bem Estar Social', se os compradores foram lesados, também é lesada a Administração que terá enormes dificuldades em urbanizar o local com escolas, postos de saúde, saneamento básico, etc.

Diante de tal situação, desde o início da atual gestão, esta Procuradoria tem se esforçado para exigir a regularização dos antigos loteamentos e para que os novos loteamentos sejam feitos de acordo com a Lei, de forma a impedir parcelamentos irregulares, em detrimento dos interesses da Coletividade.

Neste diapasão, venho afirmando que faz-se necessária uma grande campanha de informação popular para que os Munícipes não adquiram lotes sem antes se informarem junto à Prefeitura quanto à regularidade do loteamento.

Fiz esta narrativa para demonstrar a nossa preocupação quanto a todos os aspectos formais dos loteamentos. Aliás, não poderia deixar de destacar que o representativo êxito que o Município tem alcançado com este trabalho há de ser tributado, em boa parte, ao nosso Assessor Especial José Luiz que não mede esforços para regularizar os antigos loteamentos (Novo Horizonte, Canaã, São Sebastião, Kamaiurá, etc) e vem se desdobrando para que os novos loteamentos sejam feitos de forma correta.

Na hipótese dos processos sob comento, no entanto, a situação é outra: se tratam de parcelamentos de solo rural, com finalidades absolutamente distintas dos parcelamentos tipicamente urbanos.

Tais empreendimentos foram iniciados há muitos anos atrás e destinam-se, principalmente, à implantação de sítios de recreio. A grande maioria das unidades já foram alienadas, muitas construções já estão edificadas. Como se sabe, tais parcelamentos estão situados na Rodovia que liga Unaí a Paracatu a uma distância do centro da cidade que estimo em 06 (seis) kms.

Daí veio a nossa perplexidade, eis que, como se sabe, o Município de Unaí não possui uma legislação específica para aprovação de desmembramentos de solo rural para esta finalidade. A legislação urbana existente (Lei 806/75 e

Fl 19

194

Plano Diretor Urbano) não pode ser aplicada, seja pelo fato de que a destinação do parcelamento não pode ser tida como puramente urbana, seja porque a área parcelada não se situa na zona urbana.

Ante tal situação, buscamos subsídios em outros Municípios, tais como em Brasília onde existem parcelamentos semelhantes, destinados a chácaras, com áreas individuais superiores a 1.000 ms², tendo os logradouros públicos a denominação de "Estrada Park", sendo mitigadas as exigências com infra-estrutura.

Inúmeras reuniões foram realizadas com a participação dos representantes das Requerentes, desta Procuradoria, da Secretaria Municipal de Administração, da Secretaria Municipal de Planejamento e do sempre presente Assessor José Luiz.

As discussões foram intensas, principalmente no que se refere às exigências urbanísticas a serem estabelecidas. Fizemos visita ao local dos empreendimentos buscando averiguar a ocupação já existente, o sistema viário e outras características dos parcelamentos.

Pudemos observar que a grande maioria dos compradores utilizam as áreas para fins de recreio. Esta vocação dos empreendimentos, a meu ver, se justifica, eis que o cidadão, conturbado com a vida urbana, deseja possuir um local – pequeno se comparado com uma propriedade rural, mas grande se comparado com uma propriedade urbana – para descanso e lazer, principalmente nos feriados e finais de semana, onde constrói quadras de esporte, piscinas e jardins, cria aves de pequeno porte, faz pequenos cultivos de hortaliças, frutas, etc. As edificações, normalmente, valorizam espaços abertos, ventilados e iluminados pela natureza, com churrasqueiras, fogões a lenha, quiosques e outros equipamentos típicos de sítios de recreio. É a tentativa do homem urbano de voltar às suas raízes, esquecer os contratempos da célere vida na cidade, para desfrutar da tranqüilidade oferecida pela vida no campo.

Concluímos pela necessidade de se editar uma legislação específica, adequada às peculiaridades destes empreendimentos, mas também resguardando os interesses coletivos de existência de equipamentos urbanos mínimos.

Daí, com anuência geral, elaboramos os anteprojetos de Lei em anexo, o primeiro autorizando o poder executivo municipal a regularizar estes parcelamentos de áreas rurais para fins urbanos e estabelecendo exigências mínimas a serem observadas no que se refere ao uso e ocupação do solo para fins de sítios de recreio e assemelhados. O segundo inserindo previsão legal no Plano Diretor Urbano (Lei Complementar nº 44/2003), de forma a exigir que cada parcelamento com estas características seja objeto de lei específica que

20

195

estabelecerá os índices de uso e ocupação do solo e demais exigências que se fizerem necessárias.

CONCLUSÃO

PELO EXPOSTO, peço vênia a Vossa Excelência para submeter a Vossa superior apreciação os Anteprojetos de Lei que elaboramos, os quais estão gravados na rede de computação desta Prefeitura, na pasta "Temporário", sub-pasta "01 – Gabin", sub-pasta "Chefe de Gabinete", sub-pasta "SÍTIOS DE RECREIO", com os nomes de "Mensagem", "Projeto Alteração PDU – texto" e "projeto sítios de recreio".

Observo que, havendo anuência de Vossa Excelência e a imprescindível aprovação Legislativa, os presentes processos administrativos deverão retomar seus cursos para que sejam avaliados pelo Setor Técnico desta Municipalidade, de maneira a conformar os empreendimentos com as disposições do novo texto legal a ser editado.

É O PARECER. S.M.J.

Unaí-MG, 3 de junho de 2004.

DR. LIRIO DENONI
Procurador Geral do Município

21

Processo nº: 2.351/2004
Requerente: **PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**

196

Vistos, etc....

Acato na íntegra o parecer de folhas 17/20, da Procuradoria Geral do Município, portanto determino seja remetido à Câmara Municipal o projeto de lei na forma da minuta apresentada.

Cumpra-se.

Unaí-MG, 03 de junho de 2004.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

22

197

PROCESSO Nº 2351/2004
INTERESSADO: PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

AO DEPARTAMENTO DE OBRAS:

Considerando o parecer de fls., da lavra do ilustre Procurador Geral do Município, e ainda a publicação da Lei Municipal 2.253, de 5.10.2004, anexa, solicito a realização de vistoria e a conseqüente emissão de laudo ou relatório dando conta ou não do cumprimento dos requisitos previstos no referido Diploma Legal. Após, retorne ao Gabinete para decisão do Prefeito Municipal.

Unaí-MG., 14 de outubro de 2004

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
Assessor Especial de Gabinete

fls 23

198

LEI Nº 2.253, DE 5 DE OUTUTBRO DE 2004.

Autoriza a regularização de parcelamento de área rural para fins urbanos e estabelece índices de uso e ocupação do solo para fins de sítios de recreio e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 96, VII, da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Unaí decreta e ele, em seu nome, sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1° O Poder Executivo fica autorizado a regularizar os parcelamentos de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreio, desde que localizadas a uma distancia máxima de até 05 quilômetros do perímetro urbano de Unaí.

Parágrafo Único. As alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, cumprindo-se a exigência com a expressa manifestação da referida autarquia federal declarando, especificamente, nada ter a opor às referidas transformações.

Art. 2° Nos termos e para os fins do que estabelece o art. 4°, § 1°, I, da Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que alterou dispositivos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e com a definição estabelecida do Plano Diretor de Unaí, os índices urbanísticos e de uso e ocupação do solo nos parcelamentos que forem constituídos para fins de sítios de recreio são estabelecidos na forma do Anexo I desta Lei.

Parágrafo único. Além dos índices urbanísticos, são estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os sítios de recreio que forem regularizados nos termos desta Lei:

I – a densidade bruta máxima de ocupação dos parcelamentos será de 15 hab/ha;

II – o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação;

III – o sistema viário será composto de vias públicas de acesso e locais, e serão denominadas de Estrada Parque, numeradas seqüencialmente, com largura mínima de 10 (dez) metros; e

(Fls. 2 da Lei nº 2.253, de 5.10.2004)

IV – O desmembramento será permitido quando resultar em lotes maiores ou iguais a 1000ms² (mil metros quadrados) cada um.

Art. 3º Sem prejuízo das demais exigências contidas na Lei Municipal nº 806/76 como encargo do loteador, são fixados como infra-estrutura básica exigível para os sítios de recreio regularizados nos termos desta lei, os seguintes equipamentos urbanos:

INFRAESTRUTURA BÁSICA	PADRÕES EXIGÍVEIS
Rede de Energia e Iluminação	Padrão CEMIG para RDR – Redes de Distribuição Rural
Coleta de Esgoto	Padrão ABNT – NBR 13969/97 e 229/93
Águas Pluviais	Dispensável
Vias Públicas – abertura	Tratamento Primário com Cascalho laterítico ou similar
Guias e Sarjetas	Dispensável

§ 1º Para o sistema de abastecimento de água, o loteador poderá utilizar os padrões contidos na ABNT – PNB 593/1977 e NB 594/1977.

§ 2º Na hipótese de estar implantado sistema de abastecimento de água diverso do previsto no § 1º deste artigo, poderá, excepcionalmente, ser permitido o uso de poços artesianos, com tubulação em PVC, classe 12 – PBA, segundo padrões admitidos pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE.

Art. 4º O sítio de recreio deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:

I – mínimo de 10% (~~cinco~~ dez por cento) e máximo de 15% para o sistema viário, inclusive as vias necessárias para implantação do Sistema Viário Básico do Município; e

II – mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de área pública.

Parágrafo Único. Os parcelamentos do solo rural, para fins urbanos, estarão obrigados a reservar as áreas públicas, independente da dimensão dos lotes.

Art. 5º Compete ao Poder Executivo fixar atos complementares objetivando definir critérios de destinação e uso para as ocupações existentes na área definida no art. 2º.

TERMO DE ENCERRAMENTO DE VOLUME

Nesta data, encerra-se o 2° volume do presente processo.

O assunto continuará sendo tratado no 3° volume, que leva o mesmo número do processo e as mesmas especificações.

Unaí(MG), 8 de junho de 2009.

Maria Aparecida Costa
Chefe do Serviço de Apoio às Comissões

201

TERMO DE ABERTURA DE VOLUME

Nesta data, com o mesmo número e especificações, abre-se o terceiro volume para o processo da Comissão Especial, nomeada pela Portaria 2.189, de 27.4.2009, para realizar estudo sobre todos os loteamentos irregulares existentes no Município de Unaí, iniciando-se com a folha nº 201.

Unaí(MG), 8 de julho de 2009.

Maria Aparecida Costa
Chefe do Serviço de Apoio às Comissões

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

202

Art. 6º Os adquirentes de lotes nos parcelamentos descritos ficam obrigados, no caso de implantação em área pública, a pagar pelas respectivas unidades nos termos da legislação vigente.

Art. 7º O Poder Executivo, no prazo máximo de sessenta dias após a regularização dos empreendimentos, providenciará junto à Secretaria de Fazenda a inscrição das unidades imobiliárias oriundas dos parcelamentos previstos nesta Lei, com vistas à cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, da Taxa de Limpeza Pública – TLP, e dos demais tributos e taxas que venham a incidir sobre os imóveis.-

Art. 8º Os sítios de recreio deverão atender, além das disposições contidas nesta Lei, às exigências da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 004/85, da Lei Federal nº 7803/89, da Lei Federal nº 4771/65 (Código Florestal), da Lei Estadual nº 10561/91 (Lei Florestal), da Lei Orgânica do Município e da Lei Municipal nº 806/76.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Unaí-MG, 5 de outubro de 2004, 60º da Instalação do Município.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

203

ANEXO I

ZSR	Zona de Sítios de Recreio	Polígonos a serem delimitados por parcelamentos de áreas rurais para fins de Chácaras ou Sítios de Recreio, que vierem a ser aprovados por lei municipal específica.

USOS

Habitação unifamiliar;
Hotel-Fazenda;
Restaurantes;
Estabelecimento de Diversão;
Clube e local de uso recreativo, esportivo ou de serviços voltados para o lazer;
Estabelecimento comunitário social;
Sede de Associação;
Estabelecimento de Ensino Público;
Estabelecimento de Saúde Público ou privado;

HIERARQUIA VIÁRIA

Vias	Estradas de acesso	Estradas Locais

MÓDULO OU SÍTIO

Características	Esquina	Quadra	Esquina	Quadra
Área Mínima	1.000,00	1.000,00	1.000,00	2.000,00
Testada Mínima	25,00	20,00	20,00	20,00
Taxa de Ocupação	0,10		0,10	
Coeficiente de Aprov..	0,20		0,20	

EDIFICAÇÃO

Recuos Mínimos (m)	Frontal	6,00	3,00
	Lateral	Bilateral de 3,00	Bilateral de 3,00
	Fundos	7,50	7,50
Gabarito (pavimentos)		2	2
Altura máxima (m)		6	6

OBSERVAÇÕES:

Aplicável somente na regularização de áreas mencionadas nesta lei.

Unaí-MG, 5 de outubro de 2004, 60° da Instalação do Município.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

DECRETO Nº 3.110, DE 21 DE OUTUBRO DE 2004.

Dispõe sobre a aprovação dos loteamentos que menciona e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o art. 96, XXV, c/c o disposto no art. 141, I, "f", da Lei Orgânica do Município, **DECRETA**:

Art. 1º São aprovados, como sítios de recreio, nos termos dos processos administrativos nºs 2350/04, 2351/04, 2352/04 e 2353/04, uma vez atendido o disposto na Lei Municipal nº 2.253, de 5.10.2004, os loteamentos denominados Concórdia, Setor de Mansões Sul II, Mansões do Parque e Mansões Sul, de propriedade de M.A.R Empreendimentos Ltda, Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, BL Empreendimentos Ltda e Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, respectivamente.

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Unaí, 21 de outubro de 2004; 60º da Instalação do Município.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

f. 28

Ao DEOB:

205

Favor cumprir o despacho de folhas 22, com urgência!

Unaí, 07/12/2004.

Adielson José da Silva
Chefe de Gabinete

Ao
Gabin,

após inspeção informo que este loteamento possui vias abertas com tratamento primário, rede elétrica sem iluminação e distribuição de água servida por poço artesiano.

Unaí-MG, 13/12/04

Raimundo Amaral
Fiscal Municipal de Obras

fls

A
Prefeitura Municipal de Unaí-MG

206

Conforme termo de anuência do INCRA OF./INCRA/SR-28/DFE/GAB/Nº378/03 de 25 de Setembro de 2003, e decreto n.º3.110 de 21 de Outubro de 2004, referente ao loteamento SETOR DE MANSÕES SUL II, abaixo dados técnicos:
Área total do loteamento:222.855,40 m2
Área de chácaras :... 202.677.46 m2
Área de ruas: 20.177.94 m2
Àrea da maior chácara: 3.049,73 m2
Àrea da menor chácara: 1.364.64 m2

Numero de chácaras: 101 unidades definidas em quadras e com ruas já com denominações próprias, caracterizadas em memorial descritivo em anexo.

Unaí - MG, 20 de Dezembro de 2004

PALMARES-Construtora e Incorporadora Ltda.

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART MATRIZ
OBRA / SERVIÇO

USO DO CREA - MG
02
03

231

207

CONTRATADO

Nome do Profissional Responsável pela Obra ou Serviço:
04 PEDRO MANUEL SARSFIELD SIQUEIRA

REGISTRO NO CREA: Estado: Carteira: 05 | Título profissional: 06 | Atribuições anotadas na Carteira:

CPF: 07 374732396100 | Telefone: 08 38367617 80 | Endereço residencial do profissional: 09 RUA URSULINO BROCHADO 51

UNAI MG | CEP: 10 38610000

Nome da Empresa contratada:
11

Reg. CREA: 12 | CNPJ: 13 | Capital Social: 14 | Telefone: 15

Endereço para Correspondência: 16 | CEP: 17

CONTRATANTE

Nome do Contratante:
18 PAULO HENRIQUE LEPESQUEUR BROCHADO

CPF ou CNPJ: 19 149425501-49 | Endereço para Correspondência: 20 AV. GOVERNADOR VALADARES Nº 215

UNAI MG | CEP: 21 38610000

DADOS DA OBRA OU SERVIÇO

Nome do Proprietário: 22 PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA | CPF ou CNPJ: 23 01099111000170

Endereço da Obra ou Serviço: 24 FAZENDA CAPÃO DO ARAÚJO

Município: 25 UNAI MG | CEP: 26 38610000 | Uso do CREA-MG: 27

ATIVIDADE TÉCNICA: Geral Tipo Geral Tipo Geral Tipo Geral Tipo Geral Tipo Geral Tipo Geral Tipo Geral Tipo Geral Tipo
28 3 4 40 | 32

Edificação: 33 3 4 2 7 0 | Ent. Classe: 34 | Quantificação: 35 2,28,55 HA | Unid.: 36 01 | Valor da Obra / Serviço: 37 R$ 1.500,00

Honorários: 38 R$ 1.500,00 | Tipo Contrato: 39 02 | Descrição complementar: 40 PLANTA PLANIMÉTRICA IMÓVEL RURAL

ASSINATURAS

VINCULAÇÃO LEGAL

A ART é exigida pela Lei 6496/77 e, na falta de outro documento, vale, para todos os efeitos legais, como contrato entre as partes.

LEMBRETE - Concluída a obra ou serviço, há necessidade de solicitar baixa da ART no CREA-MG. Cada ART baixada incorpora-se ao acervo técnico do profissional, do qual pode-se obter certidão mediante requerimento. O acervo técnico é documento de grande valia, principalmente como currículo, para participação em licitações e comprovação junto à previdência, para efeito de aposentadoria.

41 Responsabilizamo-nos pela veracidade das informações prestadas.

UNAI / 27 DE JULHO DE 2003
LOCAL E DATA

PROFISSIONAL

X
CONTRATANTE

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

Data do pagamento no Banco: 42 | Valor da taxa de ART: 43 R$ 21,00 | Uso do CREA-MG: 50

É DE RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL O ENVIO DESTA VIA AO CREA-MG (ENVELOPE RESPOSTA NO VERSO) PARA FINS DE REGISTRO NO ACERVO TÉCNICO.

PREENCHER SOMENTE O VALOR DA ART

DESEJA ATUALIZAR O ENDEREÇO? SIM ☐ NÃO ☐

VIA DO CREA-MG
A SER ENCAMINHADA PELO PROFISSIONAL

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

0074 150593074 280703 21,00 T

ÓD 200011

f 30

Ref.: Processos nº: **2.350/04, 2.351/04, 2.352/04, 2.353/04**

Serviço: **SEPLAN- Secretaria Municipal de Planejamento**

Assunto: **Parcelamento Rural**

Requerente: **M. A. R. Empreendimentos Ltda, Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, B. L. Empreendimentos Ltda e Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, respectivamente.**

208

À PROJUR – Procuradoria Jurídica do Município:

Senhor Procurador, Dr. Delvito Alves da Silva Filho.

Inicialmente coloco à disposição do Ilustre Procurador os constantes processos administrativos em epígrafe, requeridos pelos representantes nas pessoas jurídicas referentes, que vêm solicitando a algum tempo a regularização dos parcelamentos rurais junto a essa Prefeitura, existentes nas proximidades do perímetro urbano.

Observo que, por se tratar de assunto de extrema relevância para a administração do Município, principalmente porque agora se inicia uma nova gestão, apresento-lhes os processos para ciência dos trâmites burocráticos conclusivos, visto que serão registrados nos arquivos do Cadastro Técnico Imobiliário desta Prefeitura, e posteriormente no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

A seguir, os processos deverão ser retornados para receber os carimbos da aprovação dos croquis, e depois seguirão para a Receita Municipal para o recolhimento dos tributos que incidirão sobre os imóveis.

Unaí-MG, 04 de janeiro de 2005

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF 5037/D
Arquiteto da SEPLAN

437

209

Processos nº 2350/04, 2351/04, 2352/04 e 2353/04
Interessados: M.A.R. Empreendimentos Ltda, Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, B. L. Empreendimentos Ltda

AO
DR. DELVITO ALVES DA SILVA FILHO

Sr. Procurador Geral,

RELATÓRIO

Trata-se de informação remetida pelo Ofício de Registro de Imóveis, nos termos da lei federal n.º 6766/79, cientificando o município da solicitação de registro de loteamento realizada pelos interessados acima especificados, loteamentos que foram aprovados através do Decreto Municipal n.º 3110/04.

Em síntese, é o relatório. Passo a fundamentar.

FUNDAMENTAÇÃO

A legislação do município tem demonstrado inadequação e insuficiência para atender a realidade econômica e social da sociedade, levando a ocorrência de parcelamentos irregulares e clandestinos.

A despeito de não ter sido elaborada uma lei geral de parcelamento do solo, foi aprovada recentemente a lei municipal n.º 2253/04 que objetiva regularizar os vários empreendimentos implantados na área rural destinados a criação de chácaras de recreio.

A "flexibilização" trazida pela *novatio legis* não impediu o reconhecimento **irregular** de loteamentos rurais para fins urbanos. A legislação municipal exige um percentual mínimo da área loteável para implantação do sistema viário e de serviços e utilidades públicas. Veja o disposto no artigo 4º, I e II da lei 2253/04, *in verbis*:

"O sítio de recreio deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:

I – mínimo de 10% (dez por cento) e máximo de 15% (quinze por cento) para o sistema viário, inclusive as vias necessárias para implantação do Sistema Viário Básico do Município; e

II – mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de área pública.

Assim, é fácil verificar que os loteamentos aprovados pelo Decreto Municipal n.º 3110/04 foram regularizados em total desacordo com a legislação vigente, **uma vez que foram desrespeitadas tanto a área mínima destinada ao sistema viário como a área para reserva de área pública**.

Nem mesmo a alternativa de substituição ou compensação desta área pública destinada a atividades comunitárias e espaços verdes de uso comum, insculpida no inciso II do artigo 2º da lei 2253/04, foi discutida nos autos do processo de regularização do loteamento.

O que se vê é o total desrespeito à legislação, uma tentativa de fazer valer os atos administrativos à mão-de-ferro. Sabe-se dos efeitos sociais que a ausência de registro destes loteamentos tem trazido a nossa cidade. O número de lotes vendidos, alguns até mesmo ocupados por famílias, gira em torno de 800 unidades, mas mesmo assim este município não pode apartar da legalidade para solucionar a existência do problema.

A oportunidade para fazer valer a lei é imediata, o poder de sanção previsto na lei federal n.º 6766/79, por meio da impugnação do empreendimento, deverá ser utilizado para reforçar o poder de gestão do município sobre o processo de regularização destes loteamentos.

Não há dúvida que existem sugestões viáveis e legais para solucionar a regularidade destes loteamentos, como fazer exigir a substituição ou compensação da área destinada a atividades comunitárias e espaços verdes de uso comum em local distinto da implantação do loteamento.

CONCLUSÃO

ANTE O EXPOSTO, este procurador opina pela imediata IMPUGNAÇÃO do registro dos loteamentos nos termos da lei

135

federal n.º 6766/79 e, em seguida proceder aos atos de regularização nos termos da lei municipal n.º 2253/04.

211

É O PARECER. S.M.J.

Unaí-MG, 12 de janeiro de 2005

CHRISLEY LUCAS GENEROSO
Procurador Jurídico I

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Praça JK s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-5611 – 3677-4828

4/36

212

Processos - nº 2352/04, 2350/04, 2351/04, 2353/04
Interessados: BL Empreendimentos Ltda, M.A.R. Empreendimentos Ltda e Palmares Construtora e Incorporadora Ltda.

Ao
Procurador Jurídico
DR. CHRISLEY LUCAS

Senhor Procurador Jurídico,

Por determinação do Sr. Prefeito Municipal, solicito-lhe, com urgência, após consulta aos órgãos técnicos do Município, informar a área institucional das áreas que originaram o parcelamento do solo, com o objetivo de se fazer cumprir as disposições contidas no inciso III do Parágrafo único do Art. 2º da Lei Municipal – nº 2.253, de 05 de outubro de 2004.

Atenciosamente,

Unaí-MG, 14 de janeiro de 2005.

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-5611 – 3677-4828

437

213

Processos nº 2350/04, 2351/04, 2352/04 e 2353/04
Interessados: M.A.R. Empreendimentos Ltda, Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, B. L. Empreendimentos Ltda

AO
Departamento de Infra-estrutura Urbana

Sr. Paulo César,

Solicito a gentileza deste departamento técnico em informar, nestes autos, o percentual total do loteamento que deveria ser destinado am áreas públicas de atividades comunitárias e verde de uso comum, nos termos da lei municipal n.º 2253/2004.

Após, retorne-me para deliberação.

Unaí-MG, 14 de janeiro de 2005

CHRISLEY LUCAS GENEROSO
Procurador Jurídico I

138

Ref.: Processo nº: 2.351/ 04

Serviço: **DIURB – Departamento de Infraestrutura Urbana**

Assunto: **Loteamento Rural**

Requerente: **PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA Ltda,**

214

Ao
Procurador Jurídico
Dr. Chrisley Lucas

Senhor Procurador,

Examinei o processo e conferi o memorial descritivo com a planta geral do loteamento denominado **Setor de Mansões Sul II**, situado na fazenda Capim Branco, neste Município, com área de 222.855,40 m².

A Lei Municipal 2.253 de 05.10.2004, anexa, deixa claro em seu artigo 4º que a soma dos percentuais mínimos e máximos para o sistema viário e reserva de área pública é de 35% no total. Isto quer dizer que, se o percentual do sistema viário varia de 10% a 15%, a reserva de área pública para fim comunitário e espaço verde varia de 20% ao máximo de 25%, exigidos pela Lei. Caso o percentual do sistema viário chegasse a 15%, a reserva de área pública de uso comum e espaço verde chegariam ao máximo de 20%, de forma a sempre somar o total de 35% de área pública, incluindo vias e espaços comuns.

No loteamento em questão, o percentual do sistema viário corresponde a 9,05% em relação ao total da área loteada, aproximando dos 10% mínimos estabelecidos pela Lei. Porém, o loteador não deixou a reserva de área pública para fins comunitários e espaço verde de uso comum, cujo percentual exigível seria de 25%, que corresponde a uma área de **55.713,85 m²**, para estar em conformidade com a Lei Municipal 2.253/04.

Atenciosamente,

Unaí-MG, 19 de janeiro de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF: 5037/D
Arquiteto do DIURB

f 39

215

PARECER DAPROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Processos nº - 2351/04
Interessado: PALMARES – CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

AO
GABINETE DO PREFEITO

Sr. Prefeito,

Como se vê às fls. 38, o Servidor Público Municipal, Técnico da SEPLAN, PAULO CÉSAR GONÇALVES FEREIRA, encaminhou a esta Procuradoria Jurídica, para nosso conhecimento, o presente Procedimento Administrativo, ora em análise.

Na mesma data, determinamos o seu encaminhamento ao Procurador Jurídico I, Dr. CHRISLEY LUCAS GENEROSO, para manifestar sobre a legalidade do referido parcelamento de solo.Teceu várias críticas a nossa legislação a respeito desta matéria, que entendo serem justas, por ser inadequada e insuficiente para a sua devida aplicação, no caso de parcelamento de solo em sítios de recreio.

Deixou claro que o objetivo da Lei Municipal – nº 2,253/04, foi apenas no sentido de regularizar os Parcelamento de Solo em Sítios de Recreio irregulares e existentes em nosso Município.

Ao final de sua manifestação, reconheceu a possibilidade de solucionar as irregularidades destes loteamentos, exigindo-se por parte da Municipalidade, a substituição ou a compensação da área destinada as atividades comunitárias e espaços verdes de uso comum em local distinto da implantação dos referidos loteamentos.

O Inciso II, do Parágrafo único, do Art. 2º da Lei Municipal – nº 2.253 de 05 de outubro de 2004, diz textualmente o seguinte:

"Inciso II - o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação."

+ 40

Dessa forma, com fundamento nas disposições contidas na Lei Municipal – nº 2.253/04, esta Procuradoria Geral do Município, acolhe o parecer do Procurador Jurídico de fls. 33/35, para recomendar a imediata IMPUGNAÇÃO deste Loteamento, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Unaí – MG, para que a Requerente PALMARES – CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, cumpra, primeiramente, as normas contidas no inciso III, da citada Lei, em comum entendimento com os órgãos técnicos da Secretaria Municipal competente.

216

É O NOSSO PARECER. S.M.J.

Unaí-MG, 21 de janeiro de 2005.

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Praça JK s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-5611 -- 3677-4828

ILMO. SR. OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE UNAÍ – ESTADO DE MINAS GERAIS

217

Recebido em 21.01.2005.

Maria das Graças Oliveira Carvalho
- Esc. Autorizada -
C.P.F. 234.522.346/49

Processo n.º 102.666/2004

O Município de Unaí - Minas Gerais, pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ, sob o nº 18.125.161/0001-77, com sede administrativa na Praça JK, s/n, Centro, nesta cidade, representada neste ato, pelo Prefeito Municipal, ANTÉRIO MÂNICA, vem à presença de V. Sa. apresentar

IMPUGNAÇÃO

ao projeto de loteamento submetido a esta serventia pela empresa **Palmares Construtora e Incorporadora Ltda** para análise da documentação exigida pelo artigo 18 da lei federal n.º 6766/79 e posterior registro neste Ofício de Imóveis.

Em cumprimento ao disposto na Lei de Parcelamento do Solo Urbano (lei n.º 6766/79) foi verificado o encaminhamento e depósito de todos os documentos exigidos para o posterior registro.

Ato contínuo, foi comunicado a este município e realizada a publicação do edital de loteamento, tornando público o ato deste ofício de registro de imóveis.

No entanto, Sr. Oficial, apesar do projeto ter sido aprovado por este município através do Decreto Municipal n.º 3110 de 21 de outubro de 2004, o mesmo não destinou parcela legal da área loteável para implantação do sistema viário e de serviços e utilidades públicas conforme se verifica adiante.

A legislação do município tem demonstrado inadequação e insuficiência para atender a realidade econômica e social da

42

sociedade, levando a ocorrência de parcelamentos irregulares e clandestinos.

A despeito de não ter sido elaborada uma lei geral de parcelamento do solo, foi aprovada recentemente a lei municipal n.º 2253/04 que objetiva regularizar os vários empreendimentos implantados na área rural destinados a criação de chácaras de recreio.

218

A "flexibilização" trazida pela *novatio legis* não impediu o reconhecimento **irregular** de loteamentos rurais para fins urbanos. A legislação municipal exige um percentual mínimo da área loteável para implantação do sistema viário e de serviços e utilidades públicas. Veja o disposto no artigo 4º, I e II da lei 2253/04, *in verbis*:

> *"O sítio de recreio deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:*
>
> *I – mínimo de 10% (dez por cento) e máximo de 15% (quinze por cento) para o sistema viário, inclusive as vias necessárias para implantação do Sistema Viário Básico do Município; e*
>
> *II – mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de área pública.*

Assim, é fácil verificar que os loteamentos aprovados pelo Decreto Municipal n.º 3110/04 foram regularizados em total desacordo com a legislação vigente, **uma vez que foram desrespeitadas tanto a área mínima destinada ao sistema viário como a área para reserva para serviços e utilidade pública**, de acordo com parecer técnico emitido pelo Departamento de Infra-estrutura Urbana deste município.

Nem mesmo a alternativa de substituição ou compensação desta área pública destinada a atividades comunitárias e espaços verdes de uso comum, insculpida no inciso II do artigo 2º da lei 2253/04, foi discutida nos autos do processo de regularização do loteamento.

O que se vê é o total desrespeito à legislação, uma tentativa de fazer valer os atos administrativos ilegais. Sabe-se dos efeitos sociais que a ausência de registro destes loteamentos tem trazido a nossa cidade. O número de lotes vendidos, alguns até mesmo ocupados por famílias, gira em torno de 800 unidades, mas mesmo assim este município não pode apartar da legalidade para solucionar a existência do problema.

fl. 43

219

A oportunidade para fazer valer a lei é imediata, o poder de sanção previsto na lei federal n.º 6766/79, por meio da impugnação do empreendimento, deverá ser utilizado para reforçar o poder de gestão do município sobre o processo de regularização destes loteamentos.

Não há dúvida que existem sugestões viáveis e legais para solucionar a regularidade destes loteamentos, como fazer exigir a substituição ou compensação da área destinada a atividades comunitárias e espaços verdes de uso comum em local distinto da implantação do loteamento.

ANTE O EXPOSTO, este município IMPUGNA o registro dos loteamentos nos termos do artigo 19 da lei federal n.º 6766/79, com o objetivo de proceder aos atos de regularização nos termos da lei municipal n.º 2253/04.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Unaí-MG, 21 de janeiro de 2005

ANTÉRIO MÂNICA
Prefeito Municipal

EDITAL DE LOTEAMENTO

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ - MG

220

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE UNAÍ-MG

O Bacharel Humberto Eustáquio Lisboa Frederico, Oficial do Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca de Unaí-MG,

Faz saber a todos os interessados que por parte da Firma "Palmares Construtora e Incorporadora Ltda", inscrita no CGC/MF sob o nº 00.099.011/0001-70, com sede nesta cidade, à Avenida Governador Valadares, nº 546, sala 01, representada pelo seu Diretor Presidente Paulo Henrique Lepesquer Brochado, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 149.425.501-49, e pela Diretora Marneide Pratos da Silva, brasileira, empresária, casada, CI nº 1.014.346 SSP/DF, residentes e domiciliados nesta cidade, foram depositados nesta Serventia os documentos necessários e exigidos pelo artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/99, conforme processo protocolado sob o nº 102.666 (241), com pedido de Loteamento de uma área denominada "Setor de Mansões Sul II", desmembrada da Fazenda Capim Branco, conforme documentos matriculados nesta Serventia sob o nº 25.684 e 25.838, devidamente aprovado pelo Prefeito Municipal de Unaí-MG através da lei Municipal nº 2.253, de 05 de outubro de 2004, que autorizou a regularização de parcelamento de área rural para fins urbanos e estabeleceu índices de uso e ocupação do solo para fins de Sítios de Recreio em uma área de até 5 (cinco) quilômetros do perímetro urbano do município. Pelo Decreto 3.110, de 21 de outubro de 2004, o loteamento foi aprovado determinando os equipamentos urbanos necessários e exigidos em Lei. O Memorial Descritivo especifica o loteamento da seguinte forma: Área do loteamento: 22.855,40 m²; Área de chácaras: 202.677,46 m²; Área de ruas: 20.177,94 m², Área da maior chácara: 3.049,73 m², Área da menor chácara: 1.364,64 m², num total de 101 (cento e uma) chácaras, desmembradas e definidas em quadras. Conforme declaração constante do processo de loteamento, a Prefeitura Municipal de Unaí-MG dispensou o instrumento de garantia de execução de obras do imóvel denominado "Setor de Mansões Sul II". O imóvel loteado situa-se próximo ao perímetro urbano do município e próximo ao loteamento "Setor de mansões Sul I", da ora requerente. E para que cheguem ao conhecimento de todos os interessados , particularmente o Instituto Estadual de Florestas – IEF, Ministério Público Estadual e demais órgãos, expediu-se este

Edital que será publicado no "Minas Gerais", Órgão Oficial do Estado, por três dias consecutivos, podendo o Registro ser impugnado no prazo de quinze (15) dias contados da última publicação, tudo nos termos do artigo 19 das Leis acima citadas. Eu, Humberto Eustáquio Lisboa Frederico, o mandei expedir e subscrevo-o. Unaí-MG, 30 de dezembro de 2004. O Oficial do Registro de Imóveis: _____.

Humberto E. Lisboa Frederico
- Oficial Titular -

Abaixo o croquis de localização do Loteamento.

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
UNAÍ - MG

Ref.: Processo nº: **2.351/ 04**

Serviço: **DIURB – Departamento de Urbanismo**

Assunto: **Loteamento Rural**

Requerente: **PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA,**

À
DICOI – Divisão de Comunicação Interna

Solicito a gentileza desta divisão de comunicação em informar ao requerente sobre o pleito, para que o interessado possa tomar as providências pertinentes.

Atenciosamente,

Unaí-MG, 19 de janeiro de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF: 5037/D
Arquiteto da DIURB

Unaí-MG,26 de Janeiro de 2005

De:Palmares Construtora e Incorporadora Ltda

Para:Prefeitura Municipal de Unaí-MG

A empresa Palmares Construtora e Incorporadora Ltda vem,nos termos do Inciso 2° do parágrafo Único artigo 2° da lei municipal n° 2.253/04 de 05/10/2004, requerer que seja providenciado a competente regularização junto ao município de Unaí, objeto do processo n° 2.351/04

Atenciosamente

Palmares Construtora e Incorporadora Ltda
CNPJ:00.099.011/0001-70

Ref.: Processo nº: 2.351/04
Serviço: DIURB – Divisão de Urbanismo
Assunto: Loteamento Rural
Requerente: PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

4.48

224

À
DIVISÃO DE COMUNICAÇÃO INTERNA – DICOI

Por gentileza, queiram informar ao interessado, ou responsável técnico do projeto, a respeito das diretrizes da folha seguinte, que estabelece os termos de correção do projeto do loteamento rural da PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Havendo dúvidas por parte do interessado, queiram por gentileza orientá-lo para entrar em contato com a DIURB, para maiores esclarecimentos.

Unaí-MG, 28 de janeiro de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF: 5037/D
DIURB

04

f. 49

Ref.: Processo nº: 2351/04
Assunto: **LOTEAMENTO RURAL**
Serviço: **DIVISÃO DE URBANISMO – DIURB**
À
PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

225

Continuando a análise técnica para a correção do loteamento rural requerido pela empresa em epígrafe, apresentaremos as orientações necessárias no presente processo, para que o profissional responsável pelo projeto possa atender as exigências legais para o caso.

A legislação consultada foi: Lei Federal nº 6766/79, Lei Orgânica do Município e a Lei Municipal nº 2.253 de 05/10/2004. Delas extraímos as determinações legais e algumas orientações para adequação do projeto:

Em primeiro lugar, indicamos as áreas públicas requeridas pelas características do local loteado. Preocupamos com as áreas que deverão ser preservadas, expressas na Lei 2.253/04 por percentuais mínimos e máximos, para que no futuro possam ser utilizadas para assegurarem os índices de urbanização da área, quando esta for ocupada com lotes urbanos provenientes de uma expansão do perímetro urbano.

1) Em primeiro lugar, indicamos as áreas públicas requeridas pelas características do local loteado. Preocupamos com as áreas que deverão ser preservadas, expressas na Lei 2.253/04 por percentuais mínimos e máximos, para no futuro serem utilizadas para assegurarem os índices de urbanização da área, quando esta for ocupada com lotes urbanos provenientes de uma expansão do perímetro urbano.

   - Área para Uso Institucional: 5%, correspondente a uma área de 11.142,77 m² (onze mil cento e quarenta e dois três vírgula setenta e sete metros quadrados);

   - Área de Lazer ou Espaço Verde: 20%, correspondente a uma área de 44.571,08 m² (quarenta e quatro mil quinhentos e setenta e um vírgula oito metros quadrados);

   O total das duas áreas é de 55.713,85 m² (cinqüenta e cinco mil setecentos e treze vírgula oitenta e cinco metros quadrados), correspondente a 25% de área pública de uso comum, não computando as áreas de ruas cujo percentual deveria ser de 10%. Porém, como as ruas já estão definidas próximas do percentual de 10% (9,05%), não vejo razão para alteração dos lotes em função disto, criando dificuldades junto aos lotes já no domínio de terceiros, para que haja acréscimo de alguns centímetros na largura das ruas, no entanto, é mais importante a regularização geral das outras áreas públicas que estão faltando, fato que constitui real prejuízo para a comunidade;

02
f. 50

2) elaborar o memorial descritivo das áreas públicas nos percentuais acima descritos, além da correção do percentual de lotes das áreas de propriedade privada;

3) Entrar em contato com a Procuradoria do Município para discutir os aspectos jurídicos dos compromissos advindos deste empreendimento, tanto quanto os aspectos decisivos que a Prefeitura irá exigir que o loteador cumpra, e que passam a ser correlacionados com a administração pública após a emissão do novo Decreto de Aprovação;

226

4) A aprovação do loteamento depende do ato do Prefeito Municipal e será precedida:

a) de parecer do CODEMA = Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental – confirmando se as áreas em questão estão de acordo com a legislação do meio ambiente;
b) de parecer técnico da Secretaria Municipal da Agricultura – SEMAGRI, com relação às áreas a serem preservadas.

A seguir, apresentamos algumas informações técnicas para elaboração do traçado e do Memorial Descritivo das áreas públicas referidas no processo:

1- anexação das áreas de Uso Institucional e Espaço de Área Verde no croquis de implantação geral do loteamento, conforme exigências da Lei Municipal nº 2.253/04;
2- apresentar também o desenho dos cortes transversais e longitudinais das mesmas;
3- determinar o croquis de situação e amarração dos limites das referidas áreas com relação às confrontação do loteamento com a(s) propriedade(s) circunvizinha(s);
4- apresentar as curvas de nível no desenho das áreas, de modo a dar uma noção topográfica da inclinação do terreno;
5- além das indicações acima referidas para a planta geral de implantação, deverá ainda conter na planta as seguintes representações de projeto:

- pontos de alinhamento e nivelamento;
- indicação do Sistema viário e espaços livres nomeados, aos quais dão acesso;
- dimensões lineares e angulares das indicações do traçado gráfico, tais como raios, cordas, arcos, "cul-de-sac" pontos de tangência e ângulos centrais, caso hajam;
- os espaços fechados devidamente cotados;
- indicar as áreas remanescentes que fizerem divisão com a área parcelada;

03
4.51

- quadro estatístico na planta, constando as áreas subdivididas em quadras, lotes, sistema viário, áreas públicas constando as áreas verdes e áreas institucionais, especificando os respectivos dimensionamentos, acompanhado do percentual das áreas específicas;
- O memorial descritivo deverá conferir com exatidão ao projeto gráfico do traçado urbanístico;

221

6- No processo deverá ser acrescentado, juntamente com as plantas e memoriais técnicos, os documentos considerados indispensáveis:

a) documento de escrituração da propriedade, tendo como titular o mesmo proprietário da área loteada;
b) certidões negativas ou contemporâneas, ou pedido de:

- ♦ débito de tributos federais, estaduais ou municipais;
- ♦ débito para com autarquias federais, estaduais e municipais, indicadas pela autoridade administrativa;
- ♦ de ações e ônus reais que incidem sobre o imóvel;

7- Caderneta de campo e cópia autêntica do nivelamento dos pontos de fechamento da poligonal do terreno com o eixo do logradouro de acesso;

8- No mais, qualquer orientação no aspecto técnico de aprovação, procurar a DIURB ou a FISCALIZAÇÃO URBANA.

Unaí-MG, 28 de janeiro de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF: 5037/D
Técnico de Planejamento-DIURB

31/01/05.

ENGEPAR
Empreendimentos e Participações Ltda.

1.52

228

Unaí – MG, 31 de janeiro de 2005

A
Prefeitura Municipal de Unaí - MG
Procuradoria do Município

PALMARES-CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, neste ato representada por sua Sócia-proprietária, a Sra. MARNEIDE MATOS DA SILVA, inscrita no CPF/MF sob o nº410.611.281-72, estabelecida na Avenida Governador Valadares, nº215, em Unaí-MG, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.094.011/0001-70, , vem a respeitável presença de Vossa Senhoria expor e requerer o seguinte:

Foi protocolado junto a este órgão Municipal Gerais, solicitação de regularização de pendência entre a requerente e referido órgão, processo nº2.351/04.

Ocorre que a requerente tem prazo a cumprir junto ao Cartório de Registro de Imóveis, portanto faz se necessário seja expedida **DECLARAÇÃO** informando que a requerente está em negociação com o Órgão Municipal, para que o Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca possa prorrogar o prazo por mais 30 (trinta) dias.

Isto posto, requer seja emitida a **DECLARAÇÃO** informando ao Cartório que a requerente se encontra em negociação com o Órgão Municipal.

Atenciosamente,

PALMARES-CONSTRUTORA E INCORP. LTDA.
CNPJ/MF – 00.099.011/0001-74
Marneide Matos da Silva
Sócia-proprietária

53

229

DECLARAÇÃO

O MUNICÍPIO DE UNAÍ – MG, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.125.161/0001 - 77, neste ato representado pelo Sr. Prefeito Municipal, o Sr. ANTÉRIO MÂNICA, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado nesta cidade de Unaí – MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 335.499.749 - 49, DECLARA, junto ao CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UNAÍ – MG, que a empresa PALMARES – CONSTRUTORA E IMCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.094.011 – 0001/70, protocolizou o pedido de regularização junto ao Município de Unaí – MG, do referido loteamento, no sentido de cumprir as disposições contidas no inciso II, do Parágrafo único, do Art. 2º da Lei Municipal – nº 2.253, de 05 de outubro de 2004(Processo Administrativo – nº 2.351/04 – fls. 47).

Por ser verdade e para que surta seus devidos efeitos legais e jurídicos, firmo-me,

Unaí – MG, 31 de janeiro de 2005

ANTÉRIO MÂNICA
PREFEITO MUNICIPAL

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
PROCURADOR GERAL DO MUNIC

230

Unai – MG, 2 de fevereiro de 2005

Excelentíssimo Senhor
Dr. ANTÉRIO MANICA
D.D. PREFEITO MUNICIPAL DE UNAI – MINAS GERAIS

Senhor Prefeito,

PALMARES - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, neste ato representada pelo sócio-proprietário PAULO HENRIQUE LEPESQUEUR BROCHADO, inscrito no CPF/MF sob o nº149.425.501-49, estabelecida na Avenida Governador Valadares, nº215, em Unaí-MG, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.094.011/0001-70, na condição de proprietária de uma gleba de terras situada na Fazenda Capim Branco, neste município, denominado "SETOR DE MANSÕES SUL II", com área de 22,49,47 ha (vinte e dois hectares, vinte e oito ares e cinqüenta e cinco centiares), nos termos da Matricula nº25.684 com área de 9,07,44 ha, e Matricula nº25.838 com área: 13,42,03 ha, vem expor e requerer o seguinte:

O registro do loteamento acima foi impugnado por esta entidade alegando que não estava de acordo com o dispositivo do Art. 2º, constante na Lei nº2.253 de 5 de outubro de 2004, no qual discute sobre a Área institucional e Reserva Verde;

O projeto foi analisado pelo Técnico de Planejamento – DIURB – Divisão de Urbanismo, o Sr. Paulo César Gonçalves Ferreira, CREA/DF 5037/D; Por um lapso não foi anexada ao processo nº2351/04 a Certidão de Matricula do referido loteamento, motivo este que o mesmo não pode constatar que já se encontra averbada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, (Av. 2 – 25.684) o percentual mínimo de 20% (vinte por cento), destinada a reserva verde;

Devido a flexibilidade viável e legal desta municipalidade para solucionar a regularidade deste loteamento, a empresa se dispõe em doar uma área não inferior a 2.000,00 mt2, já beneficiada com luz de alta tensão,

água com tubulação PVC classe 15 – PBA e ruas cascalhadas, área esta considerada suficiente para atividades comunitárias, construção de escolas, postos de saúde, praças, etc.

Considerando o cumprimento das exigências do Art. 2º, que motivou a impugnação, e a doação mencionada acima, consolida as exigências necessárias para a aprovação do loteamento tornando dispensável qualquer outras solicitações.

ISTO POSTO, requer a liberação para que possamos dar continuidade no processo de registro do loteamento.

Atenciosamente,

PALMARES – CONST. E INCORP. LTDA.
CNPJ/MF – 00.099.011/0001-74
Paulo Henrique Lepesqueur Brochado
Sócio-proprietário

LOTEAMENTO: Setor de Mansões Sul II
PROPRIETÁRIA: Palmares Construtora e Incorporadora Ltda

Registrada no CRI-Unaí/MG, Matrícula Nº25.684 R – 5, com área de 9.07.44 ha e matrícula nº25.838 R – 4 com a área de 13.42.03, perfazendo uma área total de 22.49.47 ha loteada.

RESERVA VERDE: Com um percentual de 20% (vinte por cento) da área. Reserva averbada no CRI-Unaí/MG, Matrícula nº25.684 Av.2 e matrícula nº25.838 Av. 2.

COMARCA DE UNAÍ, ESTADO DE MINAS GERAIS
REGISTRO DE IMÓVEIS
e-mail – registro.imoveis@uol.com.br

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

O Bel. Humberto Eustáquio Lisbôa Frederico, Oficial do Registro de Imóveis desta cidade e Comarca de Unaí, Estado de Minas Gerais, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 25.838, foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original

MATRÍCULA Nº 25.838 - (vinte e cinco mil, oitocentos e trinta e oito)

19 de janeiro de 1998

IMÓVEL: uma gleba de terras situada neste distrito, município e Comarca de Unaí-MG, na **Fazenda "CAPIM BRANCO"**, com a área de 13.42.03 ha (treze hectares, quarenta e dois ares e três centiares) de cerrados de primeira qualidade, com as seguintes divisas e confrontações: "começa no vértice da cerca de arame, extremo sul da gleba, na divisa com Paulo Henrique L. Brochado, na lateral oeste da via de penetração, projetada, seguindo pela cerca de arame da lateral da via de penetração, rumos 9°00'NW e 5°37'NE e as distância de 129,69 m e 140,58 m encontrando o marco do vértice da cerca de arame. Dobra à esquerda, confrontando com o vendedor Paulo Brochado, pela cerca de arame, rumo 87°23'SW e distância de 358,38 m para o vértice da cerca de arame, onde dobra à direita, pela referida cerca, na mesma confrontação, rumo 2°32'NW e distância de 153,45 m. para o marco, onde dobra à esquerda, passando a confrontar com o Espólio de Josinda Martins, rumo 45°47' SW e distância de 507,37 m para o marco junto ao antigo mata-burro da antiga estrada de Paracatu; dobra à esquerda, por cerca de arame passando a confrontar com Valdecir Pereira da Silva, rumo 87°23'NE e distância de 643,63 m, para o vértice da cerca de arame; dobra à direita, na mesma confrontação, rumo 10°10'SE e distância de 59,15 m para o vértice da cerca de arame, onde dobra à esquerda passando a confrontar com Paulo Henrique L. Brochado, rumo 74°04'SE e distância de 87,30 m para o vértice da cerca de arame, no estremo sul da gleba e na lateral oeste da rua de penetração projetada, onde foi o ponto de partida da descrição". Divisas estas encontradas pelo agrimensor Pedro Manuel S. Sardinha, CREA-110 - TD-MG.

PROPRIETÁRIOS: PAULO BROCHADO, fazendeiro, CI nº 355.630-SSP-DF, CIC nº 066.786.886-00 e s/m MARIA ÂNGELA LEPESQUER BROCHADO, do lar, CI nº 206.063-SSP-DF, CIC nº 152.673.921-24, brasileiros, casados, residentes e domiciliados na Fazenda Laguna, Unaí-MG.

TÍTULO AQUISITIVO: R-1, matrícula nº 25.684, deste Ofício. Dou fé. (O). O Escrevente,

---

R-1- 25.838 - Protocolo 83.534 - 19.01.98.

COMPRA E VENDA - Área: 13.42.03 ha de cerrados de primeira qualidade. TRANSMITENTES: PAULO BROCHADO, fazendeiro, CI nº 355.630 - SSP-DF, CIC nº 355.630-SSP-DF, CIC nº 066.786.886-00 e

234

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ - MG

58

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Continuação...

Henrique Lepesqueur Brochado, de nacionalidade brasileira, código do imóvel: 000035 603171-7, localidade do imóvel: Rod. Unaí Paracatu a 05 Km, e os comprovantes de pagamento do ITR dos últimos 05 anos, cadastrado na Receita Federal sob o nº 22209042. Dou fé. Unaí, 22.07.2003. (O). O Escrevente,

---

O referido é verdade e dou fé.

Unaí, 23 de julho de 2003.

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ - MG
Selo de Fiscalização
AQJ 58559

OSCAR LEMOS VIEIRA
Esc. Juramentado
CPF 339.219.466 - 20

13,42 03 mai
+0,07 44
22,49 47

COMARCA DE UNAI, ESTADO DE MINAS GERAIS

REGISTRO DE IMÓVEIS

e-mail – registro.imoveis@uol.com.br

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAI - MG

O Bel. Humberto Eustáquio Lisbôa Frederico, Oficial do Registro de Imóveis desta cidade e Comarca de Unaí, Estado de Minas Gerais, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 25.684, foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original **MATRÍCULA Nº 25.684 - (vinte e cinco mil, seiscentos e oitenta e quatro)**

14 de agosto de 1977.

IMÓVEL: Um quinhão de terras, situado neste distrito, município e Comarca, na fazenda **CAPIM BRANCO**, quinhão nº 01, TERCEIRA GLEBA, com a área total de 22,49,47 ha, (vinte e dois hectares, quarenta e nove ares e quarenta e sete centíares), de cerrado de primeira qualidade, com os seguintes limites e confrontações: "Partindo de um marco cravado junto a um mata-burro da antiga estrada que demandava Unaí a Paracatu, na confrontação com o quinhão número dois e glebas das fazendas Brejinho e Santa Rita, de propriedade da empresa Martins Carneiro Empreendimentos Imobiliários, daí, por uma cerca de arame, com azimutes de 70°01'24" e distância de 642,92 metros, a um marco cravado no canto da referida cerca; daí, fletindo a direita, ainda por cerca de rame, com azimute de 154°25'28", a um marco cravado aos 59,15 metros confrontando-se até aqui, com o quinhão número dois; daí, fletindo a esquerda, passando a confrontar com o quinhão número três, por cinco segmentos de retas, com azimutes de 84°58'48", 333°40'42", 347°52'17", 249°38'17" e 348°23'03" e distâncias 87,30m, 133,89m, 140,58m, 80,68m e 459,85m, respectivamente, a um marco cravado junto aos limites com glebas das fazendas Brejinho e Santa Rita, de propriedade da empresa Martins Carneiro Empreendimentos Imobiliários Ltda, daí, fletindo a esquerda, pela confrontação com as fazendas Brejinho e Santa Rita, por uma reta com azimute de 208°36'03", e distância de 965,92 metros, ao marco cravado junto ao mata-burro da antiga estrada que demandava Unaí a Paracatu, ponto de partida;" nos termos do memorial descritivo elaborado e assinado pelo agrimensor José Luciano Martins Caldeira, CREA-MG 3543. Havido de herança e compra;

PROPRIETÁRIOS: PAULO BROCHADO, fazendeiro, CI nº 355.630 SSP-DF e s/m MARIA ANGELA LEPESQUEUR BROCHADO, do lar, CI nº 206.063 SSP-DF, portadores do CPF comum nº 066.786.886-00, casados, residentes e domiciliados em Brasília-DF.

TÍTULOS AQUISITIVOS: R-2 e 9 da matrícula 00839 deste Ofício. Dou fé. O Escrevente,

---

R-1- 25.684 - Protocolo 82.138 - 14.08.97

PAGAMENTO DE QUINHÃO: Área: 22,49,47 ha. TRANSMITENTE: ESCRITURA PÚBLICA DE DIVISÃO AMIGÁVEL. ADQUIRENTE: **"PAULO BROCHADO"**, fazendeiro, CI nº 355.630 SSP-DF e s/m MARIA ANGELA LEPESQUEUR

BROCHADO, do lar, CI nº 206.063 SSP-DF, portadores do CPF comum nº 066.786.886-00, casados, residentes e domiciliados em Brasília-DF. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de divisão amigável lavrada no Cartório de Paz e Notas do distrito de Garapuava, deste município e Comarca, no livro 30, fls. 014 vº/017 vº, em 05 de maio de 1997. VALOR DO QUINHÃO: R$ 11.247,35 (onze mil, duzentos e quarenta e sete reais e trinta e cinco centavos). Inscrito no INCRA sob nº 404 101 047 970.6 e na Receita Federal nº 2220904.2, área total 1.388,5 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Dou fé. Unaí, 14 de agosto de 1997. O Escrevente,

---

Av.2- 25.684 - Protocolo 82.485 - 25.09.97

RESERVA FLORESTAL - Atendendo ao que foi solicitado pelo proprietário do imóvel ora matriculado, sr. Paulo Brochado, por ele foi dito em requerimento que deu entrada no IEF-MG solicitação para desmatar uma gleba de terras, ficando reservada uma área de 4,50,00ha, não inferior a 20% do total da propriedade, compreendida nos seguintes limites: "inicia na divisa com espólio de Josinda Martins, daí confrontando em 300,00 ms, daí em linha em direção ao interior da propriedade numa distância de 150,00m; daí, 300,00m, no interior do terreno, dai em linha reta 150,00m até o ponto inicial;" como consta no requerimento, reservada e gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração à não ser mediante autorização do IBDF-MG, visto o que dispõe o art. 53, ítem 4 da Instrução Normativa nº 001 de 11/04/80 em atendimento ao que determina a Lei nº 4.771/65 (Código Florestal), em seus artigos 16 e 44. Inscrito no INCRA nº 404 101 047 970.6 e na Receita Federal nº 2220904.2 - área total 1.388,5 - quites com o ITR últimos 05 anos. Ficam arquivadas neste Ofício uma via do pedido e uma cópia do croquis. Dou fé. Unaí, 18 de junho de 1997. O Oficial,

---

Av-3- 25.684 - Certifico que do imóvel ora matriculado foi transferido para Jaci Torres Sobrinho, uma área de 13.42.03 ha de cerrados de primeira qualidade, permanecendo reservado ao IBDF a área correspondente a 20% ou seja 2.68.46 ha, originando a matrícula nº 25.838, deste Ofício. Dou fé. Unaí, 19.01.98. (O) O Escrevente,

---

R-4- 25.684 - Protocolo 98.379 - 22.07.2003.

DOAÇÃO - Área: 9.07.44 ha de campos naturais sem benfeitorias. DOADORES: PAULO BROCHADO, fazendeiro, CI nº 355.630 - SSP-DF, CIC nº 355.630-SSP-DF, CIC nº 066.786.886-00 e s/m MARIA ÂNGELA LEPESQUEUR BROCHADO, do lar, CI nº 206.063-SSP/DF, CIC nº 152.673.921-34, brasileiros, casados, residentes e domiciliados na Fazenda Laguna, neste município. DONATÁRIO: **PAULO HENRIQUE LEPESQUEUR BROCHADO**, engenheiro, CI nº 3563 - CREA-DF, CIC nº 149.425.501-49, brasileiro, casado com MARNEIDE MATOS DA SILVA, do lar, portadora da CI nº 1.014.346-SSP-DF e do CIC nº 410.611.281-72, residente e domiciliado nesta cidade, comparece ainda como ANUENTES, Angela Lepesqueur Brochado Cardoso, psicóloga, CI nº 385.375-SSP-DF, CIC nº 214.127.311-00 e seu marido Marcos Felipe Lopes Cardoso, analista de sistemas, CI nº 350.995-SSP-DF e CIC nº 419.861.581-87, Andréa Lepesqueur Brochado, engenheira agrônoma, CI nº 701.754-SSP-DF, CIC nº 424.001.636-34, separada judicialmente, Alessandra Lepesquerur Brochado, professora, CI nº 811.908-SSP-DF, CIC nº 461.277.201-68, Adriana Loepesqueur Brochado, agropecuarista, CI nº 523.281 - SSP-DF, CI nº 214.127.661-68, solteira, maior, Ângelo Lepesqueur Brochado, agropecuarista, CI nº 358.450 - SSP-DF, e sua mulher Maria Eugênia Morais Brochado, comerciante, CIC nº 734.594.296-15

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ - MG

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

236

Continuação...

e Rômulo Lepesqueur Brochado, agropecuarista, solteiro, maior, CI nº 463.077-SSP-DF, CIC nº 400.792.366-34, todos brasileiros, residentes e domiciliaos na Fazenda Laguna, neste município. FORMA DO TÍTULO: doação - lavrado no Cartório de Paz e Notas do distrito de Garapuava - MG, deste município e Comarca de Unaí - MG, no livro 034, fls. 124, em 26 de julho de 2001. VALOR DO IMÓVEL DOADO: R$ 9.651,39 (nove mil, seiscentos e cinquenta e um reais e trinta e nove centavos). Apresentados neste ato o Certificado de cadastro de imóvel rural - CCIR 2000/2001/2002, em nome de Paulo Henrique Lepesqueur Brochado, de nacionalidade brasileira, código do imóvel: 000035 603171-7, localidade do imóvel: Rod. Unaí Paracatu a 05 Km, e os comprovantes de pagamento do ITR dos últimos 05 anos, cadastrado na Receita Federal sob o nº 22209042. O tabelião certificou que foram apresentadas e arquivadas as certidões que trata a Lei nº 7.433, de 18.12.85, regulamentada pelo Decreto 93.240, de 09.09.86. Dou fé. Unaí, 22.07.2003. (O). O Escrevente,

---

R-5- 25.684 - Protocolo 98.380 - 22.07.2003.

INCORPORAÇÃO - Área: 9.07.44 ha de campos naturais sem benfeitorias. Nos termos da Escritura pública de incorporação de capital - lavrada no Cartório de Paz do distrito de Garapuava-MG, deste município e Comarca de Unaí, MG, no livro 036, fls. 095, em 22 de julho de 2003; compareceram como outorgantes incorporadores PAULO HENRIQUE LEPESQUEUR BROCHADO, engenheiro civil, CI nº 3563/D CREA-DF, CIC nº 149.425.501-49 e s/m MARNEIDE MATOS DA SILVA, comerciante, CI nº 1.014.346-SSP-DF, CIC nº 410.611.281,72, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade, e do outro lado como outorgada incorporadora a **Firma PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.099.011/0001-70, com sede à Avenida Governador Valadares nº 546 nesta cidade, inscrita na JUCEMG sob o nº 3120510626-4 em 30.01.97, no ato representada por Paulo Henrique Lepesqueur Brochado, acima qualificado. VALOR DO IMÓVEL: R$ 40.000,00 (quarenta mil reais), incluindo a área do R-4, da matrícula nº 25.838 deste Ofício. Apresentados neste ato o Certificado de cadastro de imóvel rural - CCIR 2000/2001/2002, em nome de Paulo Henrique Lepesqueur Brochado, de nacionalidade brasileira, código do imóvel: 000035 603171-7, localidade do imóvel: Rod. Unaí Paracatu a 05 Km, e os comprovantes de pagamento do ITR dos últimos 05 anos, cadastrado na Receita Federal sob o nº 22209042. Dou fé. Unaí, 22.07.2003. (O). O Escrevente,

---

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ - MG Selo de Fiscalização AOJ 58560

O referido é verdade e dou fé.

Unaí, 23 de julho de 2003.

OSCAR DE MOS PAULA
Esc. Juramentado
CPF 339. 219.466 - 20

237

Ref.: Processo nº: 2351/04

Serviço: DIURB – Departamento de Infraestrutura Urbana

Assunto: Loteamento Rural

Requerente: PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Ao
Procurador Jurídico,
Dr. Delvito Alves da Silva Filho

Senhor Procurador,

A empresa loteadora apresentou novos documentos para doação da área verde exigida. Segue o processo para discussão e negociação entre Prefeitura e empresa loteadora.

Atenciosamente,

Unaí, MG, 03 de fevereiro de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
Depto. de Planejamento Urbano
CREA-DF 5037/D
Prefeitura Municipal de Unaí-MG

238

63

DOAÇÃO COM CLÁUSULA DE REVERSÃO OU RETORNO

Pelo presente instrumento particular de DOAÇÃO, de um lado, **PALMARES - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, neste ato representada pelo sócio-proprietário PAULO HENRIQUE LEPESQUEUR BROCHADO, inscrito no CPF/MF sob o nº149.425.501-49, estabelecida na Avenida Governador Valadares, nº215, em Unaí-MG, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.094.011/0001-70, , e, de outro lado, **PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAI – MINAS GERAIS**, pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ nº18.125.161/0001-77, com sede administrativa na praça JK, s/n, Centro, nesta cidade, representada neste ato, pelo Prefeito Municipal **ANTERIO MANICA.**

Têm entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente **CONTRATO DE DOAÇÃO COM CLÁUSULA DE REVERSÃO OU RETORNO**, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas

CLÁUSULA 1 - OBJETO DO CONTRATO

O primeiro dos acima qualificados, de ora em diante denominado simplesmente DOADOR, declara e confessa que é legítimo possuidor de uma gleba de terras situada na Fazenda Capim Branco, neste município, que originou o loteamento "SETOR DE MANSÕES SUL II", com área de 22,49,47 ha (vinte e dois hectares, vinte e oito ares e cinqüenta e cinco centiares), nos termos da Matricula nº25.684 com área de 9,07,44 ha, e Matricula nº25.838 com área: 13,42,03 ha, ora dividido em quadras e chácaras descriminadas em memorial descritivo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O DOADOR é proprietário do bem por livre e legítima aquisição.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Doa o referido bem, espontaneamente, sem coação ou vício de consentimento, a título gratuito, para o cumprimento dos dispositivos do Art. 2º, constante na Lei nº2.253 de 5 de outubro de 2004, Processo Administrativo nº2351/04.

CLÁUSULA 3 - DO BEM

O bem, além da descrição genérica expressa acima, possui as seguintes características: Identificado como **Chácara Nº07 , Quadra Nº13**, do Loteamento acima descrito, com as seguintes confrontações: Frente: 30,00 mt confrontando pela Rua ; Fundos: 40,00 mt confrontando com o espolio de Josinda Martins; Esquerda:56,01 mt confrontando com o lote nº06; Direita: 81,89 mt confrontando com o lote nº08; perfazendo uma área total de 2.088,80mt2;

CLÁUSULA 2 - CONDIÇÃO

O DONATÁRIO cumprirá integralmente a obrigação de emitir a liberação do processo arquivado no Cartório de Registro de Unai – Minas Gerais, sob o nº102.666/04, para que o mesmo possa dar continuidade em seu registro; Caso fique verificado o não cumprimento da obrigação, o DONATÁRIO não fará jus ao recebimento do bem.

239

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A condição deve ser cumprida até o dia 28 de Fevereiro de 2005, caso contrário o instrumento perderá o objeto e tornar-se-á inexistente.

CLÁUSULA 4ª - Cumprida o caput da Clausula 2, O DOADOR transfere toda posse, jus, direito e domínio da referida chácara ao DONATÁRIO.

CLÁUSULA 5ª - Fica o DONATÁRIO autorizado e obrigado a promover a transferência para seu nome junto às repartições competentes.

CLÁUSULA 6ª - O DONATÁRIO declara que aceita esta DOAÇÃO nas condições estipuladas, prometendo cumpri-la fielmente.

DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura, as quais elegem o foro da cidade de Unaí Minas Gerais para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes de sua execução e cumprimento.

Para clareza e firmeza de assim estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento particular de DOAÇÃO, em duas vias de igual teor, na presença de testemunhas que a tudo assistiram e conhecimento tiveram.

Unaí-MG, 4 de fevereiro de 2005

DOADOR: Palmares – Construtora e Incorporadora Ltda
Paulo Henrique Lepesqueur Brochado
Sócio-Proprietario

DONATARIO Prefeitura Municipal de Unaí
Antério Manica
Prefeito Municipal

TESTEMUNHAS:

_____

_____

240

1:65

DOAÇÃO COM CLÁUSULA DE REVERSÃO OU RETORNO

Pelo presente instrumento particular de DOAÇÃO, de um lado, **PALMARES - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA,** neste ato representada pelo sócio-proprietário PAULO HENRIQUE LEPESQUEUR BROCHADO, inscrito no CPF/MF sob o nº149.425.501-49, estabelecida na Avenida Governador Valadares, nº215, em Unaí-MG, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.094.011/0001-70, , e, de outro lado, **PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAI – MINAS GERAIS,** pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ nº18.125.161/0001-77, com sede administrativa na praça JK, s/n, Centro, nesta cidade, representada neste ato, pelo Prefeito Municipal ANTERIO MANICA.

Têm entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente **CONTRATO DE DOAÇÃO COM CLÁUSULA DE REVERSÃO OU RETORNO,** ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas

CLÁUSULA 1 - OBJETO DO CONTRATO

O primeiro dos acima qualificados, de ora em diante denominado simplesmente DOADOR, declara e confessa que é legítimo possuidor de uma gleba de terras situada na Fazenda Capim Branco, neste município, que originou o loteamento "SETOR DE MANSÕES SUL II", com área de 22,49,47 ha (vinte e dois hectares, vinte e oito ares e cinqüenta e cinco centiares), nos termos da Matricula nº25.684 com área de 9,07,44 ha, e Matricula nº25.838 com área: 13,42,03 ha, ora dividido em quadras e chácaras descriminadas em memorial descritivo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O DOADOR é proprietário do bem por livre e legítima aquisição.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Doa o referido bem, espontaneamente, sem coação ou vício de consentimento, a título gratuito, para o cumprimento dos dispositivos do Art. 2º, constante na Lei nº2.253 de 5 de outubro de 2004, Processo Administrativo nº2351/04.

CLÁUSULA 3 - DO BEM

O bem, além da descrição genérica expressa acima, possui as seguintes características: Identificado como **Chácara Nº07 , Quadra Nº13,** do Loteamento acima descrito, com as seguintes confrontações: Frente: 30,00 mt confrontando pela Rua ; Fundos: 40,00 mt confrontando com o espolio de Josinda Martins; Esquerda:56,01 mt confrontando com o lote nº06; Direita: 81,89 mt confrontando com o lote nº08; perfazendo uma área total de 2.088,80mt2;

CLÁUSULA 2 - CONDIÇÃO

O DONATÁRIO cumprirá integralmente a obrigação de emitir a liberação do processo arquivado no Cartório de Registro de Unai – Minas Gerais, sob o nº102.666/04, para que o mesmo possa dar continuidade em seu registro; Caso fique verificado o não cumprimento da obrigação, o DONATÁRIO não fará jus ao recebimento do bem.

241

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A condição deve ser cumprida até o dia 28 de Fevereiro de 2005, caso contrário o instrumento perderá o objeto e tornar-se-á inexistente.

CLÁUSULA 4ª - Cumprida o caput da Clausula 2, O DOADOR transfere toda posse, jus, direito e domínio da referida chácara ao DONATÁRIO.

CLÁUSULA 5ª - Fica o DONATÁRIO autorizado e obrigado a promover a transferência para seu nome junto às repartições competentes.

CLÁUSULA 6ª - O DONATÁRIO declara que aceita esta DOAÇÃO nas condições estipuladas, prometendo cumpri-la fielmente.

DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura, as quais elegem o foro da cidade de Unaí Minas Gerais para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes de sua execução e cumprimento.

Para clareza e firmeza de assim estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento particular de DOAÇÃO, em duas vias de igual teor, na presença de testemunhas que a tudo assistiram e conhecimento tiveram.

Unaí-MG, 4 de fevereiro de 2005

DOADOR: Palmares – Construtora e Incorporadora Ltda
Paulo Henrique Lepesqueur Brochado
Sócio-Proprietario

DONATARIO Prefeitura Municipal de Unaí
Antério Manica
Prefeito Municipal

TESTEMUNHAS:

_____.

_____.

MEMORIAL DESCRITIVO

PALMARES – Construtora e Incorporadora Ltda.
Av. Governador Valadares, nº215 – Unaí – Minas Gerais

PROJETO: Sítios de Recreio Sul III
QUADRA: 13

LOTE Nº	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		AREA
	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	
001	55,00	Rua	72,40	Esp. Josinda Martins			48,22	Lote 02	1.364,64
002	30,00	Rua	39,80	Esp. Josinda Martins	48,22	Lote 01	73,63	Lote 03	1.827,70
003	25,00	Rua	33,20	Esp. Josinda Martins	76,63	Lote 02	94,80	Lote 04	2.105,40
004	20,00	Rua	21,95	Esp. Josinda Martins	94,80	Lote 03	100,25	Lote 05	1.987,00
005	20,00	Rua	28,00	Lote 06	100,25	Lote 04	100,38 –	Rua	2.406,20
006	45,00	Rua	102,00	Esp. Josinda Martins	42,50	Lotes 04 e 05	56,01	Lote 07	2.203,40
007	30,00	Rua	40,00	Esp. Josinda Martins	56,01	Lote 06	81,89	Lote 08	2.088,80
008	25,00	Rua	31,00	Esp. Josinda Martins8	81,89	Lote 07	102,23	Lote 09	2.255,50
009	24,00	Rua	25,74	Lote 13	102,23	Lote 08	93,08	Lote 10	2.343,77
010	25,00	Rua	26,81	Lote 13	93,08	Lote 09	83,56	Lote 11	2.208,00
011	30,00	Rua	32,17	Lote 13	83,56	Lote 10	72,12	Lote 12	2.335,30
012	32,00	Rua	43,00	Lote 13	72,12	Lote 11	58,00	Rua	2.374,60
013	10,00	Rua	40,00	Esp. Josinda Martins	127,72	Lotes 9,10,11,12	111,19	Lote 14	2.786,70
014	10,00	Rua	40,00	Esp. Josinda Martins	111,19	Lote 13	100,00	Lote 15	2.503,00
015	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 14	100,00	Lote 16	2.000,00
016	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 15	100,00	Lote 17	2.000,00
017	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 16	100,00	Lote 18	2.000,00
018	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 17	100,00	Lote 19	2.000,00
019	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 18	100,00	Lote 20	2.000,00
020	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 19	100,00	Lote 21	2.000,00
021	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 20	100,00	Lote 22	2.000,00
022	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 21	100,00	Lote 23	2.000,00
023	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 22	100,00	Lote 24	2.000,00
024	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 23	100,00	Lote 25	2.000,00
025	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 24	100,00	Lote 26	2.000,00
026	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 25	100,00	Lote 27	2.000,00
027	20,00	Rua	20,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 26	100,00	Lote 28	2.000,00
028	33,43	Rua	25,00	Esp. Josinda Martins	100,00	Lote 27	77,85	Lote 29	2.223,60
029	40,11	Rua	30,00	Esp. Josinda Martins	77,85	Lote 28	51,24	Lote 30	1.936,35
030	61,50	Rua	46,00	Esp. Josinda Martins	51,24	Lote 29	10,00	Rua	1.422,80

243

Ref.: Processo nº: **2.351/ 04**

Serviço: **DIURB – Divisão de Urbanismo**

Assunto: **Loteamento Rural**

Requerente: **PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA Ltda,**

RELATÓRIO TÉCNICO-EXPLICATIVO

Ao
Procurador Jurídico
DR. DELVITO ALVES DA SILVA FILHO

Senhor Procurador,

Examinei novamente o processo e conferi o memorial descritivo com a planta geral do loteamento denominado **Sítios de Recreio Setor de Mansões Sul II**, situado na fazenda Capim Branco, neste Município, com área de **222.855,40 m²**, conforme está representado na planta do loteamento.

A Lei Municipal 2.253 de 05.10.2004, anexa, deixa claro em seu artigo 4º que a soma dos percentuais mínimos e máximos para o sistema viário e reserva de área pública é de **35%** no total. Isto quer dizer que, se o percentual do sistema viário for 10%, a reserva de área pública para fim comunitário e espaço verde chegariam ao máximo de 25%, exigido pela Lei. Caso o percentual do sistema viário chegasse a 15%, a reserva de área pública de uso comum (institucional) e espaço verde chegariam ao máximo de 20%.

No loteamento em questão, o percentual do sistema viário corresponde a 9,05% (20.168,28 m²) em relação ao total da área loteada, aproximando dos 10% mínimos exigidos na lei. Porém, no projeto do loteamento apresentado não foi previsto pelo loteador a reserva de área pública para fins comunitários (institucionais) e o espaço verde de uso comum, cujo percentual exigível para as duas necessidades seria de 25%, que corresponde no cálculo a uma área de **55.713,85 m²**, para estar em conformidade com a Lei Municipal 2.253/04.

No entanto, o loteador anexou no processo uma cópia de escritura averbada pelo CRI – Unaí (MG), sob a matrícula nº 25.684 Av.2, Protocolo 82.485 – 25.09.97, Av.3 de 19.01.98 da mesma matrícula, propondo a doação de uma área de reserva florestal de **71.846,00 m²** (setenta e um mil oitocentos e quarenta e seis metros quadrados) para o Município, a fim de

cobrir o percentual de área verde exigido para o loteamento. Pelos cálculos, essa área chega ao percentual de **32,238 %**, considerando como base de cálculo a área total do loteamento de 222.855,40 m² proposta inicialmente (se caso a nova área entrasse no cálculo, esse percentual seria de 24,44 %). Esta área só poderá estar disponível para o objetivo já explanado mediante autorização do IBDF-MG, visto o que dispõe o art. 53, ítem 4 da Instrução Normativa nº 001 de 11.04.80 em atendimento ao que determina a Lei nº 4.771/65 (Código Florestal).

Foi ainda proposto pelo loteador **2.088,80 m²** (dois mil e oitenta e oito metros quadrados) de área equivalente a 0,937% do loteamento, identificado nas chácaras pelo lote nº 07, da Quadra 13, Rua s/n, destinado para uso institucional, e no caso, o mais relevante seria designá-la para escola pública. Levando em conta todas as necessidades para a construção de uma escola pública (o prédio da escola, 01 quadra poliesportiva, ou duas quadras simples, estacionamento interno para professores, área de arborização e jardins, etc.) a área proposta é insuficiente, sendo necessário no mínimo ***4.000,00 m²*** (quatro mil metros quadrados), o equivalente a duas chácaras juntas.

Depois de entendimento verbal com o loteador, o Sr. Paulo Henrique Lepesqueur Brochado, que predispôs em juntar dois lotes de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) para compor uma área de uso institucional suficiente para construção de uma escola pública a qualquer tempo, em lugar centralizado, de modo a favorecer o total das áreas loteadas nas proximidades. Este procedimento disporá no total de ***duas áreas de 4.000,00 m²*** , que serão localizadas em locais estratégicos para todas as áreas de chácaras da região (os quatro loteamentos de chácaras requeridos pelo loteador nos processos nº 2350/04; 2351/04; 2352/04 e 2353/04).

Envio novamente o processo para sua apreciação e decisão.

É o relatório.

Atenciosamente,

Unaí-MG, 18 de fevereiro de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF: 5037/D
Arquiteto da DIURB

245

A SECRETÁRIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO – PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ – MINAS GERAIS

Conforme combinado com o Técnico de Planejamento – DIURB – Divisão de Urbanismo, Sr. Paulo César Gonçalves Ferreira, CREA/DF 5037/D, estamos encaminhando o contrato de doação das chácaras nº10 da quadra nº01 do Loteamento Setor de Mansões para substituir a chácara nº07 da quadra nº13 do loteamento Setor de Mansões Sul II, ambos de propriedade da empresa Palmares – Construtora e Incorporadora Ltda, e o contrato da chácara nº32 da Quadra nº06, Sítios de Recreio Mansões do Parque de propriedade da empresa BL – Empreendimentos Ltda para substituir a chácara nº06 da quadra nº06, Sítios de Recreio Concórdia de propriedade da empresa M.A.R – Empreendimentos Ltda, para que atenda assim as exigências da Secretaria de Planejamento e também o contido no dispositivo do Art. 2º, constante na Lei nº2.253 de 5 de outubro de 2004.

As áreas dos loteamentos Setor de Mansões Sul (2.353/04) e Setor de Mansões Sul II (2.351/04), somam um total de 5.089,72 mt2, e dos loteamentos Sítios de Recreio Mansões do Parque (2.352/04) e Sítios de Recreio Concórdia (2.350/04) somam um total de 4.000,00 mt2, área suficiente para que possa ser construída uma escola, que atenda toda á região do lado esquerdo e direito da BR-251, quando a densidade populacional aumentar no futuro.

Atenciosamente,

Unaí, 21 de fevereiro de 2005

PALMARES – CONST. E INCORP. LTDA.
CNPJ/MF – 00.099.011/0001-74
Paulo Henrique Lepesqueur Brochado
Sócio-proprietário

246

QUADRO DOS PERCENTUAIS DE ÁREAS PÚBLICAS DE LOTEAMENTOS RURAIS

1 LOTEAMENTO RURAL: SÍTIOS DE RECREIO CONCÓRDIA

EMPRESA: M. A. R. EMPREENDIMENTOS LTDA

ÁREA TOTAL INICIAL DO LOTEAMENTO: 714. 074,00 m²

RUAS (10%) LM 2253-04		ÁREA VERDE E ÁREA INSTITUCIONAL (25%) LM 2253-04			
Área Existente (m²)	Percentual (%)	Área Verde Disponível (m²)		Área Institucional (Escola)	
		160. 000,00	Percentual (%)	ÁREA (m²)	Percentual (%)
64. 480,88	9,03	Matr.:25683 Av.5	22,41	Lotes 10 e 11, Quadra 01 (Setor de Mansões Sul)	

PERCENTUAL TOTAL DE ÁREA PÚBLICA COM O ACRÉSCIMO: 31,44%

2 LOTEAMENTO RURAL: SÍTIOS DE RECREIO SETOR DE MANSÕES SUL II

EMPRESA: PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ÁREA TOTAL INICIAL DO LOTEAMENTO: 222. 855,40 m²

RUAS (10%) LM 2253-04		ÁREA VERDE E ÁREA INSTITUCIONAL (25%)LM 2253-04			
Área Existente (m²)	Percentual (%)	Área Verde Disponível (m²)		Área Institucional (Escola)	
		71. 846,00	Percentual (%)	ÁREA (m²)	Percentual (%)
20. 168,28	9,05	Matr.:25684 Av.2	32,24	Lotes 10 e 11, Quadra 01 Setor de Mansões Sul)	

PERCENTUAL TOTAL DE ÁREA PÚBLICA COM O ACRÉSCIMO: 41,29%

3 LOTEAMENTO RURAL: SÍTIOS DE RECREIO MANSÕES DO PARQUE

EMPRESA: B. L. EMPREENDIMENTOS

ÁREA TOTAL INICIAL DO LOTEAMENTO: 595. 790,00 m²

RUAS (10%) LM 2253-04		ÁREA VERDE E ÁREA INSTITUCIONAL (25%)LM 2253-04			
Área Existente (m²)	Percentual (%)	Área Verde Disponível (m²)		Área Institucional (Escola)	
		500. 000,00	Percentual (%)	ÁREA (m²)	Percentual (%)
47. 961,09	8,05	Matr.:25682 Av.2	83,92	4000,00	0,67
				Lotes 31 e 32, Quadra 06	

PERCENTUAL TOTAL DE ÁREA PÚBLICA COM O ACRÉSCIMO: 92,64%

4 LOTEAMENTO RURAL: SÍTIOS DE RECREIO SETOR DE MANSÕES SUL

EMPRESA: PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ÁREA TOTAL INICIAL DO LOTEAMENTO: 603. 215,00 m²

RUAS (10%) LM 2253-04		ÁREA VERDE E ÁREA INSTITUCIONAL (25%)LM 2253-04			
Área Existente (m²)	Percentual (%)	Área Verde Disponível (m²)		Área Institucional (Escola)	
		3. 143. 000,00	Percentual (%)	ÁREA (m²)	Percentual (%)
53. 324,21	8,84	Matr.:026891 Av.20	521,04	5. 089,72	0,84
				Lotes 10 e 11, Quadra 01	

PERCENTUAL TOTAL DE ÁREA PÚBLICA COM O ACRÉSCIMO: 529,88%

Unaí, 22/02/05

Paulo César Gonçalves Ferreira
Depto. de Planejamento Urbano
CREA-DF 5037/D
Prefeitura Municipal de Unaí-MG

247

PROCESSO Nº: **2351/04**
REQUERENTE: **PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**
LOTEAMENTO: **SÍTIOS DE RECREIO SETOR DE MANSÕES SUL II**

- ÁREA VERDE DISPONÍVEL (MATRÍCULA 25.684 Av.2): 71.846,00 m² (32,24%);
- **ÁREA VERDE NECESSÁRIA: 55.713,85 m² (25%);**
- SOBRA DE ÁREA VERDE DISPONÍVEL (MATRÍCULA 25.684 Av. 2): 16.133,15 m² (32,24% - 25,00% = 7,24%);
- ÁREA INSTITUCIONAL: partilhando com a mesma dos Lotes 10 e 11, Quadra 01 – S. R. SETOR DE MANSÕES SUL, com Área de 5.089,72 m² destinada a escola pública;
- PERCENTUAL DE RUAS EXISTENTES: 9,03%.

CONCLUSÃO: Considerando o percentual das ruas existentes como aceitáveis no loteamento, e visto que há o cumprimento da Lei Municipal nº 2.253/04, referente aos 25% de Área Verde mais Área Institucional, creio que o projeto é satisfatório.

Unaí, 22/02/05

Paulo César Gonçalves Ferreira
Depto. de Planejamento Urbano
CREA-DF 5037/D
Prefeitura Municipal de Unaí-MG

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK, s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (0xx38) 3677-5611 - 3677-4828

Processos nº 2.350, 2.351, 2.352 e 2.353/04

Interessado(a): M.A.R. EMPREENDIMENTOS LTDA, PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, BL EMPREENDIMENTOS LTDA e PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, respectivamente.

AO
GABINETE DO PREFEITO

Sr. Prefeito,

As Requerentes dos respectivos processos em epígrafe, por seus representantes, requereram a expedição de Decreto de aprovação de loteamentos de áreas rurais de suas respectivas propriedades, todas situadas na Fazenda Capim Branco, neste município.

Após aprovação, através do Decreto Municipal n.º 3110/04, e o respectivo requerimento de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis foram verificadas irregularidades na destinação de área para reserva pública. Ato contínuo foi realizada a impugnação dos loteamentos, onde se originou uma série de negociações visando a regularização dos empreendimentos.

As empresas interessadas fizeram juntar aos autos cópia de registro no Cartório de Imóveis onde consta área verde que deverá ser incorporada aos loteamentos no total de 522.538,45 m2, que deverão ser extraídas sendo 160.000 m2 conforme matrícula n.º Av. 5 – 25.683, 71.846 m2 conforme matrícula n.º Av. 2 – 25.684, 144.955,71 m2 conforme matrícula n.º Av. 2 – 25.862 e 145.736,74 m2 conforme matrícula n.º Av. 20 – 2.681, área que seria suficiente para cobrir o percentual exigido pela lei municipal n.º 2253/04. Além disso, as empresas disporão de duas áreas dos loteamentos no total de 9.089,72 m2, sendo a área de 4.000 m2 localizada na Qd. 06 (lotes 31 e 32) do loteamento Mansões do Parque e a área de 5.089,72 m2 localizada na Qd. 01 (lotes 10 e 11) do loteamento Setor de Mansões Sul todas localizadas estrategicamente com vistas a garantir os serviços públicos nos loteamentos.

O trabalho técnico de reavalição da aprovação dos loteamentos foi acompanhado pela Secretaria de Infra-estrutura, representada pelo arquiteto Paulo César Gonçalves Ferreira, que foi responsável pela apuração das áreas

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK, s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (0xx38) 3677-5611 - 3677-4828

destinadas a área verde e institucional, conforme parecer técnico às fls. dos autos.

Neste contexto, esta Procuradoria dá como satisfatório o cumprimento das determinações da legislação vigente (artigo 4º da lei municipal n.º 2253/04), para tornar sem efeito a impugnação de fls., após a competente averbação das áreas verde e institucional pelo Cartório de Registro de Imóveis de Unaí/MG.

Unaí-MG, 24 de fevereiro de 2005.

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
Procurador Geral do Município

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-5611 – 3677-4828

Processo n.º 102.666/2004

Unaí – MG, 24 de fevereiro de 2005

Senhor Oficial,

Após aprovação deste loteamento, através do Decreto Municipal n.º 3110/04, oriundo do processo administrativo n.º 2351/04, e o respectivo requerimento de registro junto a este Cartório de Registro de Imóveis foram verificadas irregularidades na destinação de área para reserva pública. Ato contínuo foi realizada a impugnação dos loteamentos, onde se originou uma série de negociações visando a regularização dos empreendimentos.

Para isso, deverão ser incorporadas aos loteamentos o total de 522.538,45 m2, que deverão ser extraídas 160.000 m2 conforme matrícula n.º Av. 5 – 25.683, 71.846 m2 conforme matrícula n.º Av. 2 – 25.684, 144.955,71 m2 conforme matrícula n.º Av. 2 – 25.862 e 145.736,74 m2 conforme matrícula n.º Av. 20 – 2.681, área que é suficiente para cobrir o percentual exigido pela lei municipal n.º 2253/04.

Além disso, as empresas disporão de duas áreas dos loteamentos no total de 9.089,72 m2, sendo a área de 4.000 m2 localizada na Qd. 06 (lotes 31 e 32) do loteamento Mansões do Parque e a área de 5.089,72 m2 localizada na Qd. 01 (lotes 10 e 11) do loteamento Setor de Mansões Sul todas localizadas estrategicamente com vistas a garantir os serviços públicos nos loteamentos.

Assim, este município dá como satisfatório o cumprimento das determinações da legislação vigente (artigo 4º da lei municipal n.º 2253/04), para tornar sem efeito a impugnação de fls., após a competente averbação das áreas verde e institucional por este Cartório de Registro de Imóveis de Unaí/MG.

Unaí-MG, 24 de fevereiro de 2005.

Atenciosamente,

ANTÉRIO MÂNICA
Prefeito Municipal

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
Procurador Geral do Município

A Sua Senhoria o Doutor
HUMBERTO EUSTÁQUIO LISBOA FREDERICO
Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Unaí-MG
Unaí – MG

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ - MG

251

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO (SEGOV)
Processos: 2350/04, 2351/04, 2352/04 e 2353/04

À Procuradoria Geral do Município

De ordem do excelentíssimo Senhor Antério Mânica, Prefeito de Unaí-MG, venho manifestar a Vossa Senhoria a discordância do mesmo com o recebimento de área de reserva ambiental permanente oferecida como parte da reserva de área pública destinado aos loteamentos conforme o inciso II do Art. 4° da Lei n.° 2.253, de 5 de outubro de 2004.

Sendo assim, recomendo a Vossa Senhoria que cientifique os interessados a fim de ensejar na abertura de novas negociações.

Unaí – MG, 29 de março de 2005.

JOSÉ GOMES BRANQUINHO
Secretário Municipal de Governo

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ - MG
Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-5611

D.77

PROCESSOS – 2.350, 2.351, 2.352 e 2.353/04

Á
SEMURB,

Senhor Secretário,

Embora reconhecendo que a área a ser incorporada nos Loteamentos não se trata de reserva ambiental permanente, pois esta Procuradoria acatou na íntegra o Levantamento Técnico realizado pela Secretaria Municipal de Infra-Estrutura do Município, através de seu Departamento de Planejamento Urbano, na pessoa do servidor municipal, Paulo César Gonçalves Ferreira, cujos pareceres e levantamentos técnicos encontram-se acostado aos autos acima referidos, determinamos, mais uma vez, que a SEMURB, faça o levantamento topográfico, bem a apresente o memorial descrito relativo a área a ser incorporada aos Loteamentos identificados nos Processos Administrativos já mencionados.

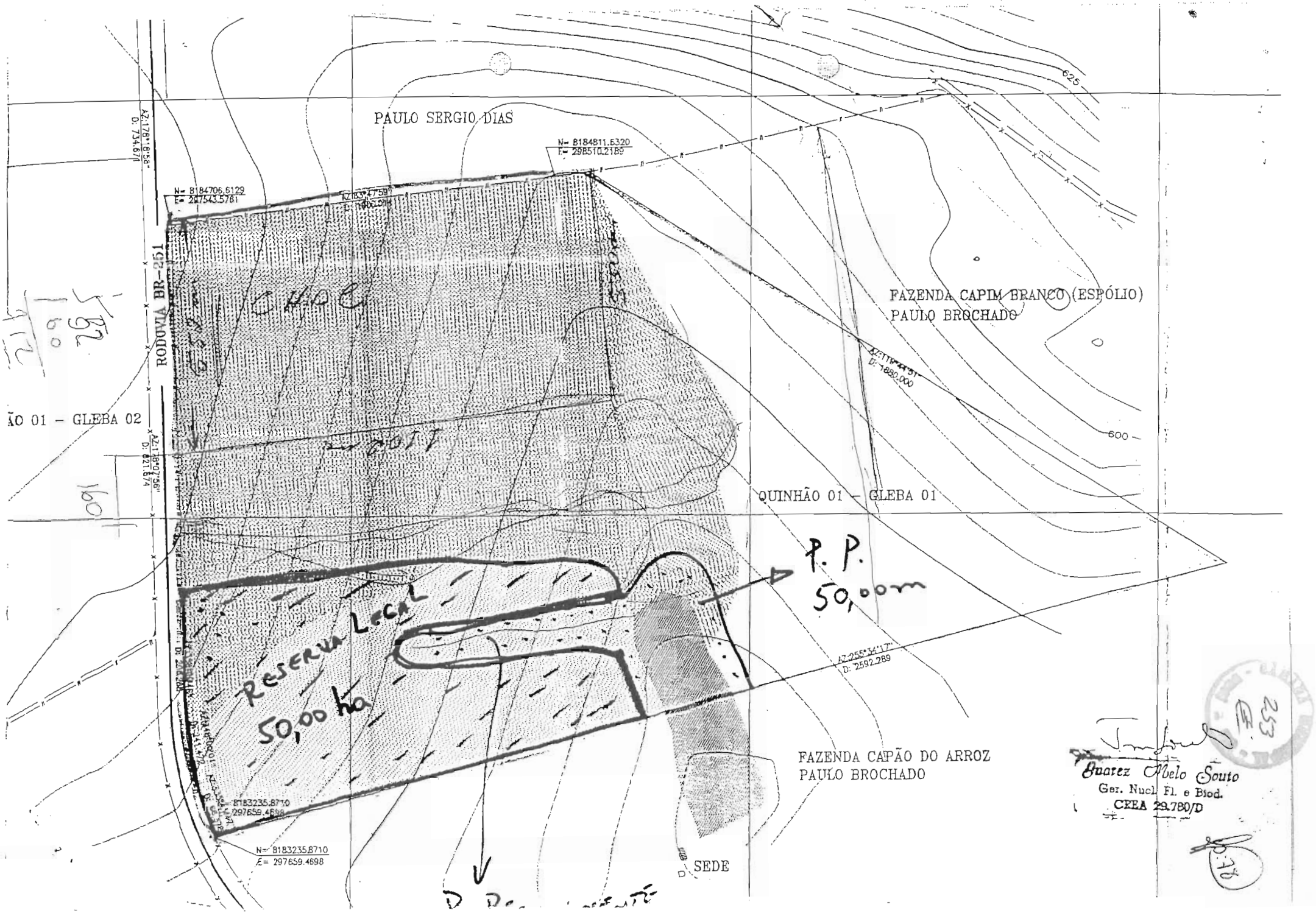
Assim, faça-se constar no Memorial Descritivo, que as áreas recomendadas pela Secretaria Municipal de Infra-Estrutura, através do servidor Paulo César Gonçalves Ferreira, a serem extraídas das matrículas constantes do parecer da Procuradoria Geral, bem como do Departamento de Planejamento Urbano, a fim de serem incorporadas nos loteamentos em referência, não atingem a reserva ambiental permanente, se for o caso.

Após, retorne estes Procedimentos Administrativos a Procuradoria Geral do Município, para nova manifestação.

Solicitamos urgência, para cumprimento do despacho do Sr. Prefeito Municipal exarado nos autos em referência.

Unaí – MG, 08 de abril de 2005

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
PROCURADOR GERAL


PAULO SERGIO DIAS
RODOVIA BR-251
N= 8184811.6320
E= 298510.2189
N= 8184706.6129
E= 297543.5781
AZ:178°18'58"
D: 734.671
AZ:183°47'59"
AZ:178°07'56"
D: 621.874
AZ:118°44'31"
D: 1880.000
AZ:255°34'17"
D: 2592.289
FAZENDA CAPIM BRANCO (ESPÓLIO)
PAULO BROCHADO
QUINHÃO 01 - GLEBA 01
ÃO 01 - GLEBA 02
625
600
Reserva Legal
50,00 ha
P. P.
50,00m
N= 8183235.8710
E= 297659.4698
FAZENDA CAPÃO DO ARROZ
PAULO BROCHADO
SEDE
Suarez Melo Souto
Ger. Nucl. Fl. e Biod.
CREA 29.780/D

AGRIMENSURA SARDINHA
Rua Ursulino Brochado, 51
Unaí-MG – Fone 3676 1780
E-mail: agsardinha@pop.com.br

254

MEMORIAL DESCRITIVO

GLEBA DA FAZENDA **CAPIM BRANCO** - Município de UNAÍ – MG.

Finalidade: *Delimitação de reserva.*

Transmitente: *PAULO BROCHADO.*
Adquirente:

ÁREA TOTAL: 44,40.00 HA. (Quarenta e quatro hectares e quarenta ares).

LINHA PERIMÉTRICA, LIMITES E CONFRONTAÇÕES: "Inicia-se o perímetro no marco, de coordenadas UTM E= 297571.764 e N= 8183821.589, referenciadas ao Meridiano Central de 45° W. Gr. e ao Equador, cravado na lateral leste da rodovia BR-251, na divisa com Paulo Brochado; Daí, segue confrontando com Paulo Brochado, azimutes 84°26'45", 84°39'27" e 84°57'20" e as distancias de 176,64 m., 413,32 m., 227,64 m. para o marco; Deflete a direita na mesma confrontação, azimute 144°23'21" e distancia de 173,91 m. para o marco na orla da área de preservação permanente; Deflete a direita, pela orla da área de preservação permanente, azimutes de 266°36'54", 211°13'15", 142°26'08" e 85°09'05" e as distancias de 403,63 m., 36,64 m., 48,99 m. e 402,11 m. para o marco; Deflete a direita, abandonando a orla da área de preservação permanente, azimute 175°02'20" e distancia de 241,46 m. para o marco; Deflete a direita, ainda na mesma confrontação com Paulo Brochado, azimute 255°34'17" e distancia de 885,88 m. para o marco cravado junto a cerca de arame da lateral leste da faixa de domínio da rodovia BR-251; Segue pela cerca de arame da lateral leste da faixa de domínio da rodovia BR-251, azimutes 335°41'47", 348°05'01" e 358°00'46" e as distancias de 66,38 m., 241,47 m. e 290,00 m. para o marco cravado na lateral leste da rodovia BR-251, onde foi o ponto inicial da presente descrição".

Unaí, 13 de Abril de 2005.

R.T. PEDRO MANUEL SARSFIELD SARDINHA
Agrimensor CREA 110 TD Minas Gerais

255

Fl. 81

Ref.: Processo nº: 2.351/04
Serviço: DIURB – Divisão de Urbanismo
Assunto: Loteamento Rural
Requerente: PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
À
PROJUR - Procuradoria Jurídica
Procurador Geral do Município
DR. DELVITO ALVES DA SILVA FILHO

Senhor Procurador, em atendimento à vossa solicitação, e para dar cumprimento ao despacho do Sr. Prefeito Municipal ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, às folhas 75 deste processo, que espera o cumprimento das determinações da legislação vigente através da lei municipal nº 2.253/04, para que possa tornar sem efeito a impugnação do loteamento em questão.

Após vistoria da comissão de fiscalização formada pelos funcionários da Prefeitura Municipal, o fiscal de urbanismo José Lucas da Silva, o topógrafo Wilmar da Costa, e o arquiteto Paulo César Gonçalves Ferreira, acompanhados do Sr. Paulo Henrique Lepesqueur Brochado, proprietário da parte interessada, ficou comprovado que a área disponível pelo loteador serve para o cumprimento do percentual de área verde exigido pela legislação, visto que não há incompatibilidade do uso permitido na área de reserva florestal com o propósito da lei para área verde vinculada aos loteamentos próximos, desde que ela seja usada para fins de preservação da vegetação natural, que ocasionalmente poderá servir para uso recreativo restrito da população.

Não havendo dúvidas do uso limitado da reserva legal, creio que não há impedimento legal da transferência da propriedade para o patrimônio público municipal, que por sua vez fará respeitar a propriedade em sua formação natural.

Segue anexado ao processo cópias do croquis e memorial descritivo da área de reserva legal, elaborado por profissionais habilitados, que foi exigida pelo IEF durante o procedimento de desmate na criação dos loteamentos nas proximidades. Do total dessa área, o loteador dispôs 44,40 ha, que juntamente com os 0,9 ha deixado para área institucional compõem 25% de área pública requerida. Está destacado também a área de preservação permanente, demonstrando que ela não está incluída na área disponível.

Salvo maior juízo, este é o nosso parecer para o momento, a fim de que possa ser dado seqüência ao Procedimento Administrativo, respeitante à manifestação da Procuradoria e demais diligências para deferimento do pleito.

Unaí-MG, 13 de abril de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
Depto. de Planejamento Urbano
CREA-DF 5037/D
Prefeitura Municipal de Unaí-MG

Wilmar da Costa
Agrimensor CREA 3316 - MG

256
fls 82

PROCESSO: 2.351/04
INTERESSADO: PALMARES – CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Senhor Prefeito,

Às fls. 76 dos autos, esta Procuradoria foi informada pelo Secretário Municipal de Governo, por delegação do Sr. Prefeito Municipal, a respeito de sua discordância sobre o parecer de fls. 73/74, sob a forte alegação de que a área ofertada pela empresa em Requerente refere-se a "reserva ambiental permanente", solicitando, ainda, através da Procuradoria, a notificação da empresa em referência sobre a referida decisão.

Na verdade, tal determinação, foi recebida com bastante cautela e prudência, pois, na condição de signatário do parecer de fls. 73/84, naquela oportunidade, tivemos o cuidado de determinar ao Departamento de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Unaí – MG, através de seu profissional habilitado, para que providenciasse o necessário levantamento técnico no sentido de atender as exigências contidas na Lei 2.253/04, pois, assim agindo, estaria o Município atendendo as disposições contidas na referida Lei Municipal.

O Parecer Jurídico da Procuradoria Geral do Município, limitou-se exclusivamente aos dados constantes nos autos proferidos pelos técnicos responsáveis pelo respectivo levantamento. Em momento algum, fora citado que a área ofertada ao Município pela Empresa/Requerente, com o objetivo de ser incorporada ao Loteamento, referia-se a "reserva ambiental permanente". Tratava-se, na verdade, de área destinada a reserva legal. Esta reserva, como é público e notório, pode ser substituída a qualquer tempo e hora, desde que haja interesse do proprietário.

Mesmo assim, Senhor Prefeito, solicitamos, mais uma vez, junto à SEMURB, através da solicitação de fls. 77, a realização de um levantamento topográfico, bem como a apresentação de Memorial Descrito, no sentido de comprovar que não se trata de reserva ambiental permanente, como nos foi noticiado pelo Secretário Municipal de Governo.

Sem tecer maiores comentários, novos documentos foram juntados às fls. 78/81, onde comprovam mais uma vez que a área constante do Parecer Jurídico de fls. 73/74 está correta, pois a área indicada naquela oportunidade não se referia a área de reserva ambiental permanente.

Z51

Sentimos na obrigação de esclarecer a V. Exa., que a área ofertada pela referida empresa e aceita pelo Departamento de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal, para ser incorporada ao Loteamento em referência, é a mais adequada e prática, haja vista que a referida área é contígua e naturalmente divide-se com o loteamento, embora a Lei 2.253/04, permite a incorporação de outras áreas ao Loteamento, em outra localidade do Município, mas no perímetro urbano. O que nos parece não ser o mais recomendado, pois a área pública, neste caso específico, encontra-se anexa a área destinada ao loteamento.

Entendo, Senhor Prefeito, que a Procuradoria Geral do Município, bem como o Departamento de Planejamento Urbano, procurou de todas as formas defender os interesses da Municipalidade, não lhe causado, SMJ, nenhum prejuízo, pois além de exigir uma área próxima ao loteamento, atendeu também o percentual estabelecido na Legislação pertinente ao caso.

Lado outro, esclarecemos que as áreas constantes dos Loteamentos a serem regularizados através da citada Lei Municipal, são originárias do Sr. PAULO BROCHADO, que transferiu aos seus filhos a fim de serem parceladas em lotes. Assim, no caso de deferimento por parte de V. Exa, pelo que se vê nos autos, o Sr Paulo Brochado, ficará com a responsabilidade de transferir as áreas necessárias à incorporação nos respectivos loteamentos, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Unaí – MG. A referida incorporação será de exclusiva responsabilidade da Empresa/Requerente, pois o registro do Loteamento depende, naturalmente, da anuência do proprietário do imóvel, para que a mesma seja realizada, sob pena do Cartório de Registro de Imóveis impedir o registro do loteamento em referência.

Uma vez esgotados todos os meios legais, no sentido de atender e sanar as irregularidades constantes do referido processo, submetemos, mais uma vez, a sua superior decisão acerca da impugnação, que ora entendemos estar definitivamente regularizada junto ao Poder Executivo.

Sustentado também neste levantamento topográfico e no memorial descritivo, sob a responsabilidade dos técnicos desta Municipalidade, opinamos, novamente, pelo DEFERIMENTO do pedido, na forma acima exposta.

É o nosso parecer sobre a questão.

Unaí – MG, 15 de abril de 2005

DEVITO ALVES DA SILVA FILHO
PROCURADOR GERAL

258

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO (Segov)
Processos Administrativos ns.: 2350; 2351; 2352 e 2353/04.

Em atenção à Comunicação Interna proveniente da Procuradoria Geral do Município, datada de 19 de julho de 2005, encaminho a essa Procuradoria os processos administrativos supranumerados, para as providências pertinentes, inclusive as indicadas na aludida CI.

Unaí – MG, 19 de julho de 2005.

JOSÉ GOMES BRANQUINHO
Secretário Municipal de Governo

Unaí – MG, 27 de setembro de 2005

À
CONSULTORIA NDJ

Sr. Consultor,

Como há no Município vários loteamentos que se encontram em situação irregular, foi editada a Lei Municipal nº 2.253/04, visando regularizar a situação dos mesmos, pois não existe na localidade do loteamento, reserva de terreno destinado a área pública (área verde), com exceção de áreas para uso institucional.

O art. 1º dispõe que o Município ficou autorizado a regularizar os parcelamentos de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreio, desde que localizadas a uma distância máxima de até 05 quilômetros do perímetro urbano de Unaí.

O parágrafo único desta lei estabelece que, além dos índices urbanísticos, são estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os sítios de recreio que forem regularizados nos termos desta lei:

...

II – o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, **poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação.**

A dúvida persiste na redação do inciso II, quanto à condicionante **PODERÁ.**

Essa compensação poderá ser feita somente no perímetro urbano ou em qualquer localidade do Município?

O Município está obrigado a aceitar a compensação ou substituição, a critério do Loteador, com base nas disposições contidas no art. 2º, inciso II, da lei citada?

Peço-lhe brevidade na resposta.

Atenciosamente.

Delvico Alves da Silva Filho
Procurador Geral
Do Município

260
NDJ 20 anos
fls. 86

CONSULTA/7470/2005/W

INTERESSADA: PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ – MG
At.: Dr. Delvito Alves da Silva Filho – Procuradoria Geral

Consulta-nos a Prefeitura Municipal de Unaí – MG, conforme o fac-símile de 27/9/2005.

A orientação da Consultoria NDJ é no seguinte sentido:

Município – Urbanístico – Questionamento acerca de caso concreto – Análise à luz das disposições normativas aplicáveis – Considerações.

Em resposta objetiva à questão que nos foi indagada, temos que:

Do cotejo da dúvida suscitada pela Consulente, com as disposições presentes na Lei municipal nº 2.253/04, somos levados a concluir que a compensação de áreas, a que se refere a indagação formulada na consulta em apreço, não poderá ser feita em qualquer localidade do Município, mas tão-somente dentro do perímetro urbano deste.

Com base nesta primeira resposta, concluímos também que o Município não está obrigado a aceitar qualquer forma de compensação ofertada pelo loteador, ainda mais se a proposta feita por esse loteador envolver área distante, ou seja, situada em localidade que, embora inserta na circunscrição do Município, encontra-se distante do loteamento a ser regularizado.

Essas são as considerações que nos parecem pertinentes à consulta formulada, sem embargo e demonstrando desde já o nosso respeito às eventuais opiniões divergentes que possam existir sobre o tema.

São Paulo, 5 de outubro de 2005.

Elaboração:

William Cristiam Ho
OAB/SP 146.576

Aprovação da Consultoria NDJ

Cerdônio Quadros
OAB/SP 40.808

Jr. Consultoria - NDJ

261

fls. 87

Unaí - MG, 24 de outubro de 2005.

À
CONSULTORA NDJ

Sr. Consultor,

Foi formulada a esta Consultoria a seguinte consulta de nº 7470: há no Município vários loteamentos que se encontram em situação irregular, foi editada a Lei Municipal nº 2.253/04, visando regularizar a situação dos mesmos, pois não existe na localidade do loteamento, reserva de terreno destinado a área pública (área verde), com exceção de áreas para uso institucional.

O art. 1º dispõe que o Município ficou autorizado a regularizar os parcelamentos de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreio, desde que localizadas a uma distância máxima de até 05 quilômetros do perímetro urbano de Unaí.

O parágrafo único desta lei estabelece que, além dos índices urbanísticos, são estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os sítios de recreio que forem regularizados nos termos desta lei:

...

II - o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, **poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação.**

A dúvida persiste na redação do inciso II, quanto à condicionante PODERÁ.

Essa compensação poderá ser feita somente no perímetro urbano ou em qualquer localidade do Município?

262

O Município está obrigado a aceitar a compensação ou substituição, a critério do Loteador, com base nas disposições contidas no art. 2º, inciso II, da lei citada?

Diante das dúvidas suscitadas, gostaríamos que fossem esclarecidos os seguintes pontos:

1. A Lei 2.253/04 não estabelece que a área seja somente no perímetro urbano, a resposta à consulta diz que somente poderá ser feita a compensação em perímetro urbano. Qual embasamento legal tem o consultor, já que a Lei 2.253 não estabelece esta condição?

2. O que entende o consultor por área distante do loteamento a ser regularizada, já que a área do loteamento é localizada no perímetro rural?

3. Diante da autorização contida no corpo da Lei Municipal, deverá o Poder Executivo regulamentar por Lei o exercício da opção concedida ao particular, no caso, o loteador, especialmente no que se refere às formas de compensação e substituição mencionadas pela referida Lei?

4. Se for necessária a referida regulamentação, o Município deverá acatar a opção exercida pelo particular?

5. Esta lei foi editada pela Administração passada, e se, por acaso, o atual administrador não tiver interesse em regulamentar o dispositivo desta Lei, especialmente no que se refere às formas de compensação e substituição acima mencionadas, qual embasamento legal para deferir ou indeferir o pedido do loteador?

Espero poder contar com resposta mais precisa e objetiva baseada nas disposições da Lei 2.253/04.

Atenciosamente,

Delvito Alves da Silva Filho
Procurador Geral
Do Município

CONSULTA/8284/2005 W

INTERESSADA: PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ – MG
At.: Dr. Delvito Alves da Silva Filho – Procuradoria Geral

Consulta-nos a Prefeitura Municipal de Unaí – MG, conforme o e-mail de 25/10/2005.

A orientação da Consultoria NDJ é no seguinte sentido:

Município – Administração Pública – Regularização de parcelamentos do solo – Questionamentos acerca de caso concreto – Análise à luz das normas pertinentes e aplicáveis – Considerações relevantes.

Em resposta objetiva, de caráter complementar a cada uma das dúvidas que remanescem da Consulta nº 7470/2005/W, temos que:

1) Conquanto a Lei municipal nº 2.253/04 não estabeleça de forma expressa que a área a ser compensada esteja situada somente em perímetro urbano, entendemos que o vocábulo "implantação", presente no art. 2º, inc. II, da lei em exame, refere-se ao local exato que estava previsto como área pública para servir às atividades comunitárias e também a espaços verdes de uso comum.

Portanto, quando nos referimos à impossibilidade de essa Administração aceitar que a área a ser utilizada para os fins de compensação se situe em qualquer localidade do Município, procuramos demonstrar que restaria inócua a própria compensação, visto que de nada adiantaria a existência de uma área que, muito embora não seja aquela prevista para a implantação de atividades comunitárias e espaços verdes de uso comum, se situe fora dos limites do próprio *parcelamento de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreios*.

2) Conforme dissemos na resposta ao item anterior, deve-se entender como área distante do loteamento a ser regularizado a área que se situe fora dos limites do *parcelamento de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreios*.

3) Sim, a autorização do Poder Executivo deverá ser veiculada por meio de lei específica para esse fim. Isso, evidentemente, desde que dentro dos parâmetros traçados pela Lei municipal nº 2.253, de 5/10/04.

4) A falta de regulamentação por meio de decreto a ser expedido para os fins específicos de tornar operantes as disposições da Lei municipal nº 2.253/04 acabará por inviabilizar a aplicação das disposições contidas nesse diploma legal.

5) Reiterando o quanto dito no item anterior, é necessário que seja expedido um decreto regulamentador para os fins de estabelecer regras de natureza procedimental a respeito da forma pela qual serão feitas as compensações de áreas nas regularizações a serem empreendidas por essa Administração Pública municipal.

R. Cons. Crispiniano, 324 – 4º e 5º andar. – 01037-903 – São Paulo/SP – tel.: (11) 3225-7000 e DDG: 0800-778-7000
fax: (11) 3225-7001 – e-mails: ndj@ndj.com.br e consultoria@ndj.com.br – internet: www.ndj.com.br

Essas são as considerações que nos parecem pertinentes às dúvidas que remanesceram da consulta formulada, sem embargo e demonstrando desde já o nosso respeito às eventuais opiniões divergentes que possam existir sobre o tema aqui abordado.

São Paulo, 27 de outubro de 2005.

Elaboração:

(assinado no original)
William Cristiam Ho
OAB/SP 146.576

Aprovação da Consultoria NDJ

(assinado no original)
Cerdônio Quadros
OAB/SP 40.808

R. Conde Crispiniano, 324 – 4º e 6º andar – 01037-908 – São Paulo/SP – tel.: (11) 3225-7000 e DDG: 0800-775-7000
fax: (11) 3225-7001 – e-mail: ndj@ndj.com.br – internet: www.ndj.com.br

1ª Consulta - 14 fls

266

Unaí – MG, 17 de outubro de 2005

À
ASSOCIAÇÃO MINEIRA DE MUNICÍPIOS

Sr. Consultor,

Há no Município vários loteamentos que se encontram em situação irregular, foi editada a Lei Municipal nº 2.253/04, visando regularizar a situação dos mesmos, pois não existe na localidade do loteamento, reserva de terreno destinado a área pública (área verde), com exceção de áreas para uso institucional.

O art. 1º dispõe que o Município ficou autorizado a regularizar os parcelamentos de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreio, desde que localizadas a uma distância máxima de até 05 quilômetros do perímetro urbano de Unaí.

O parágrafo único desta lei estabelece que, além dos índices urbanísticos, são estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os sítios de recreio que forem regularizados nos termos desta lei:

...

II – o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, **poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação.**

A dúvida persiste na redação do inciso II, quanto à condicionante **PODERÁ.**

Essa compensação poderá ser feita somente no perímetro urbano ou em qualquer localidade do Município?

O Município está obrigado a aceitar a compensação ou substituição, a critério do Loteador, com base nas disposições contidas no art. 2º, inciso II, da lei citada?

Peço-lhe urgência na resposta.

Atenciosamente,

Délvito Alves da Silva Filho
Procurador Geral
Do Município

1º Consulta - AMM

Assunto: Re: Consulta jurídica
De: "Marcella Monteiro" <marcella@amm-mg.org.br>
Data: Sex, Outubro 21, 2005 2:06 pm
Para: procuradoria@prefeituraunai.mg.gov.br
Prioridade: Alta
Recibo de leitura: pedida [Enviar recibo de leitura]
Opções: Ver cabeçalho completo | Ver Versão para Impressão

Prezado Dr. Delvito Alves da Silva Filho
DD.Procurador Geral do Município de Unaí

Em atenção à consulta realizada a esta Assessoria Jurídica, apresentamos a seguinte opinião legal: Analisando o relato ocorrido na Prefeitura, trata-se de regulamentação quanto ao uso e parcelamento do solo.

Realizando uma interpretação meramente literal do dispositivo em questão, eis que não se tem outras lei para fundamentar qualquer exegese, acreditamos que nesta hipótese o termo "poderá" confere, sim, uma faculdade ao administrado.

Destarte, o princípio da legalidade é fundamento maior da Administração Pública, de modo que sua atuação deverá estar estritamente vinculada aos termos fixados em lei. Portanto, se a lei oferece determinado lastro de liberdade para a atuação do particular, não há espaço para a discricionariedade do Administrador em restringir a opção deferida ao particular. Não obstante, a par de existir o direito subjetivo do particular em optar pela criação de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum ou compensar ou substituir tal requisito por outras áreas em local distinto da implantação, acredito que a opção deverá se adequar à finalidade da lei, qual seja, regulamentar o uso privado das áreas rurais. Desta forma, havendo autorização no corpo da lei municipal, deverá o Poder Executivo regularizar o exercício da opção conferida ao particular, especialmente no que se refere às formas de compensação e substituição mencionadas pela lei. Efetivada a regulamentação, o Município deverá acatar a opção exercida pelo particular.

Esta é uma breve opinião baseada no texto da consulta, após o recebimento da legislação pertinente será encaminhado um parecer com o inteiro teor dos fundamentos jurídicos utilizados.

Cordialmente,

Baixar como um arquivo

Anexados:

untitled-[2]	3,5 k	[text/html]	baixar | ver

AMM

fls. 94

Jr. CONSULTA - AMM

268

Belo Horizonte, 26 de outubro de 2005.

AO
EXMO. SR. ANTÉRIO MANICA
DD. PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ
ATT: DELVITO ALVES DA SILVA FILHO – PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

Anexo à presente, passo às mãos de Vossa Excelência, parecer em resposta às consultas formuladas pela Prefeitura Municipal a esta Assessoria Jurídica.

Coloco-nos à disposição para dirimir eventuais dúvidas.

Cordialmente,

Marcella Fagundes Monteiro
OAB/MG n° 96.112

fls. 95

269

GERSON BOSON E ALKMIM
advogados associados

Gerson de Britto Mello Boson
Luís Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

Belo Horizonte, 25 de outubro de 2005.

AO
EXMO. SR. ANTÉRIO MANICA
DD. PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ
ATT: DELVITO ALVES DA SILVA FILHO – PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

Prezado Prefeito,

A Procuradoria Jurídica da Prefeitura Municipal consulta a Assessoria Jurídica da Associação Mineira de Municípios acerca da Lei Municipal nº 2.253/2004, em que se objetiva a regularização de loteamentos que se encontram em situação regular frente as normas que disciplinam o parcelamento e uso do solo.

Em termos específicos, a consulta expõe dúvida acerca do inciso II, parágrafo único do art. 2º de referida norma municipal, cujo teor autoriza a substituição ou compensação de percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum por outras áreas em local distinto daquele onde se encontra situado o imóvel.

Diante deste dispositivo, a consulta formula as seguintes indagações:

Marcella Fagundes Moniz
OAB/MG 96.11[illegible]

rua Alvarenga Peixoto, nº 683, cj. 102 – Bairro Lourdes – Belo Horizonte – MG – CEP 30.180-120
Tel. (+31) 3335.5224 – Fax (+31) 3335.8224 – e-mail: gbaa@gbaa.com.br - www.gbaa.com.br

Gerson de Britto Mello Boson
Luis Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

1) A compensação poderá ser feita somente no perímetro urbano ou em qualquer localidade do Município?
2) O Município está obrigado a aceitar a compensação ou substituição a critério do loteador, com base nas disposições contidas no art. 2º, inciso II da lei citada?

Fixadas as premissas que constituem o objetivo da consulta, passa-se as razões jurídicas que fundamentam a presente opinião legal:

A interpretação das normas jurídicas pode ser efetivada sob diferentes métodos, tendo por objeto distintos elementos necessários à compreensão da norma jurídica. *Interpretar é o ato de explicar o sentido de alguma coisa; é revelar o significado de uma expressão verbal, artística ou constituída por um objeto, atitude ou gesto.*[1] A interpretação do Direito tem por finalidade a revelação do sentido da norma e a fixação do alcance respectivo, descobrindo-se sua finalidade e demarcar o campo de incidência da norma jurídica.

Carlos Maximiliano, insígne hermeneuta pátrio, afirma que ao intérprete moderno incumbe "determinar o sentido objetivo do texto, a *vis ac potestas legis*; deve ele olhar menos para o passado do que para o presente adaptar a norma à finalidade humana, sem inquirir da vontade inspiradora da elaboração primitiva."[2]

Na moderna hermenêutica há grande relevância o elemento teleológico da norma jurídica, isto é, a finalidade colimada pela mesma. Quando o

[1] NADER, Paulo. *Introdução ao Estudo do Direito*. 19ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000. p. 255.

Marcella Fagundes Monteiro
OAB/MG 96.112

fls. 97
271

legislador elabora uma lei, parte da idéia do fim a ser alcançado, balizando este nos interesses sociais constatados durante determinado momento histórico. A proteção e preservação destes interesses, mutáveis com o passar do tempo, é que inspira a formação dos documentos legislativos. Assim, é consectário lógico do ato de interpretação a busca pelos fins que motivaram a criação da lei, pois nessa descoberta estará a revelação do sentido na norma jurídica, ou seja, *a mens legis*. Neste sentido, confiram-se as observações de Paulo Nader:

> "A idéia do fim não é imutável. O fim não é aquele pensado pelo legislador, é o fim que está implícito na mensagem da lei. Como esta deve acompanhar as necessidades sociais, cumpre ao intérprete revelar os novos fins que a lei tem por missão garantir. Esta evolução de finalidade não significa ação discricionária do intérprete. Este, no afã de compatibilizar o texto com as exigências atuais, apenas atualiza o que está implícito nos princípios legais. O intérprete não age *contra legem*, nem subjetivamente. De um lado tem as coordenadas da lei e, de outro, o novo quadro social e o seu trabalho se desenvolve no sentido de harmonizar os velhos princípios aos novos fatos."[3]

Importante, neste contexto, suscitar o teor do art. 5º da Lei de Introdução ao Código Civil que, a par de voltar para a interpretação jurisdicional, transparece como importante fundamento para a atividade hermenêutica. Observe-se:

> "Art. 5º - Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum."

[2] MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e Aplicação do Direito*. 16ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996. p.48.

Marcella Fagundes Monteiro
OAB/MG 96.112

Gerson de Britto Mello Boson
Luís Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

Fls. 58
272

Vê-se, portanto, que a interpretação de uma norma jurídica deverá se ater às suas finalidades, primordialmente, ao seu escopo social e à concretização do bem comum.

Pois bem. O dispositivo jurídico a ser interpretado é o art. 2º, parágrafo único, inciso II da Lei Municipal nº 2.253/2004, *in litteris:*

> "Art. 2° - Nos termos e para os fins do que estabelece o art. 4°, § 1°, I, da Lei n° 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que alterou dispositivos da Lei n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e com a definição estabelecida do Plano Diretor de Unaí, os índices urbanísticos e de uso e ocupação do solo nos parcelamentos que forem constituídos para fins de sítios de recreio são estabelecidos na forma do Anexo I desta Lei.
>
> Parágrafo único. Além dos índices urbanísticos, são estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os sítios de recreio que forem regularizados nos termos desta Lei:
> II - o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação."

Primeiramente, impõe-se o confronto da norma com a Constituição da República de 1988. Dispõe o art. 182, *caput*, da Carta Magna, o seguinte:

Marcella Fagundes Monteiro
OAB/MG 96.112

[3] NADER, Paulo. *Op. Cit.* p. 272

GERSON BOSON E ALKMIM
advogados associados

Gerson de Britto Mello Boson
Luís Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

> "Art. 182 - A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem- estar de seus habitantes."

Observe-as que os Municípios detêm competência para ordenar a política urbana, especialmente no que se refere ao uso e ocupação do solo, desde que observadas as diretrizes fixadas em lei. Destarte, a Constituição da República coloca o princípio da legalidade como amparo ao munícipe, afastando quaisquer arbitrariedades ou discricionarismos por parte da Administração Pública. Aliás, o princípio da legalidade é constantemente relembrado pela Carta Magna, sobressaindo-se sob a forma de cláusula geral no art. 5º, II, bem como, voltando-se para a Administração Pública, no art. 37, *caput*.

O princípio da legalidade, ao lado do princípio da supremacia do interesse público, constitui-se como pilar fundamental da atuação administrativa, além de ser a principal garantia de respeito aos direitos individuais. Afirma-se, sem medo de errar, de que na relação administrativa a vontade da Administração Pública é a que decorre de lei. Isto é, a Administração Pública só pode fazer o que a lei autoriza.

Observe-se, quanto ao tema, as lições de Celso Antônio Bandeira de Mello, *in litteris:*

> "Este é o princípio capital para a configuração do regime jurídico-administrativo. (...) Com efeito, enquanto o princípio da supremacia do interesse público sobre o interesse privado é da essência de qualquer Estado, de qualquer sociedade juridicamente organizada com fins políticos,

fls.100
274

> o da legalidade é específico do Estado de Direito, é justamente aquele que o qualifica e que lhe dá identidade própria. Por isso mesmo é o princípio basilar do regime jurídico-administrativo, já que o Direito Administrativo (pelo menos naquilo que como tal se concebe) nasce com o Estado de Direito: é uma conseqüência dele. É o fruto da submissão do Estado à lei. É, em suma: a consagração da idéia de que a Administração Pública só pode ser exercida na conformidade da lei e que, de conseguinte, a atividade administrativa é atividade sublegal, infralegal, consistente na expedição de comandos complementares à lei."[4]

Pois bem. Uma análise da Lei Municipal nº 2.253/2004 demonstra que há expressa autorização para o Executivo regulamentar os parcelamentos de área rural para fins urbanos destinados a sítio de recreio, desde que localizadas a uma distância máxima de até 05 quilômetros do perímetro urbano de Unaí (art. 1º, *caput*), atendidas as diretrizes gerais especificadas nas normas de regência (art. 182 da CR/88). Em termos claros, o Poder Executivo municipal foi autorizado a regularizar por decreto os sítios de recreio existentes no entorno de 05 quilômetros da área urbana do Município.

Neste sentido, o art. 2º, II de referida norma municipal constitui-se em direito subjetivo do administrado frente à futura regulamentação a ser realizada pelo Poder Executivo municipal. Desta forma, o termo "poderá" encerra uma faculdade outorgada por lei ao proprietário de sítio de recreio em compensar ou substituir o percentual de áreas públicas destinadas a áreas comunitárias e espaços verdes de uso comum por outras áreas em local distinto da implantação.

Marcella Fagundes Monteiro
OAB/MG 96.112

[4] MELLO, Celso Antônio Bandeira de. *Curso de Direito Administrativo*. 18ª ed. São Paulo: Malheiros, 2005. p. 90/91.

GERSON BOSON E ALKMIM
advogados associados

Gerson de Britto Mello Boson
Luis Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

Assim sendo, a pretensão do particular quanto à realização de compensação ou substituição não poderá ser rejeitada pela Administração Pública.

Todavia, a interpretação do dispositivo deverá se dar em consonância com as finalidades da norma, de modo que a literalidade da lei é o primeiro passo para o processo exegético. Neste sentido, não atenderia as finalidades da norma eventual substituição ou compensação com área cujo interesse social seria inexistente ou gravemente mitigado. Destarte, a previsão quanto à existência de áreas públicas e espaços verdes objetiva proporcionar benefícios à comunidade local, isto é, à região ou localidade inserta no perímetro de cinco quilômetros ao entorno da área urbana municipal, especificamente onde se localizam os sítios de recreio.

Admitir o contrário seria o mesmo que aceitar a ineficácia absoluta da norma que regulamenta o parcelamento da área rural para fins urbanos.

Desta forma, o Poder Executivo municipal, ao regulamentar a Lei nº 2.253/2004, deverá estabelecer a forma e as hipóteses em que se admitirão a substituição e compensação das áreas destinadas à comunidade e espaços verdes de uso comum, de modo a preservar o direito subjetivo dos particulares, bem como a finalidade social e o bem comum desejados pela norma.

Colocadas estas premissas, passa-se à elucidação das questões suscitadas na consulta:

a) A compensação poderá ser feita somente no perímetro urbano ou em qualquer localidade do Município?

Marcella Fagundes Mon
OAB/MG 96.112

GERSON BOSON E ALKMIM
advogados associados

Gerson de Britto Mello Boson
Luis Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

Fls. 102
276

Uma interpretação teleológica da norma, analisada segundo a sua finalidade social e concretização do bem comum, atesta que a compensação ou substituição deverá atender aos interesses da comunidade onde se localizam os sítios de recreio. Desta forma, o exercício do direito subjetivo do administrado deverá se dar apenas no entorno de 05 (cinco) quilômetros da área urbana municipal, consoante previsão expressa do art. 1º, caput, da Lei Municipal nº 2.253/2004.

b) O Município está obrigado a aceitar a compensação ou substituição a critério do loteador, com base nas disposições contidas no art. 2º, inciso II da lei citada?

Não. Apesar de existir o direito subjetivo do administrado em realizar a compensação ou substituição, não há de se admitir que o exercício do direito se dê segundo as conveniências do mesmo, sob pena de ineficácia absoluta da norma em apreço. Desta forma, deverá o Poder Executivo, por meio de decreto, consoante dispõe o art. 1º e 5º da Lei nº 2.253/2004, fixar as hipóteses, forma e procedimento para que o particular realize a compensação ou substituição prevista no dispositivo em questão, em atenção aos princípios da legalidade, razoabilidade, transparência e eficiência da Administração Pública.

É o parecer, S.M.J.

Atenciosamente,

GUILHERME PEREIRA DOLABELLA BICALHO
OAB/MG nº 89.842

rua Alvarenga Peixoto, nº 683, cj. 102 - Bairro Lourdes - Belo Horizonte – MG – CEP 30.180-120
Tel. (+31) 3335.5224 – Fax (+31) 3335.8224 - e-mail: gbaa@gbaa.com.br - www.gbaa.com.br

277

103

Marcella Monteiro

De: "Humberto Luiz da Silva" <HumbertoLS@feam.br>
Para: <marcella@amm-mg.org.br>
Enviada em: quarta-feira, 26 de outubro de 2005 10:30
Anexar: 1ªfase.xls; Municípios Autuados - 2ª Fase.xls
Assunto: Municípios Autuados DN 52/2001

Encaminho, conforme pedido da Denise, plamilha de municípios já Autuados no Estado.
Segue também legenda para ajudar na orientação de busca de dados na planilha.
Atenciosamente
Humberto/ DISAN

<<1ªfase.xls>> <<Municípios Autuados - 2ª Fase.xls>>

<<...OLE_Obj...>>

AVISO - Esta mensagem contem informacao para uso exclusivo do nome enderecado acima. Ela pode ser confidencial ou privilegiada. Se voce recebeu esta mensagem por engano, comunicamos que a disseminacao, distribuicao, copia, revisao ou outro uso desta mensagem, incluindo anexos, e proibida. Favor avisar-nos retornando este e-mail e destruindo esta mensagem, incluindo anexos.
NOTICE - This message is intended only for the use of the addressee(s) named herein. It may be confidential and/or privileged. Unauthorized review, dissemination, distribution, copying or other use of this message, including all attachments, is prohibited and may be unlawful. If you have received this message in error, please notify us immediately by return e-mail and destroy this message and all copies, including attachments.

Informação do NOD32 1.1265 (20051025)

Esta mensagem foi verificada pelo NOD32 Sistema Antivírus
http://www.nod32.com.br

278

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Administração 2005/2008 – AÇÃO E PARTICIPAÇÃO

Praça JK, s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (038) 3677-5611 – 3677-4828

DA: Procuradoria Geral do Município			PARA: Segov				DATA: 08/11/05	
COMUNICAÇÃO INTERNA:	X	Urgente	☐	Para sua Revisão	☐	Conforme Solicitado	☐	Para conhecimento

Sr Secretário,

Atendendo a sua solicitação, encaminho o Procedimento Administrativo nº 2351/04.

Atenciosamente.

Emissor: _____
Procurador Geral do Município

Receptor: _____

279
Fls. 103

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ – MG

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2351/04

PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, por seu procurador *in fine* assinado, vem à r. presença de V. Excia. expor e, ao final, requerer o que segue:

Objetiva o processo epigrafado obter da Administração Pública Municipal a aprovação do loteamento denominado "SETOR DE MANSÕES SUL II" para que possa o loteador providenciar o seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Unaí – MG.

Preambularmente, é preciso registrar que referido loteamento existe há muitos anos, estando pendente de regularização, em grande parte, pela inexistência, à época, de plano diretor ou de legislação específica sobre os seus fins, quais sejam o de servir como sítio de recreio.

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado -
OAB-MG 98110

Av. Governador Valadares, 715, Sls. 01 e 02 – Centro – Unaí – MG
Telefax: (38) 3676-2644

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

Fazemos esta introdução para demonstrar que o objeto deste processo não é obter prévia autorização para promover loteamento para fins urbanos, **senão exclusivamente o de regularizar uma situação de fato que se arrasta por longos anos e causa prejuízo não apenas à requerente como aos munícipes que adquiriram terrenos no referido local**.

Neste diapasão, o assunto deverá ser examinado não com os rigores das exigências e restrições urbanísticas impostas pela legislação federal ou pela legislação municipal específica, como até agora tem sido tratado pela Administração Pública, mas tendo em mira o interesse público representado pela necessidade de garantir aos cidadãos o pleno exercício dos direitos inerentes à propriedade, eis que a omissão do Poder Público impede o registro do loteamento e a concessão dos respectivos títulos àqueles que, de boa fé, estão na posse dos lotes adquiridos mediante compromisso de compra e venda.

De mais a mais, é preciso sempre ter em conta que a propriedade deve atender à sua função social, como solenemente proclamado no art. 5º, XXIII, da Constituição Federal, além do fato de que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, como consta do art. 182 da Carta Política.

Lançadas essas premissas, e como adiante ficará demonstrado, tem a requerente o direito líquido e certo de ver regularizado e conseqüentemente aprovado o loteamento, regularizando a situação fática então existente, na medida em que atendeu a todas as exigências estabelecidas em legislação municipal específica e que foi editada, diga-se de

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado
OAB-MG 98110

281
3
16.107

passagem, com esse claro objetivo, estabelecendo limitações e restrições distintas daquelas normalmente previstas para o parcelamento do solo urbano.

Com efeito, o loteamento "SETOR DE MANSÕES SUL II" encontra-se situado em área rural e destina-se a sítios de recreio, o que, de *per si*, afasta a possibilidade de se aplicar, para a sua regularização, a legislação urbanística local, dada as suas naturais características e peculiaridades.

Não por outro motivo, o Município fez editar a Lei nº 2.253, de 5 de outubro de 2004, que autorizou a regularização de parcelamento de área rural para fins urbanos e estabeleceu índices de uso e ocupação do solo para fins de sítio de recreio. A finalidade da norma, portanto, era e ainda é o de regularizar situação preexistente, respeitando-se o interesse público.

Referida norma, aliás, anda em perfeita simetria com as disposições contidas no § 1º do art. 4º e no art. 40 e seu § 5º da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com as redações que lhes foram atribuídas pela Lei 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que pedimos vênia para transcrever a seguir:

> *"Art. 4º ...*
>
> *(...)*
>
> *§ 1º. A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (NR) (Redação dada ao parágrafo pela Lei nº 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999).*

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado -
OAB-MG 98110

"*Art. 40...*

(...)

*§ 5º. **A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal**, ou Distrito Federal, quando for o caso, **não poderá contrariar o disposto nos artigos 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último.**".* (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999).

Verifica-se, de plano, que a antiga redação do § 1º do art. 4º da Lei 6.766/79 estabelecia que a percentagem de áreas públicas prevista no inciso I daquele artigo não poderia ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000m2 (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderia ser reduzida. Pelo novo tratamento dado à matéria, não se estabeleceu um percentual mínimo de áreas públicas, bastando que a legislação municipal defina, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo.

Já o § 5º do art. 40 da Lei 6.766/99, com a novel redação, e que trata da regularização de loteamentos, determina que esta se fará atendidos os requisitos dos arts. 3º e 4º, salvo, quanto a este último, o seu § 1º, que acima consideramos.

O legislador federal, com sabedoria, aliás, entendeu que em se tratando de regularização de uma situação de fato, haveria possibilidade real de que os requisitos do § 1º do art. 4º não pudessem ser atendidos, quanto

aos índices urbanísticos. Se não admitisse a ressalva, correr-se-ia o risco de o objetivo da norma (a regularização de loteamentos preexistentes) não ser alcançado.

Aliás, a simples leitura do art. 40 da Lei 6.766/79 é suficiente para que se possa compreender qual interesse ela visa proteger, eis que se encontra assim redigida:

> *"Art. 40. **A Prefeitura Municipal**, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, **poderá regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença**, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano **e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.**"*

O legislador protegeu, efetivamente, os direitos daqueles que adquiram terrenos em loteamentos não autorizados ou executados sem observância das determinações do ato administrativo de licença, como também os padrões de desenvolvimento urbano.

Este é, precisamente, o caso dos autos. Trata-se de loteamento não autorizado, edificado quando o Município não possuía sequer plano diretor ou legislação a respeito de sítios de recreio. Não se pode dar a ele, portanto, a mesma tratativa conferida aos loteamentos urbanos, porque referia-se, repita-se, a uma situação preexistente, pendente de regularização.

A questão não envolve, portanto, a impossibilidade jurídica de reguiarização do loteamento, mas a impossibilidade fática, eis que os lotes foram adquiridos, ao longo dos anos, por terceiros de boa fé, que estão

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado - OAB/MG 98110

aguardando a solução do imbróglio para que possam exercer, na plenitude, os direitos inerentes à propriedade, na forma da lei civil.

Andou bem, portanto, o Poder Público ao editar, com lastro na legislação federal aplicável à espécie, a Lei 2.253, de 2004, que tem por escopo, repita-se à exaustão, regularizar uma situação fática com que se deparou o Município, estabelecendo limitações e restrições distintas daqueles contidas em outras normas de parcelamento do solo urbano ou no próprio plano diretor.

Como observou o Dr. Guilherme Pereira Dolabella Bicalho, com singular propriedade, em parecer de fls. 95/102 destes autos, no ato de interpretar a norma jurídica, ganha relevo o elemento teleológico, qual seja o fim por ela colimado. Neste quadro de idéias, não é preciso nenhum esforço cognitivo para compreender que a Lei 2.253, de 2004, veio a lume precisamente para permitir ao Poder Público Municipal regularizar uma situação de fato, que de resto não poderia ser solucionada com as normas jurídicas específicas que possuía. Objetivava, ao fim e ao cabo, reconhecendo a preexistência de uma situação urbanística irregular, adequá-la a um mínimo de exigências que pudesse salvaguardar o interesse público e os interesses daquelas pessoas que adquiram os lotes em loteamentos irregulares.

A disposição contida no inciso II do art. 2º da Lei 2.253, de 2004, surgiu exatamente da constatação da impossibilidade de se atender aos requisitos mínimos previstos no seu art. 4º, eis que se tratava de loteamento existente há muitos anos.

A medida legal tem natureza compensatória e visa, neste caso, preservar o interesse público, eis que o Município não sofrerá qualquer prejuízo

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado
OAB-MG 98110

patrimonial ao receber área equivalente em local distinto da implantação do loteamento.

Aliás, a própria redação do dispositivo é suficiente para inferir que a legislação admitiu, diante da impossibilidade de se atender aos requisitos do art. 4º, a compensação em local diverso daquele em que se implantou o empreendimento imobiliário, tudo isto em perfeita harmonia com os seus objetivos primordiais.

A questão posta a exame, para seu regular desate, deve levar em conta o disposto no art. 43 e seu Parágrafo único, com redação posterior, nos seguintes termos:

> *"Art. 43. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do artigo 4º desta lei não se poderá alterar, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.*
>
> *Parágrafo único.* ***Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente****, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas."* (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999).

Veja que a norma admite, de forma expressa, na hipótese de loteamento não aprovado, o ressarcimento ou compensação, feita pelo loteador à Prefeitura Municipal, em pecúnia ou em área equivalente, caso não consiga destinar áreas públicas na forma do inciso I do seu art. 4º.

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

E foi com esse objetivo, aliás, que o inciso II do art. 2º da Lei 2.253, 2004, admitiu a compensação ou substituição das áreas públicas, inclusive em local distinto daquele loteado.

Admitir em sentido contrário significa negar qualquer possibilidade de regularização do loteamento e prejudicar sobremaneira os direitos dos adquirentes de lotes, porque não há meios de se atender a exigência legal, nos termos como hoje impõe a Administração Pública.

De mais a mais, o tema deve ser examinado tendo em vista o princípio da segurança jurídica, hoje consagrado no art. 2º, XIII, da Lei 9.784, de 1999, que impõe a interpretação da norma administrativa da forma que melhor garanta o atendimento do fim público a que se dirige, vedada aplicação retroativa de nova interpretação.

Sobre tal princípio, agora expressamente previsto em lei, a lição de Maria Sylvia Zanella Di Pietro, ***verbis:***

> *"A segurança jurídica tem muita relação com a idéia de respeito à boa-fé. Se a Administração adotou determinada interpretação como a correta e a aplicou a casos concretos, não pode depois vir a anular atos anteriores, sob o pretexto de que os mesmos foram praticados com base em errônea interpretação. Se o administrado teve reconhecido determinado direito com base em interpretação adotada em caráter uniforme para toda a Administração, é evidente que a sua boa-fé deve ser respeitada. Se a lei deve respeitar o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada, por respeito ao princípio da segurança jurídica, não é admissível que o administrado tenha seus direitos flutuando ao sabor de interpretações jurídicas variáveis no*

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

tempo." (Direito Administrativo, 17ª ed., São Paulo: Atlas, 2004, p. 85).

Não apenas a Administração já fixou interpretação sobre o tema, como fez editar legislação específica tendo por finalidade regularizar uma situação fática preexistente, estabelecendo requisitos outros para preservar os direitos de inúmeros cidadãos que adquiriram lotes no loteamento "SETOR DE MANSÕES SUL II".

Sequer é possível alegar, quanto à matéria aqui discutida, que a aprovação do loteamento, nos moldes propostos, representará violação ao princípio da legalidade, eis que este resume-se no dever que tem a Administração de apenas fazer o que a lei autoriza. *In casu,* a lei 2.253, de 2004, expressamente regulamentou o assunto e autorizou a regularização dos loteamentos, estando a autoridade, portanto, apta a proferir decisão nos seus exatos termos, sem malferir princípio basilar da Administração Pública.

Junte-se a isso o fato de haver manifestação favorável do órgão jurídico da municipalidade, bem assim dos respectivos órgãos técnicos da Prefeitura, no sentido de se regularizar o loteamento, e ainda o compromisso firmado pela requerente no sentido de destinar área específica para equipamentos públicos, notadamente escola, além da compensação de outras áreas, conforme previsto no inciso II do art. 2º da Lei 2.253/2004.

Por derradeiro, pedimos vênia para trazer à colação o sempre lúcido magistério do saudoso Prof. HELY LOPES MEIRELLES, em parecer exarado sob a égide da ordem constitucional pretérita, mas ainda atualíssima em se tratando do direito de construir, nos seguintes moldes:

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado
OAB-MG 98110

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

> *"Assim como a todo proprietário é assegurado o direito de construir, respeitados o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos (Cód. Civil, art. 572), também é garantido o direito de lotear terreno urbano ou urbanizável, desde que atendidos os preceitos federais pertinentes e a legislação urbanística municipal, visto que o direito de construir abrange o de lotear. Com efeito, o loteamento é o antecedente necessário e lógico da normal utilização de toda gleba urbana ou urbanizável, pois tais glebas não têm outra destinação legal e econômica, que não seja a edificação nas unidades mínimas (lotes) em que forem parceladas segundo a legislação local.* ***Daí porque, uma vez atendidas as exigências civis e urbanísticas correspondentes, surge para o proprietário-loteador o direito subjetivo à aprovação do loteamento****, como surge para o proprietário do lote o direito à aprovação do projeto de construção, desde que atendidas as normas de zoneamento e os preceitos do Código de Obras."* (Estudos e Pareceres de Direito Público, Vol. V, ed. Revista dos Tribunais: São Paulo, 1981, pp. 211/212). (Grifei).

A regularização do loteamento, Excelência, não se fará apenas no interesse da requerente, mas, sobretudo, no interesse de centenas de pessoas que adquiriram lotes naquela localidade e cujos direitos devem ser preservados pelo Poder Público, como aliás prevê a legislação federal aplicável à espécie.

É neste sentido, portanto, que a norma deve ser interpretada, sob pena de a situação ficar indefinidamente sem solução, gerando maior prejuízo para a comunidade e para o próprio Poder Público.

Av. Governador Valadares, 715, Sls. 01 e 02 – Centro – Unaí – MG
Telefax: (38) 3676-2644

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado
OAB-MG 98110

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

ANTE O EXPOSTO, confiando na sensibilidade social que lhe é inerente, e no elevado espírito público que possui, é que roga no sentido de que seja aprovada a regularização do referido loteamento, autorizando o seu competente registro no CRI da Comarca de Unaí, ao tempo em que se requer emita decisão quanto ao pleito aqui formulado, no prazo previsto no art. 49 da Lei 9.784, de 1999.

Termos em que,

Pede deferimento.

Unaí-,MG., 7 de dezembro de 2005.

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
OAB-MG 98110

290

ILMO. SR. PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ – MINAS GERAIS.

PROCESSO ADMINISTRATIVO No. 2.351/04

Recebemos
19/01/07 10:43hs
Assinatura
Simone Tavares de Melo
Chefe da Divisão

PALMARES EMPREENDIMENTOS E-PARTICIPAÇÕES LTDA, empresa já qualificada nos autos em epígrafe, por seu procurador *in fine* assinado e qualificado no mandato *ut* anexo **(doc. 01)**, e que recebe as intimações na rua Agenor Maciel, 170, sala 302, centro, Patos de Minas – Minas Gerais, CEP 39700-046, vem à respeitável presença de V. Sa. expor e ao final requerer o seguinte:

É fato público e notório a necessidade de regularização de loteamentos rurais com fins urbanos, tanto, que foi editada lei especifica para esse fim, qual seja, Lei no. 2.253/2004.

Objetivando esta regularização, a empresa acima qualificada, procurou por diversas vezes, cumprir às exigências da municipalidade.

Ocorre que, passados quase 03 (três) anos do inicio do presente processo administrativo, nada foi resolvido.

A atitude das autoridades administrativas de não apreciarem os pedidos a ela levados pelos administrados, ofende o Princípio da Eficiência previsto no art. 37, caput da Constituição Federal de 1988, *in verbis*:

291

> **"Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípio da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:"**

Por este Princípio, as autoridades administrativas devem ser eficientes na sua atuação para com os administrados, sendo vedada atitudes que acarretem atrasos desnecessários, não razoáveis, a resultar prejuízos pela demora na apreciação dos pedidos formulados e qualquer outra conduta atentatória contra a rápida solução dos assuntos colocados sob o seu crivo.

Os atos omissivos praticados por autoridades administrativas de não apreciarem em prazo razoável os pedidos formulados por contribuintes também ofende o Princípio da Razoável Duração do Processo e Celeridade de sua Tramitação previsto no art. 5º, inciso LXXVIII da Constituição Federal, incluído no texto constitucional pela Emenda Constitucional nº 45/04, assim redigido:

> **"Art. 5º**
>
> **[...]**
>
> **LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação".**

A duração do processo administrativo deixa de ser razoável quando se apura estar o pedido formulado instruído para ser apreciado desde o seu protocolo na repartição competente não se justificando, assim, demoras de quase de 03 (três) anos para serem os pleitos decididos administrativamente. Disso também resulta a falta de celeridade considerando estarem os pedidos instruídos deste a sua protocolização.

O inciso II do artigo 2º da Lei 2.253/2004 **(doc. 02)**, assim dispõe:

> **"o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação".**

Com base nessa prerrogativa, ou seja, em sendo facultado ao administrado, a substituição do percentual de áreas públi-

cas, e ainda, pela aceitação tácita dessa administração, a empresa requerente adquiriu 36,12% (trinta e seis virgula doze por cento) dos imóveis matriculados sob os números: R-2-3.147, R-5-05.700, R-6-05.700, R-7-05.700, R-8-05.700, R-9-05.700 e R-10-05.700, totalizando uma área de 19,30,60ha (dezenove hectares, trinta ares e sessenta centiares). **(docs. 03/04)**

A área destinada à Prefeitura Municipal de Unaí é de 4,45,70ha (quatro hectares, quarenta e cinco ares e setenta centiares), correspondente ao disposto no artigo 4º da Lei Municipal 2.253/2.004.

Ressalte-se que os imóveis ora ofertados são contíguos, estando a menos de 5 (cinco) quilômetros do perímetro urbano, conforme laudo técnico em anexo. **(doc. 05)**

Não cabe mais debater o que já foi demasiadamente debatido nos presentes autos, cumpre agora à administração pública solucionar e dar uma resposta final acerca da presente oferta, cumprindo assim o disposto na Lei 2.253/2.004.

POSTO ISTO, com base na Lei Municipal no. 2.253/2.004, a empresa requerente vem ofertar 4,45,70ha (quatro hectares, quarenta e cinco ares e setenta centiares) dos imóveis acima descritos com finalidade de área pública, conforme substituição autorizada no inciso II, artigo 2º da referida lei.

Requer ainda seja a resposta proferida no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de responsabilização.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Unaí, 18 de janeiro de 2.007.

PP

Thadeu Henrique dos Santos Osório

OAB/MG 88.282

293

DOC. 01

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE(S): PALMARES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇOES LTDA, empresa com sede na Avenida Governador Valadares, 215, ala 02, box 95 e 96, centro, Unaí – Minas Gerais, inscrita na CNPJ sob o no. 00.099.011/0001-70, por seu representante legal **PAULO HENRIQUE LEPESQUEUR**, brasileiro, casado, empresário, portador da CI no. 259.465 SSP/DF e, inscrito no CPF sob o no. 149.425.501-49, filho de Paulo Brochado e Maria Ângela Lepesqueur Brochado, residente e domiciliado na rua Cachoeira, 27, apto 102, centro, Unaí – Minas Gerais.

OUTORGADO(S): **THADEU HENRIQUE DOS SANTOS OSÓRIO**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/MG sob o número 88.282, com escritório na rua Agenor Maciel, 170, sala 302, centro, Patos de Minas – Minas Gerais, CEP 38700-046.

PODERES: Pelo presente instrumento de procuração, o outorgante nomeia os outorgados seus bastantes procuradores, onde preciso for e com esta se apresentar, para com os mais amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula "ad - judicia", representá-lo em juízo e fora dele, conjunta ou separadamente, independentemente de ordem de nomeação, bem como perante quaisquer repartições públicas, federais, estaduais e municipais, autarquias e ou equiparadas, podendo os ditos procuradores, para o cabal e fiel desempenho deste mandato, tudo requerer e praticar, patrocinar a defesa dos interesses do outorgante, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defender nas contrárias seguindo umas e outras, até final decisão, e ainda, argüir suspeições, nulidades e falsidades, excepcionar, aceitar ou firmar compromisso, confessar, receber citações, notificações e intimações, desistir, transacionar, transigir, dar, receber quitação, ratificar atos praticados "ad referendum", variar de ações, e Instâncias, recorrer em qualquer instância ou tribunal, embargar, agravar ou apelar de quaisquer despachos ou sentenças, requerer perícia, podendo ainda substabelecer esta a outrem, com ou sem reserva de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso, e defender em processo Tributário Administrativo – P.T.A., em todas as fases e processos, e ainda assinar termo de compromisso de inventariante

Patos de Minas, 18 de janeiro de 2.007.

PALMARES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇOES LTDA

DOC. 02

294

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

LEI Nº 2.253, DE 5 DE OUTUTBRO DE 2004.

Autoriza a regularização de parcelamento de área rural para fins urbanos e estabelece índices de uso e ocupação do solo para fins de sítios de recreio e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ**, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 96, VII, da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Unaí decreta e ele, em seu nome, sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º O Poder Executivo fica autorizado a regularizar os parcelamentos de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreio, desde que localizadas a uma distancia máxima de até 05 quil metros do perímetro urbano de Unaí.

Parágrafo Único. As alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, cumprindo-se a exigência com a expressa manifestação da referida autarquia federal declarando, especificamente, nada ter a opor às referidas transformações.

Art. 2º Nos termos e para os fins do que estabelece o art. 4º, § 1º, I, da Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que alterou dispositivos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e com a definição estabelecida do Plano Diretor de Unaí, os índices urbanísticos e de uso e ocupação do solo nos parcelamentos que forem constituídos para fins de sítios de recreio são estabelecidos na forma do Anexo I desta Lei.

Parágrafo único. Além dos índices urbanísticos, são estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os sítios de recreio que forem regularizados nos termos desta Lei:

I – a densidade bruta máxima de ocupação dos parcelamentos será de 15 hab/ha;

II – o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação;

III – o sistema viário será composto de vias públicas de acesso e locais, e serão denominadas de Estrada-Parque, numeradas sequencialmente, com largura mínima de 10 (dez) metros; e

(Fls. 2 da Lei nº 2.253, de 5.10.2004)

IV – O desmembramento será permitido quando resultar em lotes maiores ou iguais a 1000ms² (mil metros quadrados) cada um.

Art. 3º Sem prejuízo das demais exigências contidas na Lei Municipal nº 806/76 como encargo do loteador, são fixados como infra-estrutura básica exigível para os sítios de recreio regularizados nos termos desta lei, os seguintes equipamentos urbanos:

INFRAESTRUTURA BÁSICA	PADRÕES EXIGÍVEIS
Rede de Energia e Iluminação	Padrão CEMIG para RDR – Redes de Distribuição Rural
Coleta de Esgoto	Padrão ABNT – NBR 13969/97 e 7229/93
Águas Pluviais	Dispensável
Vias Públicas – abertura	Tratamento Primário com Cascalho laterítico ou similar
Guias e Sarjetas	Dispensável

§ 1º Para o sistema de abastecimento de água, o loteador poderá utilizar os padrões contidos na ABNT – PNB 593/1977 e NB 594/1977.

§ 2º Na hipótese de estar implantado sistema de abastecimento de água diverso do previsto no § 1º deste artigo, poderá, excepcionalmente, ser permitido o uso de poços artesianos, com tubulação em PVC, classe 12 – PBA, segundo padrões admitidos pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE.

Art. 4º O sítio de recreio deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:

I – mínimo de 10% (~~cinco~~ dez por cento) e máximo de 15% para o sistema viário, inclusive as vias necessárias para implantação do Sistema Viário Básico do Município; e

II – mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de área pública.

Parágrafo Único. Os parcelamentos do solo rural, para fins urbanos, estarão obrigados a reservar as áreas públicas, independente da dimensão dos lotes.

Art. 5º Compete ao Poder Executivo fixar atos complementares objetivando definir critérios de destinação e uso para as ocupações existentes na área definida no art. 2º.

DOC. 02

296

122

30

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

(Fls. 3 da Lei nº 2.253, de 5.10.2004)

Art. 6º Os adquirentes de lotes nos parcelamentos descritos ficam obrigados, no caso de implantação em área pública, a pagar pelas respectivas unidades nos termos da legislação vigente.

Art. 7º O Poder Executivo, no prazo máximo de sessenta dias após a regularização dos empreendimentos, providenciará junto à Secretaria de Fazenda a inscrição das unidades imobiliárias oriundas dos parcelamentos previstos nesta Lei, com vistas à cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, da Taxa de Limpeza Pública – TLP, e dos demais tributos e taxas que venham a incidir sobre os imóveis.

Art. 8º Os sítios de recreio deverão atender, além das disposições contidas nesta Lei, às exigências da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 004/85, da Lei Federal nº 7803/89, da Lei Federal nº 4771/65 (Código Florestal), da Lei Estadual nº 10561/91 (Lei Florestal), da Lei Orgânica do Município e da Lei Municipal nº 806/76.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Unaí-MG, 5 de outubro de 2004, 60º da Instalação do Município.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

DOC. 02

297

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

(Fls. 4 da Lei nº 2.253, de 5.10.2004)

ANEXO I

ZSR	Zona de Sítios de Recreio	Polígonos a serem delimitados por parcelamentos de áreas rurais para fins de Chácaras ou Sítios de Recreio, que vierem a ser aprovados por lei municipal específica.

USOS

Habitação unifamiliar;
Hotel-Fazenda;
Restaurantes;
Estabelecimento de Diversão;
Clube e local de uso recreativo, esportivo ou de serviços voltados para o lazer;
Estabelecimento comunitário social;
Sede de Associação;
Estabelecimento de Ensino Público;
Estabelecimento de Saúde Público ou privado;

HIERARQUIA VIÁRIA

Vias	Estradas de acesso		Estradas Locais	
MÓDULO OU SÍTIO				
Características	Esquina	Quadra	Esquina	Quadra
Área Mínima	1.000,00	1.000,00	1.000,00	2.000,00
Testada Mínima	25,00	20,00	20,00	20,00
Taxa de Ocupação	0,10		0,10	
Coeficiente de Aprov..	0,20		0,20	

EDIFICAÇÃO

Recuos Mínimos (m)	Frontal	6,00	3,00
	Lateral	Bilateral de 3,00	Bilateral de 3,00
	Fundos	7,50	7,50
Gabarito (pavimentos)		2	2
Altura máxima (m)		6	6

OBSERVAÇÕES:

Aplicável somente na regularização de áreas mencionadas nesta lei.

Unaí-MG, 5 de outubro de 2004, 60º da Instalação do Município.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

DOC. 02

298

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

DECRETO Nº 3.110, DE 21 DE OUTUBRO DE 2004.

Dispõe sobre a aprovação dos loteamentos que menciona e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o art. 96, XXV, c/c o disposto no art. 141, I, "f", da Lei Orgânica do Município, **DECRETA**:

Art. 1º São aprovados, como sítios de recreio, nos termos dos processos administrativos nºs 2350/04, 2351/04, 2352/04 e 2353/04, uma vez atendido o disposto na Lei Municipal nº 2.253, de 5.10.2004, os loteamentos denominados Concórdia, Setor de Mansões Sul II, Mansões do Parque e Mansões Sul, de propriedade de M.A.R Empreendimentos Ltda, Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, BL Empreendimentos Ltda e Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, respectivamente.

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Unaí, 21 de outubro de 2004; 60º da Instalação do Município.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
UNAÍ - MINAS GERAIS
OFICIAL: Bel. Humberto E. Lisboa Frederico

DOC. 03

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 30.147 | FICHA A

299

FICHA A | MATRÍCULA 30.147

MATRÍCULA Nº 30.147 - (trinta mil, cento e quarenta e sete). 08 de abril de 2003.

IMÓVEL: uma gleba de terras situada neste distrito, município e Comarca, na fazenda 'CHÁCARA', lugar denominado 'FAZENDA ROCHA', com a área total de 20,45,00 ha, (vinte hectares e quarenta e cinco ares) de campos naturais e cultura, destacada de área maior, portanto, com a seguinte linha perimétrica, limites e confrontações: "inicia-se o perímetro no marco de coordenadas planas UTM E=292392.000 ms e N=8181130.000 referenciadas ao Meridiano Central de 45° W.Gr. e ao Equador, cravado junto a ponte da estrada de rodagem sobre o córrego Capão do Arroz; daí, segue pela estrada de rodagem, confrontando além do corredor desta estrada com terras de Laerte Chediak Júnior e outro, até o marco de coordenadas E=292465.012 e N=8181729.314 cravado junto a estrada na divisa com Valdemar Bernardes de Faria; deflete à direita, confrontando com terras de Valdemar Bernardes de Faria, azimute de 175°39'15" e distância de 658,51 ms atingindo o marco de coordenadas E=292515.052 e N=8181073.699 cravado na margem esquerda do córrego Capão do Arroz; sobe pelo córrego Capão do Arroz, direção geral NW, distância em reta de 135,61 ms atingindo a ponte da estrada de rodagem sobre o córrego Capão do Arroz, onde foi o ponto inicial da presente descrição;" havido de doaçõ e re-ratificação.

PROPRIETÁRIA: FÁTIMA FERREIRA DE NOSSA SENHORA, brasileira, do lar, divorciada, residente e domiciliada na Av. São João, nº 15, Bairro Divinéia, Unaí-MG, CI nº M-5.298.645 - SSP-MG e CPF nº 728.877.456-20.

TÍTULO AQUISITIVO: Av.5, matrícula 17.067 deste Ofício. Dou fé. O Oficial,

---

R-1 - 30.147 - Protocolos 97.573 e 97.574 - 08.04.2003

COMPRA E VENDA - área: 20,45,00 ha. TRANSMITENTE: FÁTIMA FERREIRA DE NOSSA SENHORA, brasileira, do lar, divorciada, residente e domiciliada na Av. São João, nº 15, Bairro Divinéia, Unaí-MG, CI nº M-5.298.645 - SSP-MG e CPF nº 728.877.456-20. ADQUIRENTE: 'MÁRCIO CRISTOVAM DO AMPARO SANTIAGO', brasileiro, fazendeiro, casado com Maria Glória de Oliveira Santiago, sob o regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na Av. José Luiz Adjuto, nº 236, centro, Unaí-MG, CI nº M-8.167.283 - SSP-MG e CPF nº 523.747.936-72. FORMAS DOS TÍTULOS: compra e venda e re-ratificação lavradas no Cartório do 2º Ofício de Notas desta cidade, no livro 214, respectivamente às fls. 084 e vº em 18 de março de 2003 e fls. 104 e vº em 26 de março de 2003. VALOR DA VENDA: R$ 9.000,00 (nove mil reais). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000051 116688.8, área total 100,3 ha e na Secretaria da Receita Federal sob nº 6191962.4, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2000/2001/2002 em nome de Manoel Ferreira Neto e outros. O tabelião certificou que foram apresentadas e arquivadas em Cartório as certidões negativas que trata a Lei nº 7.433 de 18.12.85, regulamentada pelo Dec. 93.240 de 09.09.86. Isento da CND do INSS - Instituto Nacional do Seguro Social. A **RESERVA FLORESTAL** do imóvel ora vendido está averbada conforme Av.6 matrícula 17.067, título aquisitivo desta. Emitida DOI. Dou fé. Unaí, 08 de abril de 2003. (M). O Oficial,

vide R-2.

R-2 - 30.147 - Protocolo 98.523 - 11.08.2003

COMPRA E VENDA - área: 20,45,00 ha de campos naturais e cultura. TRANSMITENTES: MÁRCIO CRISTOVAM DO AMPARO SANTIAGO, brasileiro, do

LIVRO 2 - REGIST. GERAL

comércio, portador da CI nº M-8.167.283 - SSP-MG e CPF nº 523.747.936-72 e s/m MARIA DA GLÓRIA DE OLIVEIRA SANTIAGO, brasileira, do lar, portadora da CI nº MG-11.433.340 - SSP-MG e CPF nº 406.093.836-04, residentes e domiciliados na Av. José Luiz Adjuto, nº 236, centro, Unaí-MG, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77. ADQUIRENTE: 'TÔRRES HOMEM ROCHA', brasileiro, solteiro, economista, residente e domiciliado na SQN 203, Bloco I, apt° 209, Asa Norte, Brasília-DF, portador da CI nº 243.838 - SSP-DF e CPF nº 057.317.041-04. FORMA DO TÍTULO: compra e venda lavrada no Cartório do 2° Ofício de Notas desta cidade, no livro 215, fls. 065 e v°, em 14 de de julho de 2003. VALOR DA VENDA: R$ 14.000,00 (quatorze mil reais). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000051 116688.8, área total: 100,3 ha e na Secretaria da Receita Federal sob nº 6191962.4, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2000/2001/2002 em nome de Manoel Ferreira Neto e outros. O tabelião certificou que foram apresentadas e arquivadas em Cartório as certidões negativas que trata a Lei 7.433 de 18.12.85, regulamentada pelo Dec. 93.240 de 09.09.86. Isento da CND do INSS - Instituto Nacional do Seguro Social. A RESERVA FLORESTAL do imóvel ora vendido está averbada na Av. 6 da matricula 17.067 deste Ofício. Emitida DOI. Dou fé. Unaí, 11 de agosto de 2003. (M). O Oficial,

---

CERTIDÃO

Registro Geral de Imóveis e Hipotecas

COMARCA DE UNAÍ - MG

Certifico que a presente fotocópia (em nº de 01 Fls.) é cópia fiel do original neste ofício arquivada. Dou fé

Unaí-MG, 18 de JANEIRO de 2007

O Oficial: Humberto Eustáquio Lisboa Frederico

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE UNAÍ-MG

Titular: Bel. Humberto E. L. Frederico

Substitutos 1° Bel. Wânia Ap. N. Frederico
2° Bel. Vinicius E. N. L. Frederico

18 JAN 2007

Escreventes Autorizados:
Maria das Graças O Carvalho
Célia Rodrigues Ferreira
Oscar Lemos Vieira

Cartório de Registro de Imóveis de Unaí - MG

Recolhimento ao estado

R$ 3,07

Selo de Fiscalização

CERTIDÃO

AFM 05049

300

TERMO DE ENCERRAMENTO DE VOLUME

Nesta data, encerra-se o 3° volume do presente processo.

O assunto continuará sendo tratado no 4° volume, que leva o mesmo número do processo e as mesmas especificações.

Unaí(MG), 8 de junho de 2009.

Maria Aparecida Costa
Chefe do Serviço de Apoio às Comissões

301

TERMO DE ABERTURA DE VOLUME

Nesta data, com o mesmo número e especificações, abre-se o quarto volume para o processo da Comissão Especial, nomeada pela Portaria 2.189, de 27.4.2009, para realizar estudo sobre todos os loteamentos irregulares existentes no Município de Unaí, iniciando-se com a folha nº 301.

Unaí(MG), 8 de julho de 2009.

Maria Aparecida Costa
Chefe do Serviço de Apoio às Comissões

DOC. 04

MATRÍCULA 05.700 | FICHA A

MATRÍCULA Nº 05.700 - (cinco mil e setecentos)

02 de maio de 1.979

IMÓVEL:-Uma parte de terras, situada na fazenda 'CHÁCARA', neste distrito e município, com a área de 36.00 ha; sendo 3.00.00 ha de cultura e 33.00.00 ha de campos naturais, inclusive benfeitorias' constantes de casa de morada, com quatro cômodos, telhas comuns,- piso térreo e mais oumenos 05 rolos de arame em cercas, dentro - das seguintes divisas: "Começa de um marco cravado na divisa com' João Prisco Damascena e Ocozias de Sousa; deste marco segue com o rumo de 40º NW, a outro marco cravado aos 615.00 ms, daí, segue - com o rumo de 12º NE a outro marco cravado aos 750.00 ms; daí, segue com o rumo de 63º 48' SE a outro marco aos 495.00 ms, limi-'' tando até aqui com terras de Secundo Pedro da Rocha; daí, segue - com o rumo de 12º SW ao marco ponto de partida, aos 960.00 ms; ha vido de compra;

PROPRIETÁRIOS:- JOSÉ PEDRO SILVA, brasileiro, solteiro, maior, - fazendeiro, residente e domiciliado nesta cidade, C.P.F. nº 178 - 202 866.-

TÍTULO AQUISITIVO:- Transcrição procedida no livro 3-V, fls. 32,- sob nº 22.139, deste Cartório. Dou fé. O Oficial,

R-1- 05.700 - Protocolo 9.697- 21.08.78

COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:- JOSÉ PEDRO SILVA, brasileiro, solteiro, maior, fazendeiro, residente e domiciliado nesta cidade, C- P.F. 178 202 866.- ADQUIRENTE:- 'FLORIANO GONÇALVES DE SOUZA', brasileiro, casado, fazendeiro, residente e domiciliado neste município, C.P.F. nº 097 843 306/87. FORMA DO TÍTULO:- Compra e venda - lavrado no Cartório do 2º Ofício de Notas desta cidade, no livro' 4-T, fls. 87/88 em 28 de dezembro de 1.976. VALOR DA VENDA:- Cr$' 47.000,00 - (quarenta e sete mil cruzeiros).- Incra nº 404101 017 051 -9 - área total 36.0 - área explorada 36.0 - área explotável. 36.0 - mód. 52.2 - nº de mód. 0.69 - fr. min. parc. 36.0.- Certidão de isenção de contribuição direta do funrural nº 122 588 - série A, expedida em 22.12.76, pela rep. local.- Dou fé. Unaí, 02.5 79. O Oficial, -.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.- vide R-2.

R-2- 05.700 - Protocolo 16.081 - 24.06.80

COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES:- "FLORIANO GONÇALVES DE SOUZA", - fazendeiro, T.E. nº 245-272ª Zona E, e s/m Dª MARIA GONÇALVES DE SOUSA, do lar; T.E. nº 013.082-272ª Z.E, brasileiros, casados, re Vide R-3.

LIVRO 2 — REGISTRO GERAL

sidente e domiciliados na Fazenda Chacara, neste município; ADQUIRENTE:-"VILMONDES PEREIRA BORGES", brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Francisco Rodrigues da Silva, s/n, T.E. nº 16.017-272ª Zona E. CPF nº 078 220 906-32. FORMA DO TÍTULO:- Compra e Venda - lavrado no Cartório do 2º Ofício de Notas desta cidade, no livro 5-V, fls 175/176, em 18 de junho de 1.980. VALOR DA VENDA:- Cr$ 140,000,00 - (cento e quarenta mil cruzeiros). Incra sob o nº 404 101 017 051, área total 36,0,- área explorada 0,0, mód. 55,Cm nº mod 0,65, FMP 15,0, Certificado de Quitação nº 608 748, Série A, expedido em 11/06/80, pela Representação do IAPAS em Patos de Minas; Dou fé. Unaí, 24.06.80. O - Oficial, _____.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

R-3- 05.700 - Protocolo 20.148 - 18.08.81
COMPRA E VENDA - Área:- 36.00 ha, sendo 3.00 ha de cultura e 33.0 ha de campos naturais, inclusive benfeitorias constantes de uma - casa de morar, com 04 cômodos, piso térreo, coberta de telhas - francesas, e mais ou menos 05 rolos de arame em cercas. TRANSMITTES:- VILMONDES PEREIRA BORGES, casado, agricultor, TE 16.017,dasta 272ª ZE e s/m DELOURDES COELHO PEREIRA, do lar, casados, entre si, C.P.F. comum 078 220 906/32, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. ADQUIRENTE:- 'JOAQUIM SOARES DE LIMA', brasileiro, casado, fazendeiro, C.I. 213 374 - SSP-MG, C.P.F. 004 844-316/68, residente e domiciliado nesta cidade. FORMA DO TÍTULO:Compra e venda - lavrado no Cartório do 1º Ofício de Notas desta cidade, no livro 92, fls. 110 e Vº., em 06 de outubro de 1.980. VALOR DA VENDA:- Cr$ 150.000,00 - (cento e cinquenta mil cruzeiros). Incra 404 101 017 051 - área total 36.0 - mód. 55.0 - nº de mód.- 0.65 - fr. min. parc. 15.0 - quites com o ITR. Cert. de quitação- CQ do IAPAS nº 630 056 - Dou fé. Unaí, 18.08.81. O Oficial, -:-:- _____-:-:-:

DOC. 04

Continuação da ficha A.

de cultura, no valor de CR$ 15,00 (quinze cruzeiros reais) e 2.75.00 ha de campos, no valor de CR$ 55,00 (cinquenta e cinco cruzeiros reais). INCRA nº 404.101.015.457-1, nº do imóvel na Receita Federal: 3091010-2, área total: 4.188,5, quite exercício de 1994. Dou fé. Unaí, 13.02.96. O Oficial, _____ .-.-.-.-.-.-.-.-.-

R-7- 05.700 - Protocolo 78.211 - 14.02.96
PAGAMENTO DE HERANÇA - Pagamento nº 03 (três), que se faz ao herdeiro, "JOSÉ SOARES SOUTO", brasileiro, casado com Alice Costa Pinto, fazendeiro, residente e domiciliado nesta cidade, portador do CIC nº 072.872.911-34. Do imóvel ora matriculado e inventariado - corresponde-lhe apenas: 0.25.00 ha de cultura no valor de CR$ 15,00 e 2.75.00 ha de campo, no valor de CR$ 55,00, perfazendo um total de CR$ 70,00 (setenta cruzeiros reais). INCRA nº 404.101.015.457-1, nº do imóvel na Receita Federal: 3091010-2, área total: 4.188,5, quite exercício de 1994. Dou fé. Unaí, 13.02.96. O Oficial, _____ .-.-.-.-.-.-.-.-.

do R-10 desta. Dou fé. Unaí, 04 de junho de 1996. O Oficial do Reg.

R-12- 5.700 - Protocolo 89.242 - 16.06.2000
PAGAMENTO DE HERANÇA: pagamento nº 07 (sete) que se faz à herdeira neta 'MARIA NELCI MARCELINO SOARES SOUSA', brasileira, Servidora pública federal, casada com Moisés Silva Sousa, portadora da CI nº 416.950 - SSP-DF e CPF nº 151.034.711-91, residente e domiciliado nesta cidade. Do imóvel ora matriculado e inventariado corresponde-lhe apenas a área de 0,03,57 ha e fr. de cultura no valor de CR$ 2,14 (dois cruzeiros reais e quatorze centavos) e 0,39,28 ha e fr. de campos, no valor de CR$ 7,85 fr. (sete cruzeiros reais e oitenta e cinco centavos e fr.). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000035 588385.0 e na Receita Federal 5664879.0, área total: 1.802,9 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999. Dou fé. Unaí, 16 de junho de 2000. (M). O Oficial,

vide R-19.

R-13- -5.700 - Protocolo 89.243 - 16.06.2000
PAGAMENTO DE HERANÇA: pagamento nº 09 (nove) que se faz à herdeira neta 'MARIANA MARCELINO SOARES FERNANDES', brasileira, Servidora pública federal, casada com Moacir Fernandes de Almeida, portadora da CI nº 608.548 - SSP-DF e CPF nº 213.973.501-30, residente e domiciliada nO Núcleo Bandeirante - DF. Do imóvel ora matriculado e inventariado corresponde-lhe apenas a área de 0,03,57 ha e fr. de cultura no valor de CR$ 2,14 (dois cruzeiros reais e quatorze centavos) e 0,39,28 ha e fr. de campos, no valor de CR$ 7,85 fr. (sete cruzeiros reais e oitenta e cinco centavos e fr.). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000035 588385.0 e na Receita Federal 5664879.0, área total: 1.802,9 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999. Dou fé. Unaí, 16 de junho de 2000. (M). O Oficial,

vide R-19.

Av.14- 5.700: Nos termos da Certidão de Casamento datada de 06.08.98, extraída do livro B-0029, fls. 088, termo 8188, do 1º Ofício de Registro Civil e Casamento, Justiça do Distrito Federal, neste Ofício arquivada a herdeira constante do R-13 desta em 20.03.1986, contraiu matrimônio com MOACIR FERNANDES DE ALMEIDA, sob o regime de COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, passando a assinar MARIANA MARCELINO SOARES FERNANDES; e, que posteriormente veio a separar-se do mesmo, nos termos da sentença de 18.11.1997, transitada em julgado, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara de Família da Circunscrição Especial Judiciária de Brasília-DF, tendo a mesma voltado a usar o nome de solteira MARIANA MARCELINO SOARES SOUTO, conforme averbação de nº 01 efetuada à margem do referido termo. Dou fé. Unaí, 16 de junho de 2000. (M). O Oficial,

---

R-15 - 5.700 - Protocolo 89.244 - 16.06.2000
PAGAMENTO DE HERANÇA: pagamento nº 10 (dez) que se faz ao herdeiro neto 'CRENE MARCELINO RIBEIRO', brasileiro, fazendeiro, solteiro, maior, portador da CP nº 37884 - série 00004-DF e CPF nº 381.489.941-53, residente e domiciliado neste município. Do imóvel ora matriculado e inventariada corresponde-lhe apenas a área de 0,03,57 ha e fr. de cultura no valor de CR$ 2,14 (dois cruzeiros reais e quatorze centavos) e 0,39,28 ha e fr. de campos, no valor

vide R-19.

de CR$ 7,85 fr. (sete cruzeiros reais e oitenta e cinco centavos e fr.). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000035 588385.0 e na Receita Federal 5664879.0, área total: 1.802,9 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999. Dou fé. Unaí, 16 de junho de 2000. (M). O Oficial,

---

R-16 - 5.700 - Protocolo 89.245 - 16.06.2000
PAGAMENTO DE HERANÇA: pagamento nº 11 (onze) que se faz à herdeira neta 'MARIA APARECIDA MARCELINO NUNES', brasileira, do lar, casada com Divino Nunes Euril, portadora da CI nº 902.726-SSP-DF e CPF nº 343.403.781-00, residentes e domiciliados nesta cidade. Do imóvel ora matriculado e inventariada **corresponde-lhe apenas** a área de 0,03,57 ha e fr. de cultura no valor de CR$ 2,14 (dois cruzeiros reais e quatorze centavos) e 0,39,28 ha e fr. de campos, no valor de CR$ 7,85 fr. (sete cruzeiros reais e oitenta e cinco centavos e fr.). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000035 588385.0 e na Receita Federal 5664879.0, área total: 1.802,9 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999. Dou fé. Unaí, 16 de junho de 2000. (M). O Oficial, vide R-19.

R-17 - 5.700 - Protocolo 89.246 - 16.06.2000
PAGAMENTO DE HERANÇA: pagamento nº 12 (doze) que se faz à herdeira neta 'MARIA DAS DORES MARCELINO', brasileira, professora, portadora da CI nº 906.849-SSP-DF e CPF nº 819.653.206-78, residente e domiciliada em Taguatinga Norte - DF. Do imóvel ora matriculado e inventariada **corresponde-lhe apenas** a área de 0,03,57 ha e fr. de cultura no valor de CR$ 2,14 (dois cruzeiros reais e quatorze centavos) e 0,39,28 ha e fr. de campos, no valor de CR$ 7,85 fr. (sete cruzeiros reais e oitenta e cinco centavos e fr.). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000035 588385.0 e na Receita Federal 5664879.0, área total: 1.802,9 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999. Dou fé. Unaí, 16 de junho de 2000. (M). O Oficial, vide R-19.

R-18 - 5.700 - Protocolo 89.247 - 16.06.2000
PAGAMENTO DE HERANÇA: pagamento nº 13 (treze) que se faz à herdeira neta 'MARIA DE FÁTIMA MARCELINO', brasileira, monitora, solteira, maior, portadora da CI nº 1.462.211-SSP-DF e CPF nº 634.870.201-49, residente e domiciliada no Núcleo Bandeirante-DF. Do imóvel ora matriculado e inventariada **corresponde-lhe apenas** a a área de 0,03,57 ha e fr. de cultura no valor de CR$ 2,14 (dois cruzeiros reais e quatorze centavos) e 0,39,28 ha e fr. de campos, no valor de CR$ 7,85 fr. (sete cruzeiros reais e oitenta e cinco centavos e fr.). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000035 588385.0 e na Receita Federal 5664879.0, área total: 1.802,9 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999. Dou fé. Unaí, 16 de junho de 2000. (M). O Oficial, vide R-19.

R-19 - 5.700 - Protocolo 89.249 - 16.06.2000
COMPRA E VENDA: área: 02,99,95 ha e fr. TRANSMITENTES: JOSÉ UMBERTO MARCELINO RIBEIRO, brasileiro, militar, CI nº 463.419 - SSP-DF e CPF nº 224.874.171-53 e s/m MARIA DE LOURDES RESENDE ROCHA RIBEIRO, brasileira, func. pública, CI nº 467.034 - SSP-DF e CPF nº 182.631.511-04, residentes e domiciliados na QMS 20, Rua 10-A, casa 02, SMS, Sobradinho-DF, casados sob o regime de

FICHA C
MATRÍCULA 5.700
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

comunhão parcial de bens; MARIA DAS DORES MARCELINO, brasileira, professora, solteira, maior, residente e domiciliada na QNG 30, casa 39, Taguatinga Norte - DF, CI nº 906.849 - SSP-DF e CPF nº 819.653.206-78; MARIANA MARCELINO SOARES SOUTO, brasileira, servidora pública federal, separada consensualmente, residente e domiciliada na Av. Contorno, área Especial 7, Lote T/U, Edifício Maria Madalena, aptº 109, Núcleo Bandeirante - DF, a qual quando casada assinava Mariana Marcelino Soares Fernandes, CI nº 608.548 - SSP-DF e CPF nº 213.973.501-30; MARIA DE FÁTIMA MARCELINO, brasileira, monitora, solteira, maior, residente e domiciliada na Av. Contorno, Área Especial 7, Lote T/U, Edício Maria Madalena, aptº 109, Núcleo Bandeirante - DF e CI nº 1.462.211 - SSP-DF e CPF nº 634.870.201-49; CRENE MARCELINO RIBEIRO, brasileiro, fazendeiro, solteiro, maior, residente e domiciliado na Fazenda Taboleiro Grande, Unaí - MG, CP nº 37884, série 00004-DF e CPF nº 381.489.941-53; MARIA NELCI MARCELINO SOARES SOUSA, brasileira, servidora pública federal, CI nº 416.950 - SSP-DF e CPF nº 151.034.711-91 e s/marido MOISÉS SILVA SOUSA, brasileiro, comerciante, CI nº 6.686.314 - SSP-SP e CPF nº 143.871.661-34, residentes e domiciliados na Rua Jacuí, nº 71, Bairro Bela Vista, CEP 38.610-000, Unaí - MG, casados sob o regime de comunhão universal de bens; MARIA APARECIDA MARCELINO NUNES, brasileira, do lar, a qual quando solteira assinava Maria Aparecida Marcelino, CI nº 902.726 - SSP-DF e CPF nº 343.403.781-00 e s/marido DIVINO NUNES BURIL, brasileiro, fazendeiro, CI nº M-2.993.436 - SSP-MG e CPF nº 462.798.146-53, residentes e domiciliados na Rua Domingos Pinto Brochado, nº 726, Bairro Cachoeira, CEP 38.610-000, Unaí - MG, casados sob o regime de comunhão parcial de bens. ADQUIRENTE: **'LAERTE CHEDIAK JÚNIOR'**, brasileiro, médico, casado com Janer Severino Chediak, sob o regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na Av. José Luiz Adjuto, nº 92, centro, CEP 38.610-000, Unaí - MG, portador da CI nº 580.042 - SSP-GO e CPF nº 190.406.361-68. FORMA DO TÍTULO: compra e venda, lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas desta cidade, no livro 151, fls. 042/043, em 30 de dezembro de 1998. VALOR DA VENDA: R$ 7.000,00 (sete mil reais), incluindo a área do R-15 matrícula 24.975 deste Ofício. CONDIÇÕES: cada casal outorgante vende a área de 00,42,85 ha e fr. Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000035 588385.0 e na Receita Federal 5664879.0, área total: 1.802,9 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999. Apresentadas as certidões negativas que trata a Lei nº 7.433 de 18.12.85, regulamentada pelo Dec. 93.240 de 09.09.86. Isento da CND/INSS/FUNRURAL nos termos do Dec. 1958/82. Emitida DOI. Dou fé. Unaí, 16 de junho de 2000. (M). O Oficial,

---

CERTIDÃO

Registro Geral de Imóveis e Hipotecas

COMARCA DE UNAÍ - MG

Certifico que a presente fotocópia (em nº de 03 Fls.) é cópia fiel do original neste ofício arquivada. Dou fé

Unaí-MG, 18 de JANEIRO de 2007

O Oficial: Humberto Eustáquio Lisboa Frederico

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE UNAÍ-MG

Titular: Bel. Humberto E. L. Frederico

Substitutos 1º Bel. Wânia Ap. N. Frederico
2º Bel. Vinícius E. N. L. Frederico

18 JAN 2007

Escreventes Autorizados:
Maria das Graças O Carvalho
Célia Rodrigues Ferreira
Oscar Lemos Vieira

Selo de Fiscalização
CERTIDÃO
AFM 05050

Cartório de Registro de Imóveis de Unaí - MG
Recolhimento ao estado
R$ 3,07

DOC. 05

305

LAUDO TÉCNICO

DE AÔORDO COM O LEVANTAMENTO IN LOCO ,DE UMA GLEBA DE TERRAS , PARTE DA FAZENDA CAPÃO DO ARROZ, FOI ENCONTRADO EM LINHA RETA UMA DISTANCIA DE 4.882,45 METROS DO PONTO MAIS PROXIMO DA ÁREA AO PERÍMETRO URBANO .

ESTES DADOS SÃO A EXPRESSÃO DA VERDADE , PARA QUE PRODUZA OS EFEITOS LEGAIS, ASSINO O MESMO.

UNAÍ 05 DE DEZEMBRO DE 2006

R.TÉCNICO

Wilmar da Costa CREA – 3316 / MG

PRIMEIRO SERVIÇO NOTARIAL

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s)
Supra-assinado(s) de:
[1xEXRE90]-WILMAR DA COSTA.....
Em:2,38;Tx:0,79;Rec:0,14;Total:3,31
Unaí/MG 13/01/2017

Em testemunho da verdade.

MARIA APARECIDA DE SOUZA LIMA
ESCREVENTE SUBSTITUTA

Primeiro Serviço Notarial Unaí - MG

Selo de Fiscalização
RECONHECIMENTO DE FIRMA
AHU 13511

306

COMUNICAÇÃO INTERNA
PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ-MG

PRAÇA JK s/nº UNAÍ-MG – CENTRO
CNPJ/MF 18.125.161.0001-77

De: **Procuradoria Geral**	Para: **Divisão de Cadastro**

Processo(s): 2.350/04; 2.351/04; 2.352/04 e 2.353/04
Requerente(s): M.A. R – Empreendimentos Ltda; . Palmares – Construtora e Incorporadora Ltda e BL Empreendimentos Ltda

Senhor(a) Diretor(a),

Vimos pela presente, requerer a esta r. Comissão a avaliação da área a ser repassada ao Município em cumprimento ao disposto no artigo 4º da Lei 2.253, de 5 de outubro de 2004,in verbis:

> *" O sítio de recreio deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:*
> *I- sendo mínimo de 10% (dez por cento) e máximo de 15% (quinze por cento) para o sistema viário , inclusive as vias necessárias a implantação do Sistema Viário Básico do Município; e*
> *II- e mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de área pública".*

Ressaltando ainda, que a avaliação deverá ser feita levando-se em consideração a data da implantação do loteamento.

Após, retornar a esta procuradoria para parecer.

Sem mais para o momento,

Atenciosamente.

Marco Aurélio Pereira
Procuradoria da Fazenda

Data: 26/03/07	Receptor:

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Administração 2005/2008 – AÇÃO E PARTICIPAÇÃO

Praça JK, s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (038) 3677-5611

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Certidão

Certifico para os devidos fins que às alegações, violação ao princípio da eficiência, apresentadas pelo i. procurador das Requerentes nos processos nºs 2350/04; 2351/04; 2352/04 e 2353/04, estão dissociadas na questão posta nos presentes autos, tendo em vista o não cumprimento da legislação municipal, especificamente quanto à destinação da área verde e institucional que são obrigações devidas pelos empreendedores.

Em verdade, os processos administrativos aguardam a pedido da Requerente, proposta que atenda aos requisitos legais para a aprovação dos loteamentos realizados.

Unaí/MG., 30 de março de 2007.

Marco Aurélio Pereira
Procurador Geral do Município

LOTEAMENTOS CLANDESTINOS: UMA PROPOSTA DE PREVENÇÃO E REPRESSÃO

JOSÉ CARLOS DE FREITAS
Promotor de Justiça em São Paulo

1- *Introdução. 2 - Parcelamento do solo. O loteamento . 3- Loteamento clandestino . 4- Expedientes fraudulentos. 4.1 - Associações e cooperativas habitacionais. 4.2 - Falsos condomínios. 4.3 - Sítios ou chácaras de recreio. 4.4 - Parceria entre prefeitura e loteador. 5 - Proposta de prevenção e repressão. 5.1 - Os registradores. 5.2 - A prefeitura. 5.3 - A autoridade policial. 5.4 - O ministério público. 5.5 - O poder judiciário.*

2- *Introdução*

A população no Brasil é essencialmente urbana. Em 40 anos, de 1940 a 1980, passamos de 41 milhões de habitantes para 119 milhões. Nesse mesmo período a população urbana cresceu de 31,2% para 67,6%. Em 1991 esse percentual chegou a 76% 1. Estima-se uma taxa de urbanização na casa de 80% no ano 2000.

Esse crescimento urbano veio desacompanhado de um planejamento que pudesse absorver as necessidades de oferta de equipamentos urbanos (água, luz, esgoto, etc.) e de serviços públicos de transporte, educação e saúde pública.

A ocupação desordenada do solo deu ensejo à formação de habitações subnormais, como as favelas, mas, também, a um segmento do mercado informal da habitação que continua crescendo, consumindo as economias dos incautos, degenerando os padrões de desenvolvimento urbano das cidades e, muitas vezes, degradando o meio ambiente natural: os *loteamentos clandestinos*.

Visamos aqui à formulação de uma proposta simples e prática de repressão e prevenção que envolva os *principais agentes* com aptidão para refrear o processo de clandestinidade, para que o Poder Público possa atuar na correção dos defeitos da *urbanização* e no implemento de políticas públicas de *urbanificação*.2

2- Parcelamento do Solo. O Loteamento.

O parcelamento do solo é uma das atividades urbanísticas voltadas ao ordenamento territorial e à expansão da urbe. Interessa-nos neste estudo aquele destinado a integrar a gleba na cidade, com características de bairros ou vilas, regido pela Lei 6.766/79, para *fins urbanos* 3, e não o rural, ainda submetido ao Decreto-lei 58/37.

O parcelamento urbanístico visa à formação de lotes vocacionados à edificação para moradia, lazer, comércio, indústria ou para fins institucionais, dotados de equipamentos urbanos (redes de água, esgoto, sistema de captação e drenagem das águas pluviais, energia domiciliar, iluminação pública, telefonia, etc.) e comunitários (áreas de lazer e recreio, educação e cultura, saúde, etc.).

A Lei 6.766/79 4, além do desmembramento, contempla o loteamento, cuja execução se mostra mais freqüente e de maior impacto, uma vez que a gleba loteada perde sua individualidade objetiva, transformando-se em ruas, logradouros e em lotes. Os lotes passam a ter vida autônoma, são *unidades autarquicamente bastantes em si mesmas*5 com acesso direto às vias de circulação criadas pelo fracionamento da gleba.

As áreas públicas formadas com o registro do projeto do loteamento (áreas verdes, de lazer, institucionais, praças) passam para o domínio do município, que as recebe como bens de uso comum do povo, com peculiar natureza jurídica, vocação urbanística e proteção legal, sobre o que já escrevemos a respeito.6

O loteamento para fins urbanos transforma a paisagem do local ocupado pela gleba, até então indivisa, em espaço integrado à cidade, como instrumento de sua expansão. Confere ao solo uma qualificação urbana. Matriz de um novo bairro residencial, o loteamento é um patrimônio da coletividade, pois essa nova realidade urbanística afeta a cidade, sobrecarregando seus equipamentos urbanos, sua malha viária, toda a infra-estrutura e os serviços públicos da urbe.

A sua implantação, assim, transcende os direitos subjetivos dos proprietários dos lotes, podendo-se falar na "existência de um direito comunitário, de todo o povo, ao desfrute do novo bairro, como unidade urbanística do todo que é a Cidade. O loteamento, sob essa visão, não é patrimônio de um conjunto de pessoas, mas, sim, núcleo urbano de interesse comum de todos".7

Daí a razão para se afirmar que a implantação de um loteamento tem direta influência no meio ambiente urbano ou construído, irradiando efeitos sobre a população difusa e coletivamente considerada, pois a inobservância das normas urbanísticas pode gerar problemas que afetam a segurança, a salubridade e o conforto dos citadinos e transeuntes, bem como a funcionalidade e a estética da cidade.

3- Loteamento clandestino.

Pelo menos três etapas distintas são necessárias para a implementação lícita de um loteamento: a administrativa, que se processa perante os órgãos públicos (aprovações e licenças); a civil e registrária, caracterizada pelo ingresso do projeto de loteamento e do contrato-padrão no ofício predial; e a urbanística, consistente na execução das obras de infra-estrutura.

Algumas razões explicam - mas não justificam -, o aparecimento dos parcelamentos implantados à margem da lei: os clandestinos.

A execução de um loteamento demanda custos para a sua implantação. Começando-se pela fase de obtenção de diretrizes urbanísticas junto ao município, passa-se pela elaboração de planta, memorial descritivo e projeto, com o auxílio e a contratação de técnicos, dentre engenheiros, arquitetos, geólogos e topógrafos.

Ao depois, percorrido um caminho burocrático de aprovações pelos órgãos públicos (municipais e, em alguns casos, estaduais, sob o aspecto ambiental e de saneamento básico), promove-se o registro do loteamento, marcado pela prévia apresentação de um rol de documentos que demonstram a regularidade dominial e a idoneidade financeira do proprietário loteador, inclusive perante o fisco.

As vendas dos lotes, precedidas de uma campanha publicitária onerosa (produção de panfletos e faixas, anúncios nos meios de comunicação, etc.), são intermediadas por imobiliárias, gerando custos com a remuneração dos corretores.

Essa empreitada se perfaz com a execução das obras de fragmentação e demarcação física do solo (terraplenagem, cortes e aterros, abertura de ruas, cravação de piquetes, etc.) e de infra-estrutura (implantação do sistema de captação e drenagem de águas pluviais, das redes de água, luz e esgoto, pavimentação das ruas, etc.), transferindo-se parte da gleba ao patrimônio do município, gratuitamente, para a formação das vias de circulação, espaços livres, áreas verdes e de lazer, praças e prédios públicos etc.

Naturalmente, o empreendedor repassará todos os custos gerados para o preço do lote, ao comprador, destinatário final da atividade de lotear, encarecendo sobremaneira o produto.

Nota-se, destarte, que são poucos os estímulos para quem pretende lotear de maneira rápida, a custos baixos, com altos ganhos financeiros e total aproveitamento da gleba, razão pela qual, não raro, proprietários de terras têm contornado o comando da Lei 6.766/79, promovendo os chamados *loteamentos clandestinos.*

Clandestino não é, apenas, o loteamento feito às ocultas. Tanto o é aquele desconhecido oficialmente pelo Poder Público, porque inexistente solicitação de aprovação, quanto o que deriva do indeferimento do respectivo pedido, por não atender às exigências legais. Num e noutro caso, sempre sem a chancela oficial, ele é implantado fisicamente pelo loteador com a abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes, e com a edificação de casas pelos adquirentes.

310

Mas os parcelamentos também se denominam clandestinos nas hipóteses em que a gleba não tenha sofrido qualquer fragmentação, porque "algumas vezes, não são executados, embora haja, segundo uma planta ou projeto, ocorrido a venda dos lotes. Assim, tanto são clandestinos os parcelamentos executados como os não-executados".8

O parcelamento é uma operação que normalmente se desdobra em diferentes fases, além daquela marcada pela transformação física da área, sendo uma delas a que "se realiza mediante a indicação do loteamento ou desmembramento, com a delimitação dos novos terrenos em plantas ou documentos. A ação se desenvolve frente ao público ou a pessoas determinadas, adquirentes, proponentes ou interessados, com a assinatura de escritura pública ou particular de venda ou promessa de venda, com ofertas, promessas ou comunicações relativas ao parcelamento, feitas através de correspondência, prospectos, volantes, letreiros, anúncios ou propaganda pela imprensa, com ou sem propósito manifesto de vender".9

Essa diferenciação tem significativa importância no âmbito penal para a configuração do *crime* de parcelamento clandestino, previsto nos arts. 50 e seguintes da Lei 6.766/79, sendo conduta bastante para caracterizar a prática do delito.10

Nesses loteamentos, as glebas são retalhadas em quadras, lotes e ruas sem qualquer planejamento prévio ou preocupação com o meio físico urbano lindeiro. Executam-se movimentos de terra, cortes e aterros sem o compromisso com as comezinhas normas e técnicas de engenharia. Remove-se a cobertura vegetal prejudicando a estabilidade do solo, favorecendo sua erosão e o assoreamento de cursos d'água.

Quando previstos, raros são os espaços reservados às áreas públicas para fins comunitários (praças, áreas verdes, sistema de recreio), formando um maciço de casas modestas amontoadas, sem respeito aos recuos que garantam aeração e insolação.

A ausência de áreas institucionais nesses assentamentos, que se prestariam a comportar, por exemplo, a edificação de creches e escolas para as crianças, ou mesmo de postos de saúde destinados a oferecer os serviços básicos de atendimento ambulatorial à comunidade local emergente, ocasiona a saturação dos equipamentos públicos dos bairros vizinhos a esses loteamentos, dando margem à superlotação de seus hospitais e estabelecimentos de ensino.

Os compradores dos lotes, à falta de aprovação e registro do projeto de parcelamento, pactuam as vendas sem um contrato-padrão que lhes proporcionem um mínimo de formalidades e garantias legais traçadas pela lei, inclusive a escritura pública. Sujeitam-se a imposições unilaterais e cláusulas abusivas dos loteadores.

As casas que constroem seguem a mesma sorte da clandestinidade por não serem precedidas de alvará de construção, sendo, por isso, geralmente desprovidas dos critérios técnicos de solidez e estabilidade.

Paralelamente a essa prática da autoconstrução em lotes ilegais, seguem as ligações inoficiais das redes públicas de luz e água às casas, gerando riscos para os próprios moradores e transeuntes. Cruzando o espaço aéreo local, um emaranhado de fios condutores de eletricidade, distantes poucos metros dos tetos das casas e do leito das ruas, oferecem perigo constante à integridade física dos passantes, com riscos de descargas elétricas e de incêndio.

Perfuram-se poços para a captação de água nas proximidades das fossas negras abertas, favorecendo sua contaminação. É comum o despejo do esgoto doméstico, sem tratamento, no solo e nos córregos contribuintes dos rios e mananciais.

Formam-se focos de sujidades com o depósito de lixo em locais impróprios, como terrenos baldios ou leito dos cursos d'água, dando azo à proliferação de transmissores de doenças (roedores, moscas e urubus), exalando mau cheiro e causando poluição, por vezes na forma de infiltração do chorume no solo, que atinge o lençol freático, comprometendo a saúde dos moradores e vizinhança.

As ruas abertas são desprovidas de sistema para drenagem das águas pluviais (guias, sarjetas, bocas de lobo, canaletas e galerias), o que gera o acúmulo de água de chuva no solo, e quando implantadas com larguras mínimas, dificultam a circulação, o serviço de transporte coletivo, de coleta de lixo, de limpeza e manutenção das vias, e mesmo o ingresso de viaturas de salvamento (ambulâncias, corpo de bombeiros) e patrulhamento policial, favorecendo o domínio da marginalidade.

Apesar das restrições ambientais, topográficas e sanitárias impostas pela Lei 6.766/79 ao parcelamento de áreas nas situações definidas no seu art. 3º, proprietários de terras nessas condições, motivados pela ganância de extrair o máximo de seu aproveitamento econômico, não divisam qualquer impossibilidade fática em parcelá-las.

Ao contrário, alguns terrenos sujeitos a inundações, com declividade excessiva e topografia irregular são loteados sem as mínimas condições de habitabilidade e segurança, portanto, aptos à acomodação de moradias em áreas de risco, proporcionando escorregamentos e deslizamentos de taludes e encostas sobre as habitações.

Parcelam-se terrenos com fins urbanos na *zona rural* das cidades, apesar da proibição (art. 3º, *caput*, Lei 6.766/79), pois sua localização geográfica não os habilita urbanisticamente a comportar um adensamento residencial, porque distantes dos serviços públicos e das obras de infra-estrutura, os quais, para sua implementação, demandariam altos custos para o município e, de conseqüência, para os contribuintes.

Outros imóveis localizados em áreas de proteção ambiental são objeto da ação predatória dos loteadores, cuja ocupação ocasiona, em vários casos, prejuízos ao abastecimento hídrico da cidade (loteamentos nas áreas de proteção aos mananciais), ou mesmo o assoreamento de corpos d'água com o desmatamento de vegetação ciliar que guarnece as margens de rios (áreas de preservação permanente), carreando para seu leito os detritos residenciais produzidos (águas servidas, esgoto e lixo doméstico, etc.).

Nem mesmo as indefinições na titularidade jurídica das glebas, muitas vezes derivadas de sucessão *causa mortis*, têm obstado os loteamentos clandestinos. Ao contrário, como resultado dos conflitos dominiais entre herdeiros nos intermináveis inventários, os mais afoitos demarcam suas "frações", correspondentes a uma imaginária partilha, promovem a alienação das partes em "lotes", cedendo a terceiros os direitos possessórios e hereditários por escrituras públicas expressas em "frações ideais".

De um modo geral, concomitantemente ao ato de parcelar, os lotes resultantes são lançados no mercado de consumo através de panfletos e faixas publicitárias espalhados pela cidade, notadamente na periferia. Imobiliárias de duvidosa reputação filiam-se à prática, intermediando as vendas dos lotes, a preços módicos, sem qualquer preocupação com a regularidade formal do loteamento.

Junte-se a esse panorama o *déficit* habitacional, os movimentos migratórios para as grandes cidades e a procura da casa própria pelas classes mais modestas. Eis a receita para a produção informal de casas populares, para assentamentos não planejados e descontrolados, para o caos urbano.

A desordenada ocupação do solo com a implantação dos loteamentos clandestinos, em virtude da inobservância das normas urbanísticas, conduz, assim, à proliferação de habitações edificadas sem critérios técnicos (insegurança) e em condições subumanas (insalubridade); ao surgimento de focos de degradação do meio ambiente e da saúde; ao adensamento populacional desprovido de equipamentos urbanos e comunitários definidos na Lei 6.766/79 (art. 4º, § 2º e art. 5, parágrafo único) e incompatível com o meio físico (má localização), gerando o crescimento caótico da cidade; à marginalização dos seus habitantes com o incremento das desigualdades sociais e reflexos na segurança da população local e circunvizinha (violência, comércio de drogas, promiscuidade).

A população sofre com a formação da "cidade ilegal", arcando com os custos das inevitáveis intervenções do Poder Público para a sua urbanificação. Na Cidade de São Paulo a população que habita edificações subnormais em favelas, cortiços, loteamentos clandestinos e casas sem alvará, não existem oficialmente: "Nos mapas que delimitam os perímetros das zonas, o que é considerado subnormal não aparece, definindo algumas vezes claros e interrupções do desenho da cidade. Em outras, são pintados com a mesma cor da zona onde se insere, sem 'existir' dentro dela".11

Poucos ganham com os loteamentos clandestinos: os *estelionatários políticos*, "que negociam com a irregularidade em troca do voto"; e os *estelionatários econômicos*, "que se apropriam das glebas e das terras e as lançam num mercado irregular".12

4- Expedientes fraudulentos.

Os loteadores clandestinos valem-se de expedientes destinados a mascarar e ocultar a venda de lotes e a implantação dos loteamentos, pondo à margem a Lei 6.766/79. Causam danos aos adquirentes e aos padrões urbanísticos dos municípios. Dentre as manobras mais comuns destacamos as que seguem.

4.1- Associações e cooperativas habitacionais

Tem sido freqüente a utilização de associações e cooperativas habitacionais para a implantação de loteamentos. Muitas são constituídas fraudulentamente, escondendo uma prática empresarial de alta rentabilidade13. Mesmo quando bem intencionadas, olvida-se dos requisitos básicos, gerando parcelamentos clandestinos.

Comumente, agrupam-se interessados na compra de lotes, arrecadando valores mensais desses "associados" ou "cooperados", a título de cotas, cujo montante será empregado na compra de uma gleba. Também pagam prestações para a contratação dos serviços de topografia, elaboração de planta do futuro loteamento, terraplenagem, abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes, enfim, para a execução do parcelamento do solo.

O grupo fundador da associação ou cooperativa busca sua legitimação perante os adquirentes de lotes mediante a formalização de um estatuto e a realização de assembléias que deliberam sobre a sorte do empreendimento e dos associados em mora.

No entanto, o loteamento é implantado sem as formalidades legais de aprovação, registro do projeto (por vezes inexistente), titularidade do domínio da gleba parcelanda, vale dizer, de forma clandestina. Os compradores são orientados a construir no local, gerando uma ocupação desordenada. Por vezes, os componentes dos quadros diretivos dessas cooperativas e associações desaparecem com o dinheiro arrecadado, levando consigo o sonho dos supostos cooperados e associados.

4.2- Falsos condomínios

Outra modalidade consiste na constituição fraudulenta de "condomínios". Proprietários de glebas vendem partes ideais em percentuais numericamente iguais ou muito próximos, mediante alienações sucessivas, formando condomínio com pessoas sem nenhuma afinidade familiar ou inter-relação, em

escala empresarial, mediante contratos padronizados. As escrituras de venda e compra das "frações ideais" são registradas no serviço imobiliário de forma seqüencial, numa mesma matrícula.

Ainda que as escrituras não tragam a localização da parte, na verdade, quando da contratação, são exibidas plantas indicando onde a "fração ideal" está situada e, de fato, o terreno do "condômino" se apresenta como parte certa demarcada, localizada, cercada e destacada do todo, com frente para ruas abertas pelo proprietário originário. Portanto, sem relação com o condomínio ordinário (Cód. Civil, art. 623 e segs.).

O Superior Tribunal de Justiça, reconhecendo a fraude, entendeu ser lícito ao juiz determinar o *bloqueio da matrícula* de imóvel nessas condições.14

Esse expediente também não se equipara ao condomínio de casas da Lei 4591/64 (art. 8º), que reclama a discriminação da parte do terreno ocupada pela edificação (cujo projeto de construção deve ser previamente aprovado e conhecido do adquirente) e a indicação da fração ideal do terreno e das partes comuns. No condomínio especial o empreendedor entrega a casa pronta, ainda que a sua venda tenha se processado "na planta". Nos loteamentos clandestinos disfarçados de "condomínios especiais", há, na verdade, venda de lotes sem a construção presente ou futura. Ocorre a alienação de "lotes em condomínio", sem qualquer previsão legal.

4.3 - Sítios ou chácaras de recreio

Outra fraude é a venda de *chácaras* ou *sítios de recreio* na zona rural, em local que oferece atrativos de uma paisagem bucólica, adornada por vegetação nativa e ladeada por rios, lagos e outros cursos d'água15. No interior do Estado de São Paulo também se apresentam como *ranchos* ao redor de represas.

Mas esses empreendimentos, que também são vendidos como *frações ideais*, não escondem sua ilegalidade, quer pela natureza do assentamento que visam formar (lazer = fim urbano), quer pela implantação em zona imprópria (zona rural).

Nos vários municípios do Estado de São Paulo, o INCRA estabeleceu que a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) dos imóveis rurais é de 02 ou 03 hectares (20.000 ou 30.000 m²), segundo Instrução Especial Incra nº 26, de 09/06/82 (D.O.U. de 21/06/82, p. 11.533).

A legislação específica inviabiliza a divisão de imóvel rural em dimensão inferior ao módulo ou fração mínima de parcelamento (Lei 5868/72, art. 8º, *caput*; Lei 4504/64, art. 65, par. 1º - Estatuto da Terra), ainda que para as hipóteses de desmembramento rural (em que a parte desmembrada confina com via de circulação preexistente), partilha judicial ou amigável e para divisão operada *causa mortis*, como já decidiu o Conselho Superior da Magistratura Paulista.16

Para o CSM, o loteamento destinado a chácaras de recreio não está dispensado dos requisitos registrários da legislação de parcelamento urbano, mesmo em se tratando de empreendimento anterior à vigência da Lei 6.766/79, ou do Estatuto da Terra, de vez que o registro especial já era exigido pelo Decreto-lei 58/37.17

O parcelamento em imóvel rural (que se localizar em zona urbana), para fins urbanos, deve ser precedido da anuência do INCRA (art. 53, Lei 6.766/79), para a alteração do uso do solo (rural para urbano). Já o parcelamento para fins urbanos em zona rural encontra óbice na Lei 6.766/79, que limita esse tipo de parcelamento (para fins urbanos) exclusivamente para zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica (art. 3º, *caput*). Conforme explica Diógenes Gasparini, "Na zona rural, dada a luminar clareza desse dispositivo, nenhum terreno pode ser loteado ou desmembrado para fins urbanos, ou seja, para a implantação de novo núcleo residencial, comercial, industrial ou de lazer".18

Sob a ótica penal, considera-se crime contra a Administração Pública (art. 50, I, c.c. art. 3º, *caput*, Lei 6.766/79) e. ..cutar parcelamento do solo, para fins urbanos, em *zona rural*, onde não se admite essa prática, ainda que seja para chácaras ou sítios de recreio, pois essa atividade (lazer) é tipicamente urbana.19

314

Se os lotes prometidos à venda tiverem áreas inferiores ao módulo rural, não passíveis, pois, de utilização rurícola (atividade extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial), evidencia-se um critério objetivo de que a destinação é urbana. Mesmo quando respeitam o módulo rural, a destinação dada ao empreendimento pode encerrar finalidade urbana, com implicações penais.20

4.4 - Parceria entre prefeitura e loteador

Constata-se certa freqüência na "parceria" entre a prefeitura e o loteador, quando o município desapropria faixas de terras particulares para compor o sistema viário numa determinada gleba indivisa, sem finalidade de interligação entre um bairro e outro, ou entre duas vias urbanas (ou, quando isso ocorre, outras vias transversais e paralelas são expropriadas sem necessidade), vale dizer, ligando o nada a lugar algum (...), sem qualquer *interesse público*, quase sempre para beneficiar o loteador, que só tem o trabalho de parcelar as quadras resultantes e auferir lucro com a venda dos lotes.21

Com essa prática, o município não recebe gratuitamente as áreas públicas, e as obras de infra-estrutura são suportadas pelo erário, pelo contribuinte que paga os impostos, e não pelo loteador, como deveria ser (art. 18, V, Lei 6.766/79). Ocorre flagrante desvio de finalidade do ato expropriatório e prejuízo ao patrimônio público, passível de ação popular ou ação civil pública de conteúdo desconstitutivo, em especial quando esses atos são maquiados com desapropriações amigáveis (raras) e por preços simbólicos, sob a alegação de que não houve dano de grande monta.

5 - Proposta de prevenção e repressão

Assim como a implantação de loteamentos clandestinos afeta a cidade como um todo, é razoável concluir que todos devam colaborar para a sua prevenção e repressão. A sociedade tem seus representantes com o perfil que os habilita a essa empreitada.

É necessária uma conjugação de esforços dos principais agentes com atribuições na seara do mercado imobiliário, da fiscalização e aplicação de sanções administrativas, da repressão a crimes, da esfera judicial. Falamos dos registradores, das Prefeituras, da Polícia, do Ministério Público e do Poder Judiciário.

Ordinariamente a notícia do parcelamento clandestino chega ao conhecimento desses atores depois de implantado. No entanto, quando possível, é imperiosa uma *atuação preventiva e concomitantemente repressiva* pelos principais agentes com poderes para interferir na sua pronta paralisação, pois a regularização de um loteamento consolidado é problemática e, às vezes, juridicamente impossível.

5.1 - Os registradores

O *cartório de registro de imóveis* é o primeiro a tomar conhecimento da existência dos fraudulentos condomínios ordinários, diante dos diversos registros seqüenciais das escrituras de "*frações ideais*" que ingressam numa mesma matrícula. Deveria o registrador impedir essa prática de ofício, pois os serviços de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, *segurança* e eficácia dos atos jurídicos.22

No entanto, tal não ocorre porque o Conselho Superior da Magistratura Paulista decidiu que ao oficial do registro imobiliário não é dado o poder de - obtendo informes extra-registrários (comunicação por terceiro, p. ex.) sobre a execução camuflada de loteamento clandestino -, impedir o registro de escrituras de venda de frações ideais, ainda que tragam a identificação das áreas (p.

ex., fração ideal de 300.00 m^2), feitas mediante alienações sucessivas, por pessoas sem qualquer inter-relação.

Mas, recentemente, o Superior Tribunal de Justiça reconheceu que *o registrador não necessita de determinação judicial para impedir o registro dessas frações ideais, podendo agir de ofício.*24

Aliás, o registrador deve comunicar tais fatos ao Promotor de Justiça local, pois, já afirmamos, agindo como servidor público, *lato sensu*, no exercício de uma função pública delegada (CF, art. 236; Lei 8.935/94, art. 3°), tem o *dever* de municiar o *Parquet* com elementos que constituam objeto de ação civil (Lei 7.347/85, art. 6°).25

O registrador, ainda, pode e deve promover o *controle das cláusulas contratuais do contrato-padrão* - sua correlação com o art. 26 e segs. da Lei 6.766/79 e com o Código de Defesa do Consumidor -, quando da análise dos documentos que acompanham os projetos de loteamentos. E quanto à *inexecução das obras de infra-estrutura de loteamento registrado*, ao término do prazo fixado no cronograma, deve comunicar ao Promotor de Justiça a não-apresentação do termo de verificação de obras expedido pela prefeitura, para as providências pertinentes.27

5.2 - A prefeitura

A *prefeitura*, quando ainda não tenha tomado conhecimento do loteamento, pode ser instada por qualquer do povo, no exercício de seu *direito de petição* (CF. art. 5°, XXXIV, *a*), ou por simples ofício a acionar seu serviço de fiscalização para a aplicação de multas, expedição de notificações, execução administrativa de embargos, interdições e demolições, as chamadas *medidas de polícia repressiva*.28

O poder de polícia da prefeitura autoriza o embargo de edificações não licenciadas (clandestinas) e sua *demolição sem procedimento formal, mediante ordem sumária precedida de simples constatação por auto de infração*.29

Eventual inércia pode gerar tanto sua responsabilização em eventual ação civil pública (por omissão), quanto do agente ou servidor público por improbidade administrativa (Lei 8.429/92, art. 11, II) e crime de prevaricação. O servidor omisso, nessa hipótese, poderá ser investigado em *sindicância* requisitada pelo Ministério Público ao órgão da Administração (art. 26, III, Lei nº 8.625/93 - Lei Orgânica Nacional do Ministério Público).

5.3 - A autoridade policial

Ainda na fase pré-processual, a *Autoridade Policial* poderá promover a *busca e apreensão* de coisas e dos instrumentos do crime relacionados com a prática delituosa (maquinário empregado na execução física do parcelamento, faixas publicitárias, panfletos, contratos, computadores, impressoras, etc), representar ao juízo competente pedindo o *bloqueio de contas bancárias* recepcionárias das prestações pagas pelos adquirentes dos lotes, efetivar a *prisão em flagrante* dos agentes loteadores e co-autores (loteador, corretor de imóveis, presidente de associação ou cooperativa habitacional, engenheiros, arquitetos, etc) e outras medidas visando à repressão criminal.

O *corretor de imóveis* é figura de exponencial importância na disseminação da prática ilícita de lotear, pois as *vendas de lotes* de loteamento não registrado são a *fonte de renda do loteador*, sendo que por elas (as vendas) o corretor percebe comissão, auferindo benefício patrimonial, às custas dos incautos adquirentes. Ao intermediar as alienações de lotes em parcelamento não registrado, concorre para a prática delituosa, na forma do art. 51 da Lei 6.766/79.30

A legislação regente de sua profissão (Lei 6.530/78) lhe impõe um comportamento que *veda prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados e anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número do registro do loteamento* (art. 20, I e V). E a lei penal

estabelece a relação de causalidade para quem tem o *dever legal de agir e evitar o resultado delituoso* (Cód. Penal, art. 13).31

5.4 - O Ministério Público

O *Promotor de Justiça*, diante da legislação dos interesses difusos e coletivos, além da tradicional atribuição criminal, conta com instrumentos preciosos para promover a repressão e prevenção dos loteamentos clandestinos. Portanto, enumeraremos aqueles passíveis de utilização na esfera extrajudicial para, ao depois, indicar os que devem ser empregados com o Judiciário.

Ao receber informação sobre a clandestinidade de um loteamento, após instaurar inquérito civil ou procedimento preparatório, o Promotor pode *oficiar ao registrador* comunicando o fato, para que este, identificando a respectiva matrícula do imóvel parcelando, promova a devida anotação, fazendo constar essa informação nas futuras certidões a serem expedidas pelo oficial.

Há orientação no sentido de se considerar "como comunicação oficial, para fins registrários, *os ofícios da Promotoria de Habitação e Urbanismo*, da espécie, conhecidos, pois, como elementos tabulares e, como tal, arquivados são e, por sua vez recebem a publicidade ínsita aos registros, por força do artigo 18, da Lei 6.015/73, e item 136, Capítulo XX, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, de tal sorte que *acaso tivesse o Ministério Público singelamente oficiado à Serventia Predial, o ofício seria recepcionado e o Oficial Registrador, salvo melhor juízo, não poderia subtrair seus informes de eventual certidão de inteiro teor, de maneira que, a informação afloraria, ainda que não houvesse o ato de averbação...*".32

Ao mesmo tempo, poderá *acionar a prefeitura* para exercer seu *poder-dever de polícia*, que, para determinadas providências de polícia repressiva, deverá instaurar procedimentos administrativos, visando à punição dos infratores 33, sendo lícito ao Promotor de Justiça, independentemente das investigações próprias que promover, *acompanhar os procedimentos em trâmite nos órgãos administrativos dos municípios*34 , inclusive para aquilatar a boa vontade da Administração na esperada repressão.

Extrajudicialmente, além do adquirente e da Prefeitura, o Ministério Público pode promover a *notificação do art. 38 da Lei 6.766/79*, sinalizando a intenção do *Parquet* em paralisar a atividade ilícita e regularizar o parcelamento, pela via administrativa. Essa medida também dá ensejo a que os adquirentes dos lotes façam o *depósito das prestações em cartório*, atingindo diretamente a fonte de renda do loteador e proporcionando verba para a regularização do loteamento, a ser levantada por ordem judicial e a pedido do município.

Essa notificação prévia "não constitui requisito para a propositura da ação, já que, em se tratando de obrigação positiva e líquida, seu inadimplemento no seu termo constitui de pleno direito em mora o devedor (art. 960, do Código Civil). A notificação prevista no art. 38, da Lei 6.766/79 tem natureza eminentemente administrativa, para fins de regularização do loteamento"35 e sua expedição, com vistas à regularização de loteamento clandestino, é ato que se insere entre as funções cometidas ao Ministério Público (CF, art. 129, VI; Lei 6.766/79, art. 38, § 2º), nada tendo de ilegal ou abusivo e, portanto, não sujeita a ser obstada por "*habeas corpus*" (TJSP - RT 668/281; JTJ 132/564).

Deverá ainda o Promotor requisitar a *instauração de inquérito policial*, principalmente se tiver notícias da prefeitura e do registro imobiliário de que o loteamento não foi aprovado nem registrado, solicitando à autoridade policial que adote as medidas assecuratórias e cautelares pertinentes (CPP, arts. 125, 126 e 132).

5.5 - O Poder Judiciário

Muitas das medidas preventivas só poderão ser autorizadas e ter eficácia com a participação do Judiciário.

Na esfera p[illegible]al, além das condenações, diante dos males e problemas advindos da implantação dos loteamentos clandestinos, que abalam o planejamento municipal e sugam as economias dos incautos, é imperiosa a manutenção das prisões feitas em flagrante delito, assim como o decreto de prisões preventivas dos agentes loteadores e seus co-autores, mormente dos contumazes, para a preservação da ordem pública, inibindo a ação de outros e o sentimento de impunidade.

317

Em sede de jurisdição civil, citaremos algumas das medidas deferidas como antecipação de tutela ou liminares nas ações civis públicas que vêm sendo sufragadas pela jurisprudência.

Averbação publicitária da ação civil pública. O juízo por onde tramita *ação civil pública* sobre loteamento ilegal pode comunicar seu ajuizamento ao registro predial, por ofício, para promover a *averbação publicitária*.36

Abstenção do recebimento das prestações e cobrança. É possível e necessária decisão que determina a suspensão da cobrança de contribuições relativas à manutenção de vias de uso comum, em razão da inexecução das obras de infra-estrutura e urbanização.37

Abstenção da comercialização de lotes, publicidade e de parcelamento material. É lícita a proibição de vendas, promessas de venda, reserva de lotes, de fazer publicidade, receber prestações e de qualquer atuação antrópica no loteamento (fracionamento da gleba e a alteração física do solo como terraplanagem, abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes, edificações, etc).38

Exibição dos contratos e do rol de adquirentes em juízo. Tem-se determinado ao loteador a exibição dos contratos firmados e a apresentação do rol de compradores de lotes, viabilizando sua identificação e localização, bem como as condições de pagamento avençadas.39

Colocação de placas. Pode-se exigir liminarmente do loteador ou do poder público a colocação de placas no loteamento, comunicando aos adquirentes de lotes sua clandestinidade ou sua localização em área de proteção ambiental.40

Proibição de ocupação de lotes. Diante da irregularidade da divisão da área em lotes (frações ideais em área de proteção ambiental), nos quais foram construídas moradias sem licença do Poder Público, pode-se inibir os proprietários de ocupá-las, pois a propriedade não pode ser considerada somente sob o ponto de vista de aproveitamento pelo titular do domínio, haja vista sua vinculação social que impede uma destinação prejudicial ao direito de outros cidadãos.41

Bloqueio dos lotes dados em caução. Admite-se medida que visa assegurar a realização de obras de loteamento aprovado e registrado, garantindo eventual execução da condenação.42

Bloqueio de matrícula. Na hipótese de loteamento clandestino com fins urbanos, mas realizado na zona rural, admitiu-se liminar em ação civil pública do município para evitar futura distorção de seu planejamento urbano43 , o surgimento de novos desmembramentos e prejuízos para futuros adquirentes.44

*Indisponibilidade ou bloqueio dos bens dos loteadores*45 . O loteador que executa parcelamento clandestino, *sem oferecer garantia legal* (art. 18, V, Lei 6.766/79), e vende lotes *violando expressa vedação da lei* (art. 37, Lei 6.766/79), pratica ilícito civil e penal (art. 50, Lei 6.766/79), suga as economias de centenas de pessoas desinformadas e ocasiona prejuízos ao padrão de desenvolvimento da cidade. Como responde com seu *patrimônio pessoal* (arts. 159 c.c. 1.518, Cód. Civil), de forma *solidária* (art. 47, Lei 6.766/79) e *objetiva* pelos danos causados ao *meio ambiente urbano* (art. 14, § 1º, Lei 6.938/81), pode-se, em tese, decretar a indisponibilidade de seus bens por meio de *medida cautelar* ou de *tutela antecipatória* (arts. 273, 461 e 588 do CPC; art. 84, CDC). A decisão deve ser averbada no registro imobiliário, para publicidade e eficácia "*erga omnes*", pois "o averbamento no Registro Imobiliário é o conseqüente necessário da medida cautelatória de decretação de indisponibilidade de bens, se imóveis".46

Execução de obras emergenciais. Imposição ao loteador faltoso de ordem liminar para a execução das obras de infra-estrutura, sob pena de multa diária, estando presente o *periculum in mora*, ainda que o ajuizamento da ação civil pública pela prefeitura tenha ocorrido dez anos após a implantação do loteamento, diante da série de contratos firmados e dos prejuízos urbanísticos causados aos compromissários compradores e ao Poder Público, com o parcelamento irregular.47

Notas:

[1]Dados do IBGE - Censos Demográficos. *Apud*: FARIA, José Eduardo. *Justiça e conflito*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991, p. 97.

[2]A urbanização é "um fenômeno espontâneo de crescimento das aglomerações urbanas em relação com a população rural". Urbanificação é "atividade deliberada de beneficiamento ou rebeneficiamento do solo para fins urbanos, quer criando áreas urbanas novas pelo beneficiamento do solo ainda não urbanificado, quer modificando solo já urbanificado". SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 2ª ed. São Paulo: Malheiros, p. 289.

[3]"Fins urbanos são os que se obtêm por exclusão, já que o ordenamento jurídico só indica os rurais. São rurais os voltados às atividades extrativa, agrícola, pecuária e agroindustrial (art. 4º, I e II, da Lei Federal n. 4.504/64 - Estatuto da Terra), sendo, portanto, urbano qualquer outro". GASPARINI, Diógenes. *O município e o parcelamento do solo*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 5.

[4]Esta lei foi substancialmente alterada pela Lei 9.785, de 29.01.99, cujas inovações interpretamos em nossos *Comentários à Lei 9.785, de 29.01.99, sobre as alterações introduzidas na Lei 6.766/79*, artigo publicado em co-autoria na RDI 46/9-29.

[5]PESSOA, Álvaro. *O loteamento e o condomínio no desenvolvimento urbano brasileiro*. Boletim Informativo do Departamento de Assistência Jurídica e Consultiva aos Municípios, da Secretaria da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - nº 40, ano IV, dezembro/1978.

[6]FREITAS, José Carlos de. *Bens públicos de loteamentos e sua proteção legal*. RDI 46/183-192.

[7]BARROSO, Roberto. *O município e o parcelamento do solo urbano*. RDA 194/ 56-61.

[8]GASPARINI, Diógenes. *O município e o parcelamento do solo*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1988, pp. 129-130.

[9]JÚNIOR, Ruy Rosado de Aguiar. *Normas penais sobre o parcelamento do solo urbano*. In *Direito do Urbanismo - Uma Visão Sócio Jurídica*, coordenação de Álvaro Pessoa, IBAM/SP, 1981, pp. 207-208.

[10]STOCCO, Rui. *Código Penal e sua Interpretação Jurisprudencial*. FRANCO, Alberto Silva, e Outros. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1990, p. 1882, nota 2.00 ao art. 50, da Lei 6.766/79.

[11]ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na Cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel, Fapesp, 1997, p. 183.

[12]ROLNIK, Raquel. *Regulação urbanística e exclusão social no Estado de São Paulo: mitos e verdades*. RDI 46/126-133.

[13]Sobre a formação e funcionamento das genuínas cooperativas e associações habitacionais, e bem assim a demonstração das "de fachada", constituídas fraudulentamente, que operam, na verdade, como empresas imobiliárias, consultar: CASTELO, Dora Bussab. *Cooperativas habitacionais e algumas considerações sobre associações*. RDI 46/134-182. PINTO, Yves Atahualpa. Constituições fraudulentas de associações habitacionais para promoção de loteamentos ilegais. *In* FREITAS, José Carlos de (coord.). *Temas de Direito Urbanístico*. Co-edição Ministério Público do Estado de São Paulo e Imprensa Oficial do Estado - IMESP,1999, pp. 157-174.

[14]Recurso ordinário em MS nº 9.876, São Paulo, Rel. Ministro Ari Pargendler, j. em 17.08.99, DJ de 18.10.99.

[15]Quanto aos loteamentos implantados dessa forma em *áreas de proteção ecológica*, consultar: AKAOUI, Fernando Reverendo Vidal. *Parcelamento do solo em áreas de proteção ecológica: a tentativa de burla à legislação urbanística através da instituição de condomínio ordinário. In* FREITAS, José Carlos de (coord.). *Temas de Direito Urbanístico*. Co-edição Ministério Público do Estado de São Paulo e Imprensa Oficial do Estado - IMESP,1999, pp. 149-153.

[16]Acórdão CSM nº 11.447-0/5, São José do Rio Preto, D.O.J. 08/11/90, citado por VICENTE DO AMARAL GURGEL, *in* Decisões do Conselho Superior da Magistratura e Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo", triênio 88/89/90, p. 149; e Acórdão CSM nº 11.890-0/6, Mairiporã, D.O.J. 22/01/91: Autor e ob. cit., ano 1991, pp. 144/5.

[17]Acórdão CSM nº 11.447-0/5, ob. cit., triênio 88/89/90, p. 135

[18]*O município e o parcelamento do solo*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 25.

[19]RJTJESP - LEX-135/406; RT 628/312; RT 666/286; RT 677/349.

[20]Supremo Tribunal Federal, Recurso de *Habeas Corpus* nº 66.277-3 - DF - Rel. Ministro Néri da Silveira, j. 06.05.88, JSTF Lex 138/356-361.

[21]Sobre essa prática, consultar: LYRA, Marcos Mendes. *O parcelamento do solo urbano e o sistema viário. In* FREITAS, José Carlos de (coord.). *Temas de Direito Urbanístico*. Co-edição Ministério Público do Estado de São Paulo e Imprensa Oficial do Estado - IMESP,1999, p. 228.

[22]Art. 1° da Lei 8.935/94, que regulamenta o art. 236 da Constituição Federal e dispõe sobre os serviços notariais e de registro.

[23]Apelação Cível nº 17.447-0/9, Moji das Cruzes, j. 06.08.93, RDI 33/177-180.

[24]"*CIVIL. VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRAS, PARA TRANSFERIR LOTE CERTO E DETERMINADO, SEM O REGULAR PARCELAMENTO DO SOLO. IMPOSSIBILIDADE. A venda de fração ideal de terras parceladas irregularmente não pode ser objeto de registro imobiliário, porque fraude a legislação específica; o Juiz que proíbe o registro desses negócios, sem a prévia oitiva do proprietário, não fere a garantia do contraditório, porque só ordenou o que o Oficial do Cartório já estava obrigado a fazer. Recurso ordinário não provido.*" Recurso Ordinário em MS nº 9.876, São Paulo, j. em 17.08.99, DJ de 18.10.99, Rel. Min. Ari Pargendler, 3ª Turma do STJ.

[25]TAMISO, Cláudia Helena, SAMBURGO, Beatriz Augusta Pinheiro, FREITAS, José Carlos de. *Comentários à Lei 9.785, de 29.01.99, sobre as alterações introduzidas na Lei 6.766/79*. RDI 46/27-28.

[26]LIMA, Ary José de, CHICUTA, Kioitsi e JACOMINO, Sérgio. *Alguns aspectos da qualificação registrária no registro do parcelamento do solo urbano e o código de defesa do consumidor*. RDI 41/5-36.

[27]Item 170.2 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.

[28]PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di. *Poder de polícia em matéria urbanística. In* FREITAS, José Carlos de (coord.). *Temas de Direito Urbanístico*. Co-edição Ministério Público do Estado de São Paulo e Imprensa Oficial do Estado - IMESP,1999, p. 33.

[29]MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de Construir*. 6ª ed. São Paulo: Malheiros, 1990, p.166; *no mesmo sentido*: TJSP, RDA 34/297; TJSC, RT 684/145; STJ, RMS nº 137-PA, 1ª Turma, j. 02.04.90, Rel. Min. Garcia Vieira; STJ, RMS nº 4.583-8-DF, 1ª Turma, j. 08.03.95, Rel. Min. Garcia Vieira.

[30]Sobre os aspectos penais da Lei 6.766/79, consultar: SAMBURGO, Beatriz Augusta Pinheiro. *Dos crimes da lei de parcelamento do solo para fins urbanos: Lei 6.766/79*. *In* FREITAS, José Carlos de (coord.). *Temas de Direito Urbanístico*. Co-edição Ministério Público do Estado de São Paulo e Imprensa Oficial do Estado - IMESP,1999, pp. 327-343.

[31]A 5ª Câmara do TJSP apreciou a responsabilidade criminal do corretor de imóveis, tendo-o como potencial co-autor dos delitos da Lei 6.766/79 - *Habeas Corpus* nº 108.464-3/5, *in* "Justitia" 156/171, espelhando o entendimento de TOSHIO MUKAI e Outros - *Loteamentos e Desmembramentos Urbanos*. 2ª edição. Sugestões Literárias, pp. 282-283.

[32]MS nº 232.080-1/5, São Paulo, TJSP, 3ª Câm. Civil, j. 07/03/95, v.u., Rel. Toledo Cesar, RDI 46/251-253, *sem destaques no original*.

[33]PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di. ob.cit., p. 33.

[34]Supremo Tribunal Federal - Representação nº 1.300 - Rel. Min. Francisco Rezek, j. 22.05.86 - RDA 164/363.

[35]AI nº 261.000.2/2, Ibiúna, TJSP, Rel. Ruiter Oliva, j. em 15.08.95.

[36]Mandado de Segurança nº 232.080-1/5, São Paulo, TJSP, Rel. Toledo Cesar, j. 07/03/95 - RDI 46/251-253.

[37]AI nº 11.424.4/5, Amparo, TJSP, Rel. Munhoz Soares, j. 27.06.96; AI nº 234.757-1/0, São Paulo, TJSP, Rel. Alvaro Lazzarini, j. 04.04.95.

[38]AI nº 066.519-4/6-00, 068.157-4/8-00, 068.159-4/7-00, 068.160-4/1-00, São Carlos, TJSP, Rel. Cesar Peluso, j. 04.08.98; AI nº 094.109.5/9, Campinas, Rel. Aldemar Silva, 05.08.99; AI nº 113.604-4/0, Barueri, TJSP, Rel. Oswaldo Breviglieri, j. 04.08.99.

[39]AI nº 234.757-1/0, São Paulo, TJSP, Rel. Alvaro Lazzarini, j. 04.04.95; AI nº 6.036-4/2, São Paulo, TJSP, Rel. Ricardo Feitosa, j. 02.04.96.

[40]AI nº 277.640-2-4, São Paulo, TJSP, Rel. Franklin Neiva, j. 27.02.96.

[41]AI nº 38.397-5/1, Ubatuba, TJSP, Rel. Demóstenes Braga, j. 12.08.97.

[42]AI nº101.119-5/8, Barueri, TJSP, Rel. Menezes Gomes, j. 16.09.99.

[43]AI nº 107.879-4/5, São José do Rio Preto, TJSP, Rel. Ivan Sartori, j. 19.08.99.

[44] AI nº 75.697-4/8, São Vicente, TJSP, Rel. Thyrso Silva, j. 09.11.99.

[45]AI nº 104.159-4/8, Bauru, TJSP, Rel. Roberto Stucchi, j. 08.06.99; AI nº 119.657-5/9, Guarujá, TJSP, Rel. Correa Vianna, j. 28.09.99; AI nº 99.040-4/6, Bauru, TJSP, Rel. Roberto Stucchi, j. 09.03.99; AI nº 116.273-4/0, Mauá, TJSP, Rel. Silva Rico, j. 05.10.99; AI nº 119.217-4/8, Vicente de Carvalho/Guarujá, TJSP, Rel. Salles de Toledo, j. 01.12.99.

[46]STJ, Recurso Especial nº 38.615-2, São Paulo, j. 22/03/94, 4ª Turma, Rel. Min. Fontes de Alencar, RDI 34/116-119.

[47]AI nº 35.731-4/1, Cotia, TJSP, Rel. Francisco de Assis Vasconcelos Pereira da Silva, j. 25.03.97.

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Administração 2005/2008 – AÇÃO E PARTICIPAÇÃO
Praça JK, s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (038) 3677-9610

45
321

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 2351/04
Interessada: Palmares Construtora e Incorporadora Ltda

A Comissão de Avaliação da Prefeitura Municipal de Unaí – MG, após vistoria in-loco, avaliou o imóvel de propriedade de Palmares Construtora e Incorporadora Ltda denominado "Setor de Mansões Sul II" pela importância de R$8.000,00 (oito mil reais) o hectare.

Unaí-MG, 30 de maio de 2007.

PAULO CESAR RODRIGUES DA SILVA
(Presidente da Comissão)

Paulo César Rodrigues da Silva
Presidente da Comissão de Avaliação
Prefeitura de Unaí - MG

RUI BARBOSA DE BRITO
Creci-MG 9606 4ª Região
(Membro)

CRECENCIO MARTINS DE SOUSA
(Membro)

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Administração 2005/2008 – AÇÃO E PARTICIPAÇÃO
Praça JK, s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (038) 3677-5611

Processos nºs 02350/04; 2351/04; 2352/04; 2353/04 e 01348-001/2007

Requerentes: M.A.R. – EMPREENDIMENTOS LTDA., PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., BL – EMPREENDIMENTOS LTDA.

À
SEGOV

Senhor Secretário,

Tratam os processos acima descritos, de requerimento de expedição de DECRETO de aprovação dos *"loteamentos"*, nas áreas apontadas.

Ocorre que, apesar das Empresas Requerentes insistir na expedição dos respectivos decretos, até o momento, não há o cumprimento da legislação especifica aplicável ao caso, para que sejam as aprovações realizadas.

Explica-se, a Lei nº 2.253/2004 em seu artigo 4º e parágrafos, exigiu por parte dos loteadoras, além de outras exigências, que, *in verbis:*

> ***Art. 4º O sítio de recreio deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:***
> ***I – mínimo de 10% (dez por cento) e máximo de 15% para o sistema viário; e***
> ***II – mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de área pública.***
> ***Parágrafo Único. Os parcelamentos do solo rural, para fins urbanos, estarão obrigados a reservar as áreas públicas, independente da dimensão dos lotes.***
> (grifou-se)

Em todos os processos opinou i. Procurador Jurídico I, Dr. Chrisley Lucas Generoso, pela imediata impugnação do registro dos loteamentos.

Houve também, a manifestação do Servidor Arquiteto Paulo César Gonçalves Ferreita onde apontou a metragem de cada *"loteamento"* referido nos respectivos processos.

O Exmo. Sr. Prefeito Municipal apresentou Impugação dos registros, as cópias foram juntadas aos autos de todos os processos.

Ás fls:138 do processo nº 2.350/04; 131 do processo nº 2.351/04; 141 do processo nº 2.352/04 e 144 do processo nº 2.353/04 foi certificado por esta Procuradoria que, *in verbis:*

> *"...que as alegações, violação ao princípio da eficiência, apresentadas pelo i. procurador das Requerentes nos processos nºs 2350/04; 2351/04; 2352/04 e 2353/04, estão dissociadas na questão posta nos presentes autos, tendo em vista o não cumprimento da legislação municipal, especificamente quanto à destinação da área verde e institucional que são obrigações devidas pelos empreendedores.*
> *Em verdade, os processos administrativos aguardam a pedido da Requerente, proposta que atenda aos requisitos legais para a aprovação dos loteamentos realizados."*

Ademais, os requerimentos administrativos apresentados, foram objetos de ação judicial (Mandado de Segurança nº 070407051824-3) que tem como objeto à aprovação por parte da autoridade coatora (Prefeito) dos referidos *"loteamentos"*, sendo que, o Poder Judiciário já indeferiu o pedido de medida liminar a favor das Empresas Impetrantes, ora Requerentes.

Em conclusão, não há possibilidade de atendimento e/ou deferimento dos requerimentos (decreto de aprovação dos loteamentos), por não ter dado as Requerentes o cumprimento à Lei nº 2.253/2004, especificamente ao artigo 4º, I, II e seu parágrafo único.

Unaí/MG., 03 de dezembro de 2007.

Marco Aurélio Pereira
Procurador Geral

AÇÃO E PARTICIPAÇÃO UNAÍ ADMINISTRAÇÃO 2005/2008

fls 348

324

Processo n°. 2351-04
Requerente: Palmares Construtora e Incorporadora Ltda

À DICOI,

Acolhemos os fundamentos apresentados pelo i. Procurador Geral, Dr. Marco Aurélio Pereira.

Indeferimos o pleito e encaminhamos para que o requerente seja informado da decisão.

Unaí, 05 de dezembro de 2007.

José Gomes Branquinho
Secretário de Governo

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ - MG

AÇÃO E PARTICIPAÇÃO UNAÍ ADMINISTRAÇÃO 2005/2008

fls. 49

325

RELATÓRIO DE ANÁLISE DO PROCESSO

Unaí/MG, 06 de Junho de 2007.

Processo nº 2321/2004.

Assunto: Solicitação (Reg)

Requerente: Balneário Constantes Segundo

PROCESSO ANALISADO PELA (O):

Secretaria: Municipal de Governo

Departamento: _____.

Divisão: _____.

RESULTADO DA ANÁLISE

☐ Deferido ☒ Indeferido ☐ Aguardando manifestação para nova análise

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Cópia parecer em anexo:

☒ Sim ☐ Não

Em razão do exposto, e eventuais dúvida, seu processo se encontra arquivado na Divisão de Comunicação Interna (Protocolo) desta Prefeitura.

Respeitosamente,

Marcelo Bruno Farães
Chefe Divisão Cominicação Interna

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Estado de Minas Gerais

326

PROCESSO Nº | 2352 | 04

038 – Solicitação (Faz)

Requerente: BL - Empreendimentos Ltda

P. Bretas

MOVIMENTAÇÃO DO PROCESSO

DESTINO	DATA	DESTINO	DATA
01 Arquivo	25-03-09	13	
02		14	
03		15	
04		16	
05		17	
06		18	
07		19	
08		20	
09		21	
10		22	
11		23	
12		24	

G. PINHEIRENSE (38) 3561-1567

ENGEPAR
Empreendimentos e Participações Ltda.

327

Unai – MG, 29 de Março de 2004

Excelentíssimo Senhor
Dr. JOSÉ BRAZ DA SILVA
D.D. PREFEITO MUNICIPAL DE UNAI – MINAS GERAIS

Senhor Prefeito,

BL - EMPREENDIMENTOS LTDA, neste ato representado por seu procurador o Sr. ANGELO LEPESQUEUR BROCHADO, inscrito no CPF/MF sob o nº144.907.731-53, estabelecida na Avenida Governador Valadares, nº215, em Unaí-MG, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº02.848.808/0001-59, na condição de proprietária de uma gleba de terras situada na Fazenda Capim Branco, neste município, com área de 59,49,90 hectares, nos termos da anexa Certidão de Matricula – nº25.682 – R-1, limitando-se com o perímetro Urbano desta cidade, inviabilizando-se qualquer modalidade de exploração agropecuária, conforme faz prova o anexo Laudo Técnico de responsabilidade do Engenheiro Agrônomo.

O empreendimento denominado "SITIOS DE RECREIO DO PARQUE", destinado ao parcelamento em Sítios de Recreio, com uma área de 59,49,90 (cinqüenta e nove hectares, quarenta e nove ares e noventa centiares), perfazendo um total de 281 unidades desmembradas definidas em quadras e com ruas já com denominações próprias caracterizadas em memorial descritivo em anexo, com área mínima de 1.080,50 mt2 e área máxima de 2.000,00 mt2.

A execução de projetos de infra-estrutura exigida estão de acordo com as normas existentes, como relacionadas abaixo:

a) – SISTEMA DE CIRCULAÇÃO – RUAS::

Todas as ruas distribuidoras e coletoras e ruas de acesso e locais foram abertas e cascalhadas, obedecendo as regras e dimensões exigidas por lei.

328
F103

b) - REDE DE ÁGUA:

A rede de água foi construída com poços artesianos, usando tubulação em PVC – marrom, classe 15 – PBA, sendo esta espessura superior a utilizada pelo SAAE, e melhor padrão de qualidade.

c) – ENERGIA ELETRICA:

A energia usada no chacreamento é a de mais alta tecnologia da CEMIG-companhia Energética de Minas Gerais, pois foi construída com fios ao lado, com Alta e Baixa tensão, possibilitando o uso de padrão individual como o mesmo usado na eletrificação urbana desta cidade..

d) – CONSTRUÇÕES:

Já existe no local várias construções e empreendimentos tais como: - 26 casas construídas, Sede de Associações, Casa de festas, mais de 40 Sitios já cercados, os quais os promitentes compradores usufruem diariamente, etc...

e) – AUTORIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO INCRA:

Encontra-se em **ANEXO** autorização de concordância do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, OFICIO/INCRA/SR-28/G/Nº335/98, de 16 de setembro de 1998 que **autoriza o parcelamento** de Sítios de Recreio "SITIOS DE RECREIO MANSOES DO PARQUE", com fundamento no item 3.3, Letra "C", da Instrução/INCRA – nº17-B, de 22 de Dezembro de 1980, que dispõe sobre o parcelamento de imóveis rurais.

ISTO POSTO, **REQUER** a expedição do competente DECRETO de aprovação em caráter definitivo do referido Empreendimento Imobiliário,

Sendo só o que se apresenta para o momento, subscrevo-me,

Atenciosamente,

BL - EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ/MF – 02.848.808/0001-59
Angelo Lepesqueur Brochado
Procurador

Sequencial: 1

Prefeitura Municipal de Unai

Tipo de Guia: T.EXPED.

Guia: **1239** Exercício: **2004** Parcela: **Única**

Vencimento: **30-04-2004**

Pagável até: **30-04-2004**

329

Contribuinte... .: 203-ENGEPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LT
Endereço..... .: Av. GOVERNADOR VALADARES, 546
Bairro.....: CAPIM BRANCO Cep: 38.610-000
Cidade..... .: Unai - MG-MG
CNPJ/CPF..... .: 37630274000174

Descrição	
REF: TAXA DE EXPEDIENTE E PROTOCOLO SOLICITANDO REGULARIZACAO DE LOTEAMENTO.	
Itens	**Valor R$**
TAXA DE EXPEDIENTE	5,73
Taxa de Expediente	1,14
Total da Guia:	**6,87**

Autenticação Mecânica

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

LOTOFACIL-NOVA LOTERIA,COM
SORTEIOS AS SEGUNDAS-FEIRAS

097-16341021-01976
06ABR2004 HORA DF 12:00:38

LOT.11.017657-0 TERM 17862
Unai
PMUNAI VAL PAGO R$6,87

816400000005 068746542007
404300001231 900200400490

ESTE RECIBO é VALIDO COMO
COMPROVANTE DE PAGAMENTO.

330
E
fls 05

GABINETE DO MINISTRO EXTRAORDINÁRIO DE POLÍTICA FUNDIÁRIA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO D. FEDERAL E ENTORNO - SR-28

OFÍCIO/INCRA/SR-28/G/Nº 335/98 Brasília-DF, 16 de setembro de 1998

Prezado Senhor,

Em atendimento ao disposto no art. 53 da Lei 6.766/79, esta Autarquia nada tem a opor ao pedido de alteração de uso do solo rural, para fins de loteamento, denominado "SÍTIOS DE RECREIO DO PARQUE" com a área de 59,54,90 ha, de propriedade de PAULO BROCHADO, localizado no município de Unaí-MG.

Uma vez efetivada a regularização de empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, deverá V.Sª, encaminhar ao INCRA e a Receita Federal o pedido de acerto cadastral do imóvel.

Limitados ao exposto, subscrevemos.

Atenciosamente,

AILSON SILVEIRA MACHADO
Superintendente Regional Adjunto
SR-28/DFE

Ilmo. Sr
PAULO BROCHADO
Fazenda Laguna
Município de Unaí - MG

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
Confere com o original apresentado. Dou Fé
25 JUN. 2003
O Tabelião
EPAMINONDAS DE ARAÚJO LACERDA-Tabelião
ESIENEY MORAIS LACERDA-Tabelião Substituto
E ANTONIO NELSON DE SOUZA - Escrevente

331

LAUDO DE USO PROGRAMADO DO SOLO

IMÓVEL: Fazenda Capim Branco

Atesto para fins de comprovação junto ao Instituto Nacional de Colonização de Reforma Agraria – INGRA, que o imóvel de propriedade de Paulo Brochado, localizado na fazenda Capim Branco com as área de 59,44,30 há matricula reg. Nº 1.25.682, área próxima ao perimetro urbano da sede do municipio de Unaí – MG, e pôr tal a sua exploração agropecuária tornou-se indevida, antieconômica e ate mesmo o impossivel de ser praticada, a vista da invasão e depredação por transeuntes, prestando a sua utilização para criação de sitios de recreação, chácaras ou outras atividades afins.

Por ser referido verdade, firmo o presente atestado em duas vias de iguais teor e forma, afim de que produza os sues juridicos e legais efeitos.

Unaí – MG, 02 de Julho de 1.998.

Eng. Agr. Alecio Faria Oliveira
CRA/MG – 41480/D

332

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

UNAÍ - MINAS GERAIS

OFICIAL: Bel. Humberto E. Lisboa Frederico

OFICIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ - MG

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 25.682 | FICHA A

FICHA A

MATRICULA 25.682

MATRÍCULA Nº 25.682 - (vinte e cinco mil, seiscentos e oitenta e dois)
14 de agosto de 1997
IMÓVEL: Um quinhão de terras, situado neste distrito, município e Comarca, na fazenda **CAPIM BRANCO**, quinhão nº 01 (hum), PRIMEIRA GLEBA, com a área de 247,69,13 ha, (duzentos e quarenta e sete hectares, sessenta e nove ares e treze centíares), de cerrado de primeira qualidade, com os seguintes limites e confrontações: "partindo de um marco cravado junto a cabeceira do Capão denominado Capão do Arroz, junto a faixa de domínio da rodovia MG-188, na confrontação com a gleba da Fazenda Capão do Arroz; daí, fletindo a direita, pelos limites com a faixa de domínio da referida rodovia, por uma cerca de arame em quatro segmentos de retas, com azimutes de 335°41'47", 348°05'01", 358°00'46" e 357°58'36" e distâncias de 66,38m, 241,47m, 206,27m e 960,87m, respectivamente, a um marco cravado junto a margem esquerda da rodovia, sentido Unaí/Paracatu, junto ao canto de uma cerca de arame que faz limites com o quinhão número cinco; daí, fletindo a direita, pela cerca de arame afora, com azimute de 83°47'57" e distância de 1.000,00m, a um marco cravado junto a referida cerca divisória, com a mesma confrontação anteriormente referida; daí, fletindo a direita, passando a confrontar com gleba deste quinhoeiro no espólio da Fazenda Capim Branco, por uma reta, com azimute de 119°44'51", e distância de 1.880,00 m, aos três marcos cravados proxímo a bocaina do Eleotério, e que serve de vértice das fazendas Taquaril, Capão do Arroz e Capim Branco; daí, fletindo bruscamente a direita, por uma reta, com azimute de 255°34'17" e distância de 2.592,29m, confrontando-se com gleba da fazenda Capão do Arroz, pertencente a este quinhoeiro, ao marco cravado na cabeceira do Capão denominado Capão do Arroz, junto a cerca que limita a rodovia MG-188, ponto de partida;" nos termos do memorial descritivo elaborado e assinado pelo agrimensor José Luciano Martins Caldeira, CREA-MG 3543. Havido de herança e compra;
PROPRIETÁRIOS: PAULO BROCHADO, fazendeiro, CI nº 355.630 SSP-DF e s/m MARIA ANGELA LEPESQUEUR BROCHADO, do lar, CI nº 206.063 SSP-DF, portadores do CPF comum nº 066.786.886-00, casados, residentes e domiciliados em Brasília-DF.
TÍTULOS AQUISITIVOS: R-2 e 9 da matrícula 00839 deste Ofício. Dou fé. O Oficial,

---

R-1- 25.682 - Protocolo 82.138 - 14.08.97
PAGAMENTO DE QUINHÃO: Área: 247,69,13 ha. TRANSMITENTE: ESCRITURA PÚBLICA DE DIVISÃO AMIGÁVEL. ADQUIRENTE: "PAULO BROCHADO", fazendeiro, CI nº 355.630 SSP-DF e s/m MARIA ANGELA LEPESQUEUR BROCHADO, do lar, CI nº 206.063 SSP-DF, portadores do CPF comum nº 066.786.886-00, casados, residentes e domiciliados em Brasília-DF. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de divisão amigável lavrada no Cartório de Paz e Notas do distrito de Garapuava, deste município e Comarca, no livro 30, fls. 014 v°/017 v°, em 05 de maio de 1997. VALOR DO QUINHÃO: R$ 123.845,65 (cento e vinte e três mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos). Inscrito no INCRA sob nº 404 101 047 970.6 e na Receita Federal nº 2220904.2, área total 1.388,5 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Dou fé. Unaí, 14 de agosto de 1997. O Escrevente,

---

Av.2- 25.682 - Protocolo 84.942 - 05.10.98
RESERVA FLORESTAL - Atendendo ao que foi solicitado pelo proprietário do imóvel ora matriculado, sr. Paulo Brochado, por ele foi dito em requerimento que deu entrada no IBDF-MG solicitação para desmatar uma gleba de terras, ficando reservada uma área de 50.00,00ha, não inferior a 20% do total da propriedade, compreendida nos seguintes limites: "inicia-se

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

333
F 103

Memorial Descritivo

" Mansões do Parque"

Proprietário: BL - Empr. Part. Ltda.

BL MEPREEDIMENTOS
AV.GOVERNADOR, 215 UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 002 SITIOS R. MANSOES PARQUE Quadra: 001

22/09/9
09:13:3

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Área
00001	20,05	RUA A	20,00	LOTE 06	66,35	LOTE 02	64,84	UNAI LEILOES	1.311,90
00002	20,05	RUA A	20,00	LOTE 06	67,86	LOTE 03	66,35	LOTE 01	1.342,10
00003	20,05	RUA A	20,00	LOTE 06	69,37	LOTE 04	67,86	LOTE 02	1.372,30
00004	20,05	RUA A	20,00	LOTE 06	70,33	LOTE 05	69,37	LOTE 03	1.402,50
00005	20,05	RUA A	20,00	LOTE 06	72,40	RUA D	70,33	LOTE 04	1.432,80
00006	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 07	100,00	LOTE 01,02,03,04 E 05	2.000,00
00007	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 08	100,00	LOTE 06	2.000,00
00008	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 09	100,00	LOTE 07	2.000,00
00009	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 10	100,00	LOTE 08	2.000,00
00010	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 11	100,00	LOTE 09	2.000,00
00011	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 12	100,00	LOTE 10	2.000,00
00012	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 13	100,00	LOTE 11	2.000,00
00013	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 14	100,00	LOTE 12	2.000,00
00014	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 15	100,00	LOTE 13	2.000,00
00015	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 16	100,00	LOTE 14	2.000,00
00016	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 17	100,00	LOTE 15	2.000,00
00017	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 18	100,00	LOTE 16	2.000,00
00018	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 19	100,00	LOTE 17	2.000,00
00019	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 20	100,00	LOTE 18	2.000,00
00020	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 21	100,00	LOTE 19	2.000,00
00021	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 22	100,00	LOTE 20	2.000,00
00022	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 23	100,00	LOTE 21	2.000,00
00023	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 24	100,00	LOTE 22	2.000,00
00024	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	RUA B	100,00	LOTE 23	2.000,00

44861

José Henrique Lopes Bastos
CREA/DF 35631D

334

BI. MELREEDIMENTOS
AV.GOVERNADOR, 215 UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 002 SITIOS R. MANSOES PARQUE Quadra: 002

18/09/9
10:44:1

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Área
00001	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 02	100,00	RUA B	2.000,00
00002	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 03	100,00	LOTE 01	2.000,00
00003	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 04	100,00	LOTE 02	2.000,00
00004	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 05	100,00	LOTE 03	2.000,00
00005	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 06	100,00	LOTE 04	2.000,00
00006	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 07	100,00	LOTE 05	2.000,00
00007	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 08	100,00	LOTE 06	2.000,00
00008	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 09	100,00	LOTE 07	2.000,00
00009	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 10	100,00	LOTE 08	2.000,00
00010	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 11	100,00	LOTE 09	2.000,00
00011	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 12	100,00	LOTE 10	2.000,00
00012	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 13	100,00	LOTE 11	2.000,00
00013	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 14	100,00	LOTE 12	2.000,00
00014	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 15	100,00	LOTE 13	2.000,00
00015	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 16	100,00	LOTE 14	2.000,00
00016	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 17	100,00	LOTE 15	2.000,00
00017	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 18	100,00	LOTE 16	2.000,00
00018	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 19	100,00	LOTE 17	2.000,00
00019	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 20	100,00	LOTE 18	2.000,00
00020	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 21	100,00	LOTE 19	2.000,00
00021	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 22	100,00	LOTE 20	2.000,00
00022	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 23	100,00	LOTE 21	2.000,00
00023	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 24	100,00	LOTE 22	2.000,00
00024	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	LOTE 25	100,00	LOTE 23	2.000,00
00025	20,00	RUA D	20,00	UNAI LEILOES	100,00	RUA C	100,00	LOTE 24	2.000,00

Paulo Henrique Lopes Soares
CREA/DF 35833/D

335

BL MEPREEDIMENTOS
AV. GOVERNADOR, 215 UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 002 SITIOS R. MANSOES PARQUE Quadra: 003

22/09/9
09:14:0

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Área
00001	20,05	RUA A	20,00	LOTE 05	54,78	LOTE 02	53,27	RUA D	1.080,50
00002	20,05	RUA A	20,00	LOTE 05	56,29	LOTE 03	54,78	LOTE 01	1.110,70
00003	20,05	RUA A	20,00	LOTE 05	57,80	LOTE 04	58,28	LOTE 02	1.160,80
00004	20,05	RUA A	20,00	LOTE 05	59,31	LOTE 24	57,80	LOTE 03	1.171,10
00005	25,00	RUA D	25,00	LOTE 25	80,00	LOTE 01,02,03.04	80,00	LOTE 06	2.000,00
00006	25,00	RUA D	25,00	LOTE 26	80,00	LOTE 05	80,00	LOTE 07	2.000,00
00007	25,00	RUA D	25,00	LOTE 27	80,00	LOTE 06	80,00	LOTE 08	2.000,00
00008	25,00	RUA D	25,00	LOTE 28	80,00	LOTE 07	80,00	LOTE 09	2.000,00
00009	25,00	RUA D	25,00	LOTE 29	80,00	LOTE 08	80,00	LOTE 10	2.000,00
00010	25,00	RUA D	25,00	LOTE 30	80,00	LOTE 09	80,00	LOTE 11	2.000,00
00011	25,00	RUA D	25,00	LOTE 31	80,00	LOTE 10	80,00	LOTE 12	2.000,00
00012	25,00	RUA D	25,00	LOTE 32	80,00	LOTE 11	80,00	LOTE 13	2.000,00
00013	25,00	RUA D	25,00	LOTE 33	80,00	LOTE 12	80,00	LOTE 14	2.000,00
00014	25,00	RUA D	25,00	LOTE 34	80,00	LOTE 13	80,00	LOTE 15	2.000,00
00015	25,00	RUA D	25,00	LOTE 35	80,00	LOTE 14	80,00	LOTE 16	2.000,00
00016	25,00	RUA D	25,00	LOTE 36	80,00	LOTE 15	80,00	LOTE 17	2.000,00
00017	25,00	RUA D	25,00	LOTE 37	80,00	LOTE 16	80,00	LOTE 18	2.000,00
00018	25,00	RUA D	25,00	LOTE 38	80,00	LOTE 17	80,00	LOTE 19	2.000,00
00019	25,00	RUA D	25,00	LOTE 39	80,00	LOTE 18	80,00	LOTE 20	2.000,00
00020	25,00	RUA D	25,00	LOTE 40	80,00	LOTE 19	80,00	RUA B	2.000,00
00021	20,05	RUA A	20,00	LOTE 25	65,36	RUA E	63,85	LOTE 22	1.292,10
00022	20,05	RUA A	20,00	LOTE 25	63,85	LOTE 21	62,33	LOTE 23	1.261,80
00023	20,05	RUA A	20,00	LOTE 25	62,33	LOTE 22	60,82	LOTE 24	1.231,50
00024	20,05	RUA A	20,00	LOTE 25	60,82	LOTE 23	59,31	LOTE 04	1.201,30
00025	25,00	RUA E	25,00	LOTE 05	80,00	LOTE 26	80,00	LOTE 21,22,23,24	2.000,00
00026	25,00	RUA E	25,00	LOTE 06	80,00	LOTE 27	80,00	LOTE 25	2.000,00
00027	25,00	RUA E	25,00	LOTE 07	80,00	LOTE 28	80,00	LOTE 26	2.000,00
00028	25,00	RUA E	25,00	LOTE 08	80,00	LOTE 29	80,00	LOTE 27	2.000,00
00029	25,00	RUA E	25,00	LOTE 09	80,00	LOTE 30	80,00	LOTE 28	2.000,00
00030	25,00	RUA E	25,00	LOTE 10	80,00	LOTE 31	80,00	LOTE 29	2.000,00
31	25,00	RUA E	25,00	LOTE 11	80,00	LOTE 32	80,00	LOTE 30	2.000,00
00032	25,00	RUA E	25,00	LOTE 12	80,00	LOTE 33	80,00	LOTE 31	2.000,00
00033	25,00	RUA E	25,00	LOTE 13	80,00	LOTE 34	80,00	LOTE 32	2.000,00
00034	25,00	RUA E	25,00	LOTE 14	80,00	LOTE 35	80,00	LOTE 33	2.000,00
00035	25,00	RUA E	25,00	LOTE 15	80,00	LOTE 36	80,00	LOTE 34	2.000,00

EMPREENDIMENTOS
AV GOVERNADOR, 215 UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 002 SITIOS R. MANSOES PARQUE Quadra: 003

22/09/9
09:14:0

Lote nº	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		Área
	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	
00036	25,00	RUA E	25,00	LOTE 16	80,00	LOTE 37	80,00	LOTE 35	2.000,00
00037	25,00	RUA E	25,00	LOTE 17	80,00	LOTE 38	80,00	LOTE 36	2.000,00
00038	25,00	RUA E	25,00	LOTE 18	80,00	LOTE 39	80,00	LOTE 37	2.000,00
00039	25,00	RUA E	25,00	LOTE 19	80,00	LOTE 40	80,00	LOTE 38	2.000,00
00040	25,00	RUA E	25,00	LOTE 20	80,00	RUA B	80,00	LOTE 39	2.000,00

CREA/DF 35631D

BLMEPREEDIMENTOS
AV.GOVERNADOR, 215 UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 002 SITIOS R. MANSOES PARQUE Quadra: 004

18/09/9
10:45:1

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Área
00001	25,00	RUA D	25,00	LOTE 21	80,00	RUA B	80,00	LOTE 02	2.000,00
00002	25,00	RUA D	25,00	LOTE 22	80,00	LOTE 01	80,00	LOTE 03	2.000,00
00003	25,00	RUA D	25,00	LOTE 23	80,00	LOTE 02	80,00	LOTE 04	2.000,00
00004	25,00	RUA D	25,00	LOTE 24	80,00	LOTE 03	80,00	LOTE 05	2.000,00
00005	25,00	RUA D	25,00	LOTE 25	80,00	LOTE 04	80,00	LOTE 06	2.000,00
00006	25,00	RUA D	25,00	LOTE 26	80,00	LOTE 05	80,00	LOTE 07	2.000,00
00007	25,00	RUA D	25,00	LOTE 27	80,00	LOTE 06	80,00	LOTE 08	2.000,00
00008	25,00	RUA D	25,00	LOTE 28	80,00	LOTE 07	80,00	LOTE 09	2.000,00
00009	25,00	RUA D	25,00	LOTE 29	80,00	LOTE 08	80,00	LOTE 10	2.000,00
00010	25,00	RUA D	25,00	LOTE 30	80,00	LOTE 09	80,00	LOTE 11	2.000,00
00011	25,00	RUA D	25,00	LOTE 31	80,00	LOTE 10	80,00	LOTE 12	2.000,00
00012	25,00	RUA D	25,00	LOTE 32	80,00	LOTE 11	80,00	LOTE 13	2.000,00
00013	25,00	RUA D	25,00	LOTE 33	80,00	LOTE 12	80,00	LOTE 14	2.000,00
00014	25,00	RUA D	25,00	LOTE 34	80,00	LOTE 13	80,00	LOTE 15	2.000,00
00015	25,00	RUA D	25,00	LOTE 35	80,00	LOTE 14	80,00	LOTE 16	2.000,00
00016	25,00	RUA D	25,00	LOTE 36	80,00	LOTE 15	80,00	LOTE 17	2.000,00
00017	25,00	RUA D	25,00	LOTE 37	80,00	LOTE 16	80,00	LOTE 18	2.000,00
00018	25,00	RUA D	25,00	LOTE 38	80,00	LOTE 17	80,00	LOTE 19	2.000,00
00019	25,00	RUA D	25,00	LOTE 39	80,00	LOTE 18	80,00	LOTE 20	2.000,00
00020	25,00	RUA D	25,00	LOTE 40	80,00	LOTE 19	80,00	RUA C	2.000,00
00021	25,00	RUA ~~D~~ E	25,00	LOTE 01	80,00	LOTE 22	80,00	RUA B	2.000,00
00022	25,00	RUA E	25,00	LOTE 02	80,00	LOTE 23	80,00	LOTE 21	2.000,00
00023	25,00	RUA E	25,00	LOTE 03	80,00	LOTE 24	80,00	LOTE 22	2.000,00
00024	25,00	RUA E	25,00	LOTE 04	80,00	LOTE 25	80,00	LOTE 23	2.000,00
00025	25,00	RUA E	25,00	LOTE 05	80,00	LOTE 26	80,00	LOTE 24	2.000,00
00026	25,00	RUA E	25,00	LOTE 06	80,00	LOTE 27	80,00	LOTE 25	2.000,00
00027	25,00	RUA E	25,00	LOTE 07	80,00	LOTE 28	80,00	LOTE 26	2.000,00
00028	25,00	RUA E	25,00	LOTE 08	80,00	LOTE 29	80,00	LOTE 27	2.000,00
00029	25,00	RUA E	25,00	LOTE 09	80,00	LOTE 30	80,00	LOTE 28	2.000,00
00030	25,00	RUA E	25,00	LOTE 10	80,00	LOTE 31	80,00	LOTE 29	2.000,00
00031	25,00	RUA E	25,00	LOTE 11	80,00	LOTE 32	80,00	LOTE 30	2.000,00
00032	25,00	RUA E	25,00	LOTE 12	80,00	LOTE 33	80,00	LOTE 31	2.000,00
00033	25,00	RUA E	25,00	LOTE 13	80,00	LOTE 34	80,00	LOTE 32	2.000,00
00034	25,00	RUA E	25,00	LOTE 14	80,00	LOTE 35	80,00	LOTE 33	2.000,00
00035	25,00	RUA E	25,00	LOTE 15	80,00	LOTE 36	80,00	LOTE 34	2.000,00

BR MEPREEDIMENTOS
AV.GOVERNADOR, 215 UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 002 SITIOS R. MANSUES PARQUE Quadra: 004

18/09/9
10:45:1.

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Área
00036	25,00	RUA E	25,00	LOTE 16	80,00	LOTE 37	80,00	LOTE 35	2.000,00
00037	25,00	RUA E	25,00	LOTE 17	80,00	LOTE 38	80,00	LOTE 36	2.000,00
00038	25,00	RUA E	25,00	LOTE 18	80,00	LOTE 39	80,00	LOTE 37	2.000,00
00039	25,00	RUA E	25,00	LOTE 19	80,00	LOTE 40	80,00	LOTE 38	2.000,00
00040	25,00	RUA E	25,00	LOTE 20	80,00	RUA C	80,00	LOTE 39	2.000,00

CREA/DF 35930/D

BEMEPREEDIMENTOS
AV. GOVERNADOR 215 UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 002 SITIOS R. MANSOES PARQUE Quadra: 005

22/09/9
09:14:5

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Área
00001	20,05	RUA A	20,00	LOTE 05	67,62	LOTE 02	66,11	RUA E	1.337,30
00002	20,05	RUA A	20,00	LOTE 05	68,14	LOTE 03	67,62	LOTE 01	1.357,60
00003	20,05	RUA A	20,00	LOTE 05	70,65	LOTE 04	68,14	LOTE 02	1.387,90
00004	20,05	RUA A	20,00	LOTE 05	72,16	LOTE 24	70,65	LOTE 03	1.428,10
00005	25,00	RUA E	25,00	LOTE 25	80,00	LOTE 01,02,03 E 04	80,00	LOTE 06	2.000,00
00006	25,00	RUA E	25,00	LOTE 26	80,00	LOTE 05	80,00	LOTE 07	2.000,00
00007	25,00	RUA E	25,00	LOTE 27	80,00	LOTE 06	80,00	LOTE 08	2.000,00
00008	25,00	RUA E	25,00	LOTE 28	80,00	LOTE 07	80,00	LOTE 09	2.000,00
00009	25,00	RUA E	25,00	LOTE 29	80,00	LOTE 08	80,00	LOTE 10	2.000,00
00010	25,00	RUA E	25,00	LOTE 30	80,00	LOTE 09	80,00	LOTE 11	2.000,00
00011	25,00	RUA E	25,00	LOTE 31	80,00	LOTE 10	80,00	LOTE 12	2.000,00
00012	25,00	RUA E	25,00	LOTE 32	80,00	LOTE 11	80,00	LOTE 13	2.000,00
00013	25,00	RUA E	25,00	LOTE 33	80,00	LOTE 12	80,00	LOTE 14	2.000,00
00014	25,00	RUA E	25,00	LOTE 34	80,00	LOTE 13	80,00	LOTE 15	2.000,00
00015	25,00	RUA E	25,00	LOTE 35	80,00	LOTE 14	80,00	LOTE 16	2.000,00
00016	25,00	RUA E	25,00	LOTE 36	80,00	LOTE 15	80,00	LOTE 17	2.000,00
00017	25,00	RUA E	25,00	LOTE 37	80,00	LOTE 16	80,00	LOTE 18	2.000,00
00018	25,00	RUA E	25,00	LOTE 38	80,00	LOTE 17	80,00	LOTE 19	2.000,00
00019	25,00	RUA E	25,00	LOTE 39	80,00	LOTE 18	80,00	LOTE 20	2.000,00
00020	25,00	RUA E	25,00	LOTE 40	80,00	LOTE 19	80,00	RUA B	2.000,00
00021	20,05	RUA A	20,00	LOTE 25	79,70	RUA F	75,69	LOTE 22	1.553,90
00022	20,05	RUA A	20,00	LOTE 25	76,69	LOTE 21	75,16	LOTE 23	1.518,50
00023	20,05	RUA A	20,00	LOTE 25	75,18	LOTE 22	73,67	LOTE 24	1.488,50
00024	20,05	RUA A	20,00	LOTE 25	73,67	LOTE 23	72,16	LOTE 04	1.458,30
00025	25,00	RUA F	25,00	LOTE 05	80,00	LOTE 26	80,00	LOTE 21,22,23 E 24	2.000,00
00026	25,00	RUA F	25,00	LOTE 06	80,00	LOTE 27	80,00	LOTE 25	2.000,00
00027	25,00	RUA F	25,00	LOTE 07	80,00	LOTE 28	80,00	LOTE 26	2.000,00
00028	25,00	RUA F	25,00	LOTE 08	80,00	LOTE 29	80,00	LOTE 27	2.000,00
00029	25,00	RUA F	25,00	LOTE 09	80,00	LOTE 30	80,00	LOTE 28	2.000,00
00030	25,00	RUA F	25,00	LOTE 10	80,00	LOTE 31	80,00	LOTE 29	2.000,00
31	25,00	RUA F	25,00	LOTE 11	80,00	LOTE 32	80,00	LOTE 30	2.000,00
00032	25,00	RUA D} F	25,00	LOTE 12	80,00	LOTE 33	80,00	LOTE 31	2.000,00
00033	25,00	RUA F	25,00	LOTE 13	80,00	LOTE 34	80,00	LOTE 32	2.000,00
00034	25,00	RUA F	25,00	LOTE 14	80,00	LOTE 35	80,00	LOTE 33	2.000,00
00035	25,00	RUA F	25,00	LOTE 15	80,00	LOTE 36	80,00	LOTE 34	2.000,00

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 002 SITIOS R. MANSOES PARQUE Quadra: 005

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçâc	Dimensão	Confrontaçâc	Dimensão	Confrontaçâc	Dimensão	Confrontaçâc	Área
00036	25,00	RUA D	25,00	LOTE 16	80,00	LOTE 37	80,00	LOTE 35	2.000,00
00037	25,00	RUA F	25,00	LOTE 17	80,00	LOTE 38	80,00	LOTE 36	2.000,00
00038	25,00	RUA F	25,00	LOTE 18	80,00	LOTE 39	80,00	LOTE 37	2.000,00
00039	25,00	RUA F	25,00	LOTE 19	80,00	LOTE 40	80,00	LOTE 38	2.000,00
00040	25,00	RUA F	25,00	LOTE 20	80,00	RUA B	80,00	LOTE 39	2.000,00

Emilio Henrique Lopes Siqueira
CREA/DF 35535/D

BISMEPREEDIMENTOS — MEMORIAL DESCRITIVO — 22/09/9

AV GOVERNADOR, 215 UNAÍ MG Projeto: 002 SITIOS R. MANSOES PARQUE Quadra: 006 09:15:2

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Área
00001	25,00	RUA E	25,00	LOTE 21	80,00	RUA B	80,00	LOTE 02	2.000,00
00002	25,00	RUA E	25,00	LOTE 22	80,00	LOTE 01	80,00	LOTE 03	2.000,00
00003	25,00	RUA E	25,00	LOTE 23	80,00	LOTE 02	80,00	LOTE 04	2.000,00
00004	25,00	RUA E	25,00	LOTE 24	80,00	LOTE 03	80,00	LOTE 05	2.000,00
00005	25,00	RUA E	25,00	LOTE 25	80,00	LOTE 04	80,00	LOTE 06	2.000,00
00006	25,00	RUA E	25,00	LOTE 26	80,00	LOTE 05	80,00	LOTE 07	2.000,00
00007	25,00	RUA E	25,00	LOTE 27	80,00	LOTE 06	80,00	LOTE 08	2.000,00
00008	25,00	RUA E	25,00	LOTE 28	80,00	LOTE 07	80,00	LOTE 09	2.000,00
00009	25,00	RUA E	25,00	LOTE 29	80,00	LOTE 08	80,00	LOTE 10	2.000,00
00010	25,00	RUA E	25,00	LOTE 30	80,00	LOTE 09	80,00	LOTE 11	2.000,00
00011	25,00	RUA E	25,00	LOTE 31	80,00	LOTE 10	80,00	LOTE 12	2.000,00
00012	25,00	RUA E	25,00	LOTE 32	80,00	LOTE 11	80,00	LOTE 13	2.000,00
00013	25,00	RUA E	25,00	LOTE 33	80,00	LOTE 12	80,00	LOTE 14	2.000,00
00014	25,00	RUA E	25,00	LOTE 34	80,00	LOTE 13	80,00	LOTE 15	2.000,00
00015	25,00	RUA E	25,00	LOTE 35	80,00	LOTE 14	80,00	LOTE 16	2.000,00
00016	25,00	RUA E	25,00	LOTE 36	80,00	LOTE 15	80,00	LOTE 17	2.000,00
00017	25,00	RUA E	25,00	LOTE 37	80,00	LOTE 16	80,00	LOTE 18	2.000,00
00018	25,00	RUA E	25,00	LOTE 38	80,00	LOTE 17	80,00	LOTE 19	2.000,00
00019	25,00	RUA E	25,00	LOTE 39	80,00	LOTE 18	80,00	LOTE 20	2.000,00
00020	25,00	RUA E	25,00	LOTE 40	80,00	LOTE 19	80,00	RUA C	2.000,00
00021	25,00	RUA F	25,00	LOTE 01	80,00	LOTE 22	80,00	RUA B	2.000,00
00022	25,00	RUA F	25,00	LOTE 02	80,00	LOTE 23	80,00	LOTE 21	2.000,00
00023	25,00	RUA F	25,00	LOTE 03	80,00	LOTE 24	80,00	LOTE 22	2.000,00
00024	25,00	RUA F	25,00	LOTE 04	80,00	LOTE 25	80,00	LOTE 23	2.000,00
00025	25,00	RUA F	25,00	LOTE 05	80,00	LOTE 26	80,00	LOTE 24	2.000,00
00026	25,00	RUA F	25,00	LOTE 06	80,00	LOTE 27	80,00	LOTE 25	2.000,00
00027	25,00	RUA F	25,00	LOTE 07	80,00	LOTE 28	80,00	LOTE 26	2.000,00
00028	25,00	RUA F	25,00	LOTE 08	80,00	LOTE 29	80,00	LOTE 27	2.000,00
00029	25,00	RUA F	25,00	LOTE 09	80,00	LOTE 30	80,00	LOTE 28	2.000,00
00030	25,00	RUA F	25,00	LOTE 10	80,00	LOTE 31	80,00	LOTE 29	2.000,00
00031	25,00	RUA F	25,00	LOTE 11	80,00	LOTE 32	80,00	LOTE 30	2.000,00
032	25,00	RUA F	25,00	LOTE 12	80,00	LOTE 33	80,00	LOTE 31	2.000,00
00033	25,00	RUA F	25,00	LOTE 13	80,00	LOTE 34	80,00	LOTE 32	2.000,00
00034	25,00	RUA F	25,00	LOTE 14	80,00	LOTE 35	80,00	LOTE 33	2.000,00
00035	25,00	RUA F	25,00	LOTE 15	80,00	LOTE 36	80,00	LOTE 34	2.000,00

Dalci Henrique Lopes Júnior Brochado
CREA/DF 35631/D

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Área
00036	25,00	RUA F	25,00	LOTE 16	80,00	LOTE 37	80,00	LOTE 35	2.000,00
00037	25,00	RUA F	25,00	LOTE 17	80,00	LOTE 38	80,00	LOTE 36	2.000,00
00038	25,00	RUA F	25,00	LOTE 18	80,00	LOTE 39	80,00	LOTE 37	2.000,00
00039	25,00	RUA F	25,00	LOTE 19	80,00	LOTE 40	80,00	LOTE 38	2.000,00
00040	25,00	RUA F	25,00	LOTE 20	80,00	RUA C	80,00	LOTE 39	2.000,00

Dilso Henrique Nascimento Andrade
CREA/DF 35[illegible]/D

BI EMEPREEDIMENTOS — MEMORIAL DESCRITIVO — 22/09/9

AV GOVERNADOR, 215 UNAÍ MG — Projeto: 002 SITIOS R. MANSOES PARQUE Quadra: 007 — 09:52:2

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Área
00001	25,07	RUA A	25,00	LOTE 05	60,85	LOTE 02	58,96	RUA D	1.497,62
00002	25,07	RUA A	25,00	LOTE 05	62,74	LOTE 03	60,85	LOTE 01	1.544,87
00003	25,07	RUA A	25,00	LOTE 05	64,63	LOTE 04	62,74	LOTE 02	1.592,12
00004	25,07	RUA A	25,00	LOTE 05	66,52	PAULO BROCHADO	64,63	LOTE 03	1.639,37
00005	20,00	RUA F	20,00	PAULO BROCHADO	100,00	LOTE 01,02,03 E 04	100,00	LOTE 06	2.000,00
00006	20,00	RUA F	20,00	PAULO BROCHADO	100,00	LOTE 05	100,00	LOTE 07	2.000,00
00007	20,00	RUA F	20,00	PAULO BROCHADO	100,00	LOTE 06	100,00	LOTE 08	2.000,00
00008	20,00	RUA F	20,00	PAULO BROCHADO	100,00	LOTE 07	100,00	LOTE 09	2.000,00
00009	20,00	RUA F	20,00	PAULO BROCHADO	100,00	LOTE 08	100,00	LOTE 10	2.000,00
00010	20,00	RUA F	20,00	PAULO BROCHADO	100,00	LOTE 09	100,00	LOTE 11	2.000,00
00011	20,00	RUA F	20,00	PAULO BROCHADO	100,00	LOTE 10	100,00	LOTE 12	2.000,00
00012	20,00	RUA F	20,00	PAULO BROCHADO	100,00	LOTE 11	100,00	LOTE 13	2.000,00
00013	20,00	RUA F	20,00	PAULO BROCHADO	100,00	LOTE 12	100,00	LOTE 14	2.000,00
00014	20,00	RUA F	20,00	PAULO BROCHADO	100,00	LOTE 13	100,00	LOTE 15	2.000,00
00015	20,00	RUA F	20,00	PAULO BROCHADO	100,00	LOTE 14	100,00	LOTE 16	2.000,00
00016	20,00	RUA F	20,00	PAULO BROCHADO	100,00	LOTE 15	100,00	LOTE 17	2.000,00
00017	20,00	RUA F	20,00	PAULO BROCHADO	100,00	LOTE 16	100,00	LOTE 18	2.000,00
00018	20,00	RUA F	20,00	PAULO BROCHADO	100,00	LOTE 17	100,00	LOTE 19	2.000,00
00019	20,00	RUA F	20,00	PAULO BROCHADO	100,00	LOTE 18	100,00	LOTE 20	2.000,00
00020	20,00	RUA F	20,00	PAULO BROCHADO	100,00	LOTE 19	100,00	LOTE 21	2.000,00
00021	20,00	RUA F	20,00	PAULO BROCHADO	100,00	LOTE 20	100,00	LOTE 22	2.000,00
00022	20,00	RUA F	20,00	PAULO BROCHADO	100,00	LOTE 21	100,00	LOTE 23	2.000,00
00023	20,00	RUA F	20,00	PAULO BROCHADO	100,00	LOTE 22	100,00	LOTE 24	2.000,00
00024	20,00	RUA F	20,00	PAULO BROCHADO	100,00	LOTE 23	100,00	LOTE 25	2.000,00
00025	20,00	RUA F	20,00	PAULO BROCHADO	100,00	LOTE 24	100,00	RUA B	2.000,00

Paulo Henrique Lopes Guerra Brochado
CREA/DF 35830

MEMORIAL DESCRITIVO

BL – Empreendimentos Ltda
Av. Governador Valadares, nº215 – Unaí – Minas Gerais

PROJETO: Sítios de Recreio Mansões do Parque
QUADRA: 008

LOTE Nº	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		AREA
	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Mt2
001	20,00	Rua F	20,00	Paulo Brochado	100,00	Rua B	100,00	Lote 02	2.000,00
002	20,00	Rua F	20,00	Paulo Brochado	100,00	Lote 01	100,00	Lote 03	2.000,00
003	20,00	Rua F	20,00	Paulo Brochado	100,00	Lote 02	100,00	Lote 04	2.000,00
004	20,00	Rua F	20,00	Paulo Brochado	100,00	Lote 03	100,00	Lote 05	2.000,00
005	20,00	Rua F	20,00	Paulo Brochado	100,00	Lote 04	100,00	Lote 06	2.000,00
006	20,00	Rua F	20,00	Paulo Brochado	100,00	Lote 05	100,00	Lote 07	2.000,00
007	20,00	Rua F	20,00	Paulo Brochado	100,00	Lote 06	100,00	Lote 08	2.000,00
008	20,00	Rua F	20,00	Paulo Brochado	100,00	Lote 07	100,00	Lote 09	2.000,00
009	20,00	Rua F	20,00	Paulo Brochado	100,00	Lote 08	100,00	Lote 10	2.200,00
010	20,00	Rua F	20,00	Paulo Brochado	100,00	Lote 09	100,00	Lote 11	2.000,00
011	20,00	Rua F	20,00	Paulo Brochado	100,00	Lote 10	100,00	Lote 12	2.000,00
012	20,00	Rua F	20,00	Paulo Brochado	100,00	Lote 11	100,00	Lote 13	2.000,00
013	20,00	Rua F	20,00	Paulo Brochado	100,00	Lote 12	100,00	Lote 14	2.000,00
014	20,00	Rua F	20,00	Paulo Brochado	100,00	Lote 13	100,00	Lote 15	2.000,00
015	20,00	Rua F	20,00	Paulo Brochado	100,00	Lote 14	100,00	Lote 16	2.000,00
016	20,00	Rua F	20,00	Paulo Brochado	100,00	Lote 15	100,00	Lote 17	2.000,00
017	20,00	Rua F	20,00	Paulo Brochado	100,00	Lote 16	100,00	Lote 18	2.000,00
018	20,00	Rua F	20,00	Paulo Brochado	100,00	Lote 17	100,00	Lote 19	2.000,00
019	20,00	Rua F	20,00	Paulo Brochado	100,00	Lote 18	100,00	Lote 20	2.000,00
020	20,00	Rua F	20,00	Paulo Brochado	100,00	Lote 19	100,00	Lote 21	2.000,00
021	20,00	Rua F	20,00	Paulo Brochado	100,00	Lote 20	100,00	Lote 22	2.000,00
022	20,00	Rua F	20,00	Paulo Brochado	100,00	Lote 21	100,00	Lote 23	2.000,00
023	20,00	Rua F	20,00	Paulo Brochado	100,00	Lote 22	100,00	Lote 24	2.000,00
024	20,00	Rua F	20,00	Paulo Brochado	100,00	Lote 23	100,00	Lote 25	2.000,00
025	20,00	Rua F	20,00	Paulo Brochado	100,00	Lote 24	100,00	Rua C	2.000,00

HENRIQUE

MEMORIAL DESCRITIVO

BL – Empreendimentos Ltda — PROJETO: Sítios de Recreio N

Av. Governador Valadares, nº215 – Unaí – Minas Gerais — QUADRA: 009

LOTE	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		L
Nº	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensã
001	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Paulo Brochado	80,00
002	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 01	80,00
003	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 02	80,00
004	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 03	80,00
005	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 04	80,00
006	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 05	80,00
007	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 06	80,00
008	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 07	80,00
009	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 08	80,00
010	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 09	80,00
011	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 10	80,00
012	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 11	80,00
013	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 12	80,00
014	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 13	80,00
015	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 14	80,00
016	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 15	80,00
017	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 16	80,00
018	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 17	80,00
019	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 18	80,00
020	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 19	80,00
021	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 20	80,00
022	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 21	80,00

3417

MEMORIAL DESCRITIVO

BL – Empreendimentos Ltda — PROJETO: Sitios de Recreio N
Av. Governador Valadares, nº215 – Unaí – Minas Gerais — QUADRA: 009

LOTE	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		L
Nº	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensã
001	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Paulo Brochado	80,00
002	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 01	80,00
003	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 02	80,00
004	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 03	80,00
005	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 04	80,00
006	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 05	80,00
007	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 06	80,00
008	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 07	80,00
009	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 08	80,00
010	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 09	80,00
011	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 10	80,00
012	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 11	80,00
013	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 12	80,00
014	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 13	80,00
015	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 14	80,00
016	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 15	80,00
017	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 16	80,00
018	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 17	80,00
019	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 18	80,00
020	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 19	80,00
021	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 20	80,00
022	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 21	80,00

348

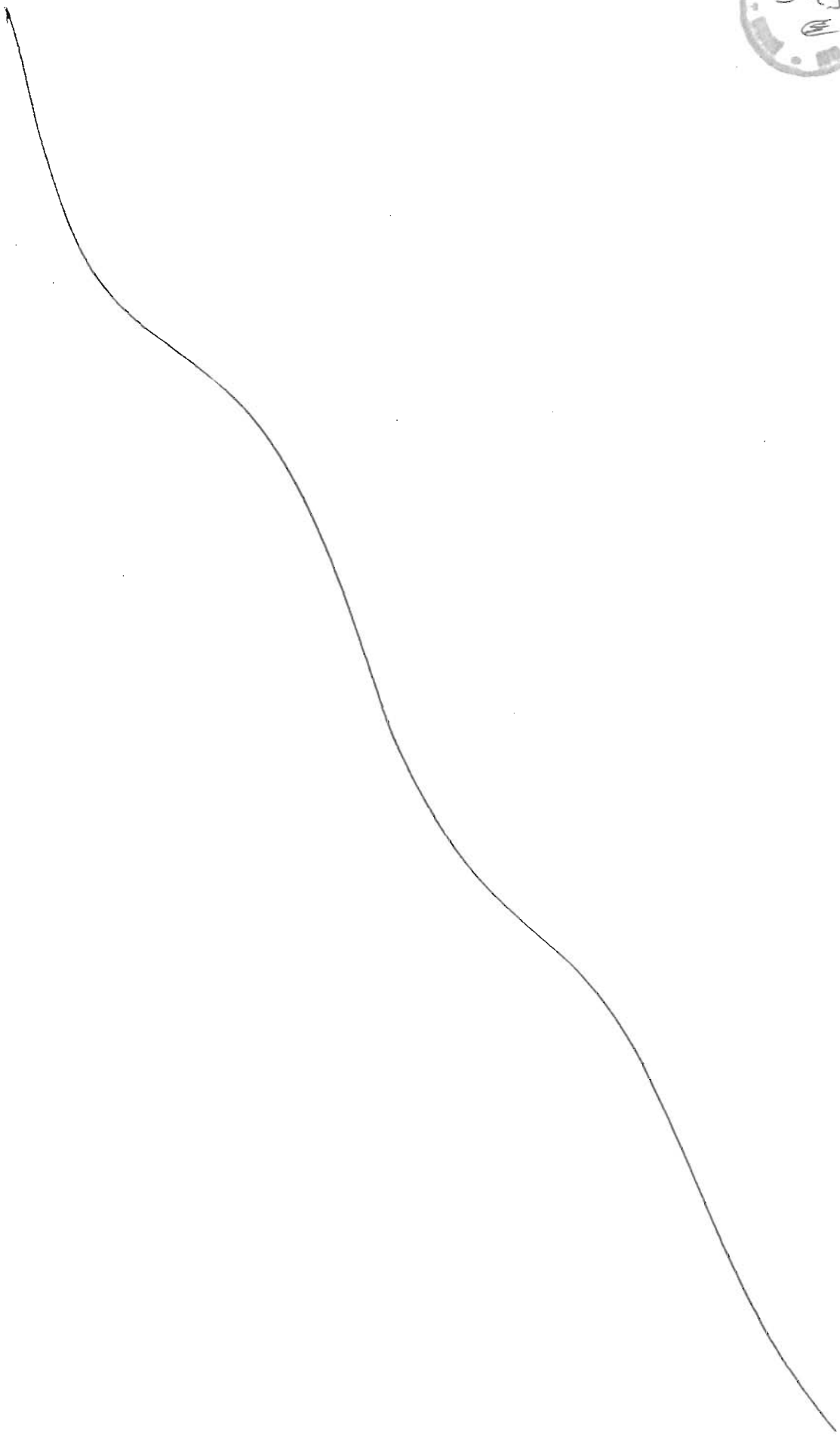
MEMORIAL DESCRITIVO

BL – Empreendimentos Ltda
Av. Governador Valadares, nº215 – Unaí – Minas Gerais

PROJETO: Sítios de Recreio Mansões do Parque
QUADRA: 009

LOTE Nº	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		AREA
	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Mt2
001	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 02	2.000,00
002	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 01	80,00	Lote 03	2.000,00
003	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 02	80,00	Lote 04	2.000,00
004	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 03	80,00	Lote 05	2.000,00
005	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 04	80,00	Lote 06	2.000,00
006	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 05	80,00	Lote 07	2.000,00
007	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 06	80,00	Lote 08	2.000,00
008	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 07	80,00	Lote 09	2.000,00
009	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 08	80,00	Lote 10	2.200,00
010	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 09	80,00	Lote 11	2.000,00
011	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 10	80,00	Lote 12	2.000,00
012	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 11	80,00	Lote 13	2.000,00
013	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 12	80,00	Lote 14	2.000,00
014	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 13	80,00	Lote 15	2.000,00
015	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 14	80,00	Lote 16	2.000,00
016	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 15	80,00	Lote 17	2.000,00
017	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 16	80,00	Lote 18	2.000,00
018	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 17	80,00	Lote 19	2.000,00
019	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 18	80,00	Lote 20	2.000,00
020	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 19	80,00	Lote 21	2.000,00
021	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 20	80,00	Lote 22	2.000,00
022	25,00	Rua C	25,00	Paulo Brochado	80,00	Lote 21	80,00	Unaí Leilões	2.000,00

HENRIQ... 3 / D



27

PARECER DA PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE UNAÍ-MG.

Processos nº 2.350, 2.351, 2.352 e 2.353/04

Interessado(a): M.A.R. EMPREENDIMENTOS LTDA, PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, BL EMPREENDIMENTOS LTDA e PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, respectivamente.

RELATÓRIO

Inicialmente ressalto que a causa de pedir e o pedido constante dos processos administrativos em epígrafe têm o mesmo fundamento, assim, havendo conexão entre eles, resolvi reuni-los neste único parecer.

As Requerentes dos respectivos processos em epígrafe, por seus representantes, requerem a expedição de Decreto de aprovação de loteamentos de áreas rurais de suas respectivas propriedades, todas situadas na Fazenda Capim Branco, neste Município. Argumentam que as áreas são inviáveis para exploração agropecuária, conforme faz certo Laudos expedidos por Engenheiro Agrônomo, anexos aos pedidos. Descrevem o nome dos empreendimentos, o número total de unidades desmembradas em cada um deles, bem como a área mínima e a área máxima dos terrenos parcelados. Descrevem as infra-estruturas já realizadas nos empreendimentos.

Os pedidos vieram instruídos com os documentos de propriedade imobiliária, com manifestação do INCRA a respeito dos parcelamentos e com os memoriais descritivos, respectivamente.

Todos os processos foram encaminhados à análise desta Procuradoria.

Em síntese, é o relatório. Passo a fundamentar.

FUNDAMENTAÇÃO

A questão de loteamentos em nosso Município sempre assombrou a Administração Pública. De fato, são notórios os grandes problemas que envolvem. Isto porque, lamentavelmente, no passado que antecedeu esta Administração não houve preocupação em regularizar os parcelamentos de solo. Com isso, surgiram inúmeros loteamentos clandestinos às margens da Lei e outros tantos foram aprovados sem a observância dos requisitos legais.

Tais fatos trazem grandes dificuldades para a urbanização, eis que, muitas vezes, as áreas alienadas não correspondem com a realidade da área adquirida, nem sempre é feita a reserva de áreas públicas, não são observadas as exigências no que se refere ao meio ambiente, ao abastecimento de água e luz, à coleta de esgoto, ao tratamento primário das vias, etc.

No final, perde quase todo mundo. De um lado o adquirente do lote se vê privado da possibilidade de registrar a sua compra junto ao Cartório de Registro de Imóveis e de obter os benefícios básicos que devem possuir todo e qualquer loteamento. De outro lado, perde a Administração Pública que tem como principal estimulante o 'Bem Estar Social', se os compradores foram lesados, também é lesada a Administração que terá enormes dificuldades em urbanizar o local com escolas, postos de saúde, saneamento básico, etc.

Diante de tal situação, desde o início da atual gestão, esta Procuradoria tem se esforçado para exigir a regularização dos antigos loteamentos e para que os novos loteamentos sejam feitos de acordo com a Lei, de forma a impedir parcelamentos irregulares, em detrimento dos interesses da Coletividade.

Neste diapasão, venho afirmando que faz-se necessária uma grande campanha de informação popular para que os Munícipes não adquiram lotes sem antes se informarem junto à Prefeitura quanto à regularidade do loteamento.

Fiz esta narrativa para demonstrar a nossa preocupação quanto a todos os aspectos formais dos loteamentos. Aliás, não poderia deixar de destacar que o representativo êxito que o Município tem alcançado com este trabalho há de ser tributado, em boa parte, ao nosso Assessor Especial José Luiz que não mede esforços para regularizar os antigos loteamentos (Novo Horizonte, Canaã, São Sebastião, Kamaiurá, etc) e vem se desdobrando para que os novos loteamentos sejam feitos de forma correta.

Na hipótese dos processos sob comento, no entanto, a situação é outra: se tratam de parcelamentos de solo rural, com finalidades absolutamente distintas dos parcelamentos tipicamente urbanos.

Tais empreendimentos foram iniciados há muitos anos atrás e destinam-se, principalmente, à implantação de sítios de recreio. A grande maioria das unidades já foram alienadas, muitas construções já estão edificadas. Como se sabe, tais parcelamentos estão situados na Rodovia que liga Unaí a Paracatu a uma distância do centro da cidade que estimo em 06 (seis) kms.

Daí veio a nossa perplexidade, eis que, como se sabe, o Município de Unaí não possui uma legislação específica para aprovação de desmembramentos de solo rural para esta finalidade. A legislação urbana existente (Lei 806/75 e

Plano Diretor Urbano) não pode ser aplicada, seja pelo fato de que a destinação do parcelamento não pode ser tida como puramente urbana, seja porque a área parcelada não se situa na zona urbana.

Ante tal situação, buscamos subsídios em outros Municípios, tais como em Brasília onde existem parcelamentos semelhantes, destinados a chácaras, com áreas individuais superiores a 1.000 ms², tendo os logradouros públicos a denominação de "Estrada Park", sendo mitigadas as exigências com infra-estrutura.

Inúmeras reuniões foram realizadas com a participação dos representantes das Requerentes, desta Procuradoria, da Secretaria Municipal de Administração, da Secretaria Municipal de Planejamento e do sempre presente Assessor José Luiz.

As discussões foram intensas, principalmente no que se refere às exigências urbanísticas a serem estabelecidas. Fizemos visita ao local dos empreendimentos buscando averiguar a ocupação já existente, o sistema viário e outras características dos parcelamentos.

Pudemos observar que a grande maioria dos compradores utilizam as áreas para fins de recreio. Esta vocação dos empreendimentos, a meu ver, se justifica, eis que o cidadão, conturbado com a vida urbana, deseja possuir um local – pequeno se comparado com uma propriedade rural, mas grande se comparado com uma propriedade urbana – para descanso e lazer, principalmente nos feriados e finais de semana, onde constrói quadras de esporte, piscinas e jardins, cria aves de pequeno porte, faz pequenos cultivos de hortaliças, frutas, etc. As edificações, normalmente, valorizam espaços abertos, ventilados e iluminados pela natureza, com churrasqueiras, fogões a lenha, quiosques e outros equipamentos típicos de sítios de recreio. É a tentativa do homem urbano de voltar às suas raízes, esquecer os contratempos da célere vida na cidade, para desfrutar da tranqüilidade oferecida pela vida no campo.

Concluímos pela necessidade de se editar uma legislação específica, adequada às peculiaridades destes empreendimentos, mas também resguardando os interesses coletivos de existência de equipamentos urbanos mínimos.

Daí, com anuência geral, elaboramos os anteprojetos de Lei em anexo, o primeiro autorizando o poder executivo municipal a regularizar estes parcelamentos de áreas rurais para fins urbanos e estabelecendo exigências mínimas a serem observadas no que se refere ao uso e ocupação do solo para fins de sítios de recreio e assemelhados. O segundo inserindo previsão legal no Plano Diretor Urbano (Lei Complementar nº 44/2003), de forma a exigir que cada parcelamento com estas características seja objeto de lei específica que

estabelecerá os índices de uso e ocupação do solo e demais exigências que se fizerem necessárias.

CONCLUSÃO

PELO EXPOSTO, peço vênia a Vossa Excelência para submeter a Vossa superior apreciação os Anteprojetos de Lei que elaboramos, os quais estão gravados na rede de computação desta Prefeitura, na pasta "Temporário", sub-pasta "01 – Gabin", sub-pasta "Chefe de Gabinete", sub-pasta "SÍTIOS DE RECREIO", com os nomes de "Mensagem", "Projeto Alteração PDU – texto" e "projeto sítios de recreio".

Observo que, havendo anuência de Vossa Excelência e a imprescindível aprovação Legislativa, os presentes processos administrativos deverão retomar seus cursos para que sejam avaliados pelo Setor Técnico desta Municipalidade, de maneira a conformar os empreendimentos com as disposições do novo texto legal a ser editado.

É O PARECER. S.M.J.

Unaí-MG, 3 de junho de 2004.

DR. LÍRIO DENONI
Procurador Geral do Município

354

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-5611 – 3677-4845

31

Processo nº: 2.352/2004
Requerente: **BL EMPREENDIMENTOS LTDA**

Vistos, etc....

Acato na íntegra o parecer de folhas 27/30, da Procuradoria Geral do Município, portanto determino seja remetido à Câmara Municipal o projeto de lei na forma da minuta apresentada.

Cumpra-se.

Unaí-MG, 03 de junho de 2004.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

355

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ - MG

Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-5611

32

PROCESSO Nº 2352/2004
INTERESSADO: BL EMPREENDIMENTOS LTDA.

AO DEPARTAMENTO DE OBRAS:

Considerando o parecer de fls., da lavra do ilustre Procurador Geral do Município, e ainda a publicação da Lei Municipal 2.253, de 5.10.2004, anexa, solicito a realização de vistoria e a conseqüente emissão de laudo ou relatório dando conta ou não do cumprimento dos requisitos previstos no referido Diploma Legal. Após, retorne ao Gabinete para decisão do Prefeito Municipal.

Unaí-MG., 14 de outubro de 2004.

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
Assessor Especial de Gabinete

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

LEI Nº 2.253, DE 5 DE OUTUTBRO DE 2004.

Autoriza a regularização de parcelamento de área rural para fins urbanos e estabelece índices de uso e ocupação do solo para fins de sítios de recreio e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 96, VII, da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Unaí decreta e ele, em seu nome, sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1° O Poder Executivo fica autorizado a regularizar os parcelamentos de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreio, desde que localizadas a uma distancia máxima de até 05 quilômetros do perímetro urbano de Unaí.

Parágrafo Único. As alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, cumprindo-se a exigência com a expressa manifestação da referida autarquia federal declarando, especificamente, nada ter a opor às referidas transformações.

Art. 2° Nos termos e para os fins do que estabelece o art. 4°, § 1°, I, da Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que alterou dispositivos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e com a definição estabelecida do Plano Diretor de Unaí, os índices urbanísticos e de uso e ocupação do solo nos parcelamentos que forem constituídos para fins de sítios de recreio são estabelecidos na forma do Anexo I desta Lei.

Parágrafo único. Além dos índices urbanísticos, são estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os sítios de recreio que forem regularizados nos termos desta Lei:

I – a densidade bruta máxima de ocupação dos parcelamentos será de 15 hab/ha;

II – o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação;

III – o sistema viário será composto de vias públicas de acesso e locais, e serão denominadas de Estrada Parque, numeradas seqüencialmente, com largura mínima de 10 (dez) metros; e

(Fls. 2 da Lei nº 2.253, de 5.10.2004)

IV – O desmembramento será permitido quando resultar em lotes maiores ou iguais a 1000ms² (mil metros quadrados) cada um.

Art. 3º Sem prejuízo das demais exigências contidas na Lei Municipal nº 806/76 como encargo do loteador, são fixados como infra-estrutura básica exigível para os sítios de recreio regularizados nos termos desta lei, os seguintes equipamentos urbanos:

INFRAESTRUTURA BÁSICA	PADRÕES EXIGÍVEIS
Rede de Energia e Iluminação	Padrão CEMIG para RDR – Redes de Distribuição Rural
Coleta de Esgoto	Padrão ABNT – NBR 13969/97 e 229/93
Águas Pluviais	Dispensável
Vias Públicas – abertura	Tratamento Primário com Cascalho laterítico ou similar
Guias e Sarjetas	Dispensável

§ 1º Para o sistema de abastecimento de água, o loteador poderá utilizar os padrões contidos na ABNT – PNB 593/1977 e NB 594/1977.

§ 2º Na hipótese de estar implantado sistema de abastecimento de água diverso do previsto no § 1º deste artigo, poderá, excepcionalmente, ser permitido o uso de poços artesianos, com tubulação em PVC, classe 12 – PBA, segundo padrões admitidos pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE.

Art. 4º O sítio de recreio deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:

I – mínimo de 10% (cinco por cento) e máximo de 15% para o sistema viário, inclusive as vias necessárias para implantação do Sistema Viário Básico do Município; e

II – mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de área pública.

Parágrafo Único. Os parcelamentos do solo rural, para fins urbanos, estarão obrigados a reservar as áreas públicas, independente da dimensão dos lotes.

Art. 5º Compete ao Poder Executivo fixar atos complementares objetivando definir critérios de destinação e uso para as ocupações existentes na área definida no art. 2º.

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

(Fls. 3 da Lei nº 2.253, de 5.10.2004)

Art. 6º Os adquirentes de lotes nos parcelamentos descritos ficam obrigados, no caso de implantação em área pública, a pagar pelas respectivas unidades nos termos da legislação vigente.

Art. 7º O Poder Executivo, no prazo máximo de sessenta dias após a regularização dos empreendimentos, providenciará junto à Secretaria de Fazenda a inscrição das unidades imobiliárias oriundas dos parcelamentos previstos nesta Lei, com vistas à cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, da Taxa de Limpeza Pública – TLP, e dos demais tributos e taxas que venham a incidir sobre os imóveis.

Art. 8º Os sítios de recreio deverão atender, além das disposições contidas nesta Lei, às exigências da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 004/85, da Lei Federal nº 7803.89, da Lei Federal nº 4771/65 (Código Florestal), da Lei Estadual nº 10561/91 (Lei Florestal), da Lei Orgânica do Município e da Lei Municipal nº 806/76.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Unaí-MG, 5 de outubro de 2004, 60º da Instalação do Município.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

359

36

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

(Fls. 4 da Lei nº 2.253, de 5.10.2004)

ANEXO I

ZSR	Zona de Sítios de Recreio	Polígonos a serem delimitados por parcelamentos de áreas rurais para fins de Chácaras ou Sítios de Recreio, que vierem a ser aprovados por lei municipal específica.

USOS

Habitação unifamiliar;
Hotel-Fazenda;
Restaurantes;
Estabelecimento de Diversão;
Clube e local de uso recreativo, esportivo ou de serviços voltados para o lazer;
Estabelecimento comunitário social;
Sede de Associação;
Estabelecimento de Ensino Público;
Estabelecimento de Saúde Público ou privado;

HIERARQUIA VIÁRIA

Vias	Estradas de acesso		Estradas Locais	
MÓDULO OU SÍTIO				
Características	Esquina	Quadra	Esquina	Quadra
Área Mínima	1.000,00	1.000,00	1.000,00	2.000,00
Testada Mínima	25,00	20,00	20,00	20,00
Taxa de Ocupação	0,10		0,10	
Coeficiente de Aprov..	0,20		0,20	

EDIFICAÇÃO

Recuos Mínimos (m)	Frontal	6,00	3,00
	Lateral	Bilateral de 3,00	Bilateral de 3,00
	Fundos	7,50	7,50
Gabarito (pavimentos)		2	2
Altura máxima (m)		6	6

OBSERVAÇÕES:

Aplicável somente na regularização de áreas mencionadas nesta lei.

Una -MG, 5 de outubro de 2004, 60° da Instalação do Município.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

DECRETO Nº 3.110, DE 21 DE OUTUBRO DE 2004.

Dispõe sobre a aprovação dos loteamentos que menciona e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o art. 96, XXV, c/c o disposto no art. 141, I, "f", da Lei Orgânica do Município, **DECRETA**:

Art. 1º São aprovados, como sítios de recreio, nos termos dos processos administrativos nºs 2350/04, 2351/04, 2352/04 e 2353/04, uma vez atendido o disposto na Lei Municipal nº 2.253, de 5.10.2004, os loteamentos denominados Concórdia, Setor de Mansões Sul II, Mansões do Parque e Mansões Sul, de propriedade de M.A.R Empreendimentos Ltda, Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, BL Empreendimentos Ltda e Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, respectivamente.

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Unaí, 21 de outubro de 2004; 60º da Instalação do Município.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

361
E

133

Ao DEPAB:

Favor cumprir com urgência, o despacho de folhas 32.

Uruaí, 07/12/2004.

Adelson José da Silva
Chefe de Gabinete

Ao
Gabin.

após inspeção informo que este loteamento possui ruas abertas com tratamento primário, rede elétrica sem iluminação e distribuição de água, servida por poço artesiano.

Uruaçu, 15.12.04

Raimundo Amaral
Fiscal Municipal de Obras

362

A
Prefeitura Municipal de Unaí-MG

Conforme termo de anuência do INCRA OF./INCRA/SR-28/G/Nº335/98 de 16 de Setembro de 1998, e decreto n.º3.110 de 21 de Outubro de 2004, referente ao loteamento SITIOS DE RECREIO MANSÕES DO PARQUE, abaixo dados técnicos:

Área total do loteamento:	595.490.00 m2
Área de chácaras :	546.175.48 m2
Área de ruas	49.314.52 m2
Àrea da maior chácara:	2.000.00 m2
Àrea da menor chácara:	1.080.50 m2

Numero de chácaras: 281 unidades definidas em quadras e com ruas já com denominações próprias, caracterizadas em memorial descritivo em anexo.

Unaí - MG, 20 de Dezembro de 2004

BL - Empreendimentos Ltda

363

CREA - MG

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DE MINAS GERAIS
AV. ÁLVARES CABRAL, 1600 - TONE: 0xx(31) 3299-6700 - FAX: 0xx(31) 3299-6720 - CEP [illegible] - 001 - BELO HORIZONTE
ATENDIMENTO: 0800-312732 - OUVIDORIA: 0800-2650273

01 Nº 1 - 3494556

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART MATRIZ
OBRA / SERVIÇO

USO DO CREA-MG
02
03

1 up

(A)

CONTRATADO

04 Nome do Profissional Responsável pela Obra ou Serviço: PAULO HENRIQUE LEPESQUEUR BARCHADO

REGISTRO NO CREA: Estadual: Origem: 05 3563/D-DF 06 Título profissional: Engenheiro Atribuições anotadas na Carteira:

07 CPF: 749425501149 08 Telefone: 38367647736 09 Endereço residencial do profissional: Rua Cordovia, nº 27

Apto 102 Unaí - MG 10 CEP: 38610000

11 Nome da Empresa contratada:

12 Reg. CREA: 13 CNPJ: 14 Capital Social: 15 Telefone:

16 Endereço para Correspondência: 17 CEP:

CONTRATANTE

18 Nome do Contratante: BL EMPREENDIMENTOS LTDA

19 CPF ou CNPJ: 02848808000159 20 Endereço para Correspondência: Av. Governador Valadares, nº 215

Box 62/63 Unaí - MG 21 CEP: 38610000

DADOS DA OBRA OU SERVIÇO

22 Nome do Proprietário: BL - Empreendimentos LTDA. 23 CPF ou CNPJ: 02848808000159

24 Endereço da Obra ou Serviço: FAZENDA (CAPÃO) CAPIM BRANCO

25 Município: UNAÍ - MG 26 CEP: 38610000 27 Uso do CREA-MG:

ATIVIDADE TÉCNICA:

28 Geral	Tipo	Geral	Tipo	Geral	Tipo	Geral	Tipo	Geral	Tipo	Geral	Tipo	Geral	Tipo	Geral	Tipo
3	4	10													

29 Unidade: 32 Quantidade: 270 33 Em. Classe: 34 35 Dimensão: 59,57,90 ha 36 Valor: 04 37 Valor da Obra / Serviço: R$ 1.500,00

38 Honorário: R$ 1.500,00 39 Tipo Contrato: 02 40 Descrição complementar: PLANTA PLANIMÉTRICA IMÓVEL RURAL

ASSINATURAS

VINCULAÇÃO LEGAL

A ART é exigida pela Lei 6496/77 e, na falta de outro documento, vale, para todos os efeitos legais, como contrato entre as partes.

IMPORTANTE - Concluída a obra ou serviço, há necessidade de solicitar baixa da ART no CREA-MG. Cada ART baixada incorpora-se ao acervo técnico do profissional, do qual pode-se obter certidão mediante requerimento. O acervo técnico é documento de grande valia, principalmente como currículo, para participação em licitações e comprovação junto à previdência, para efeito de aposentadoria.

41 Responsabilizamo-nos pela veracidade das informações prestadas.

Unaí, 25 de novembro 2004
LOCAL E DATA

PROFISSIONAL

CONTRATANTE

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

42 Data do pagamento no Banco: 43 Valor da taxa de ART: 25,00 50 Uso do CREA-MG:

É DE RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL O ENVIO DESTA VIA AO CREA-MG (ENVELOPE RESPOSTA NO VERSO)

VIA DA OBRA / SERVIÇO

364

Ref.: Processos nº: **2.350/04, 2.351/04, 2.352/04, 2.353/04**

Serviço: **SEPLAN- Secretaria Municipal de Planejamento**

Assunto: **Parcelamento Rural**

Requerente: **M. A. R. Empreendimentos Ltda, Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, B. L. Empreendimentos Ltda e Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, respectivamente.**

À PROJUR – Procuradoria Jurídica do Município:

Senhor Procurador, Dr. Delvito Alves da Silva Filho.

Inicialmente coloco à disposição do Ilustre Procurador os constantes processos administrativos em epígrafe, requeridos pelos representantes nas pessoas jurídicas referentes, que vêm solicitando a algum tempo a regularização dos parcelamentos rurais junto a essa Prefeitura, existentes nas proximidades do perímetro urbano.

Observo que, por se tratar de assunto de extrema relevância para a administração do Município, principalmente porque agora se inicia uma nova gestão, apresento-lhes os processos para ciência dos trâmites burocráticos conclusivos, visto que serão registrados nos arquivos do Cadastro Técnico Imobiliário desta Prefeitura, e posteriormente no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

A seguir, os processos deverão ser retornados para receber os carimbos da aprovação dos croquis, e depois seguirão para a Receita Municipal para o recolhimento dos tributos que incidirão sobre os imóveis.

Unaí-MG, 04 de janeiro de 2005

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF: 5037/D
Arquiteto da SEPLAN

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Praça JK s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-5611 – 3677-4828

Processos nº 2350/04, 2351/04, 2352/04 e 2353/04
Interessados: M.A.R. Empreendimentos Ltda, Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, B. L. Empreendimentos Ltda

AO
DR. DELVITO ALVES DA SILVA FILHO

Sr. Procurador Geral,

RELATÓRIO

Trata-se de informação remetida pelo Ofício de Registro de Imóveis, nos termos da lei federal n.º 6766/79, cientificando o município da solicitação de registro de loteamento realizada pelos interessados acima especificados, loteamentos que foram aprovados através do Decreto Municipal n.º 3110/04.

Em síntese, é o relatório. Passo a fundamentar.

FUNDAMENTAÇÃO

A legislação do município tem demonstrado inadequaçãc e insuficiência para atender a realidade econômica e social da sociedade, levando a ocorrência de parcelamentos irregulares e clandestinos.

A despeito de não ter sido elaborada uma lei geral de parcelamento do solo, foi aprovada recentemente a lei municipal n.º 2253/04 que objetiva regularizar os vários empreendimentos implantados na área rural destinados a criação de chácaras de recreio.

A "flexibilização" trazida pela *novatio legis* não impediu o reconhecimento **irregular** de loteamentos rurais para fins urbanos. A legislação municipal exige um percentual mínimo da área loteável para implantação do sistema viário e de serviços e utilidades públicas. Veja o disposto no artigo 4º, I e II da lei 2253/04, *in verbis*:

> *"O sítio de recreio deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:*

366

I – mínimo de 10% (dez por cento) e máximo de 15% (quinze por cento) para o sistema viário, inclusive as vias necessárias para implantação do Sistema Viário Básico do Município; e

II – mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de área pública.

Assim, é fácil verificar que os loteamentos aprovados pelo Decreto Municipal n.º 3110/04 foram regularizados em total desacordo com a legislação vigente, **uma vez que foram desrespeitadas tanto a área mínima destinada ao sistema viário como a área para reserva de área pública.**

Nem mesmo a alternativa de substituição ou compensação desta área pública destinada a atividades comunitárias e espaços verdes de uso comum, insculpida no inciso II do artigo 2º da lei 2253/04, foi discutida nos autos do processo de regularização do loteamento.

O que se vê é o total desrespeito à legislação, uma tentativa de fazer valer os atos administrativos à mão-de-ferro. Sabe-se dos efeitos sociais que a ausência de registro destes loteamentos tem trazido a nossa cidade. O número de lotes vendidos, alguns até mesmo ocupados por famílias, gira em torno de 800 unidades, mas mesmo assim este município não pode apartar da legalidade para solucionar a existência do problema.

A oportunidade para fazer valer a lei é imediata, o poder de sanção previsto na lei federal n.º 6766/79, por meio da impugnação do empreendimento, deverá ser utilizado para reforçar o poder de gestão do município sobre o processo de regularização destes loteamentos.

Não há dúvida que existem sugestões viáveis e legais para solucionar a regularidade destes loteamentos, como fazer exigir a substituição ou compensação da área destinada a atividades comunitárias e espaços verdes de uso comum em local distinto da implantação do loteamento.

CONCLUSÃO

ANTE O EXPOSTO, este procurador opina pela imediata IMPUGNAÇÃO do registro dos loteamentos nos termos da lei

367
c
f. 44

federal n.º 6766/79 e, em seguida proceder aos atos de regularização nos termos da lei municipal n.º 2253/04.

É O PARECER. S.M.J.

Unaí-MG, 12 de janeiro de 2005

CHRISLEY LUCAS GENEROSO
Procurador Jurídico I

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Praça JK s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-5611 – 3677-4828

Processos - nº 2352/04, 2350/04, 2351/04, 2353/04
Interessados: BL Empreendimentos Ltda, M.A.R. Empreendimentos Ltda e Palmares Construtora e Incorporadora Ltda.

Ao
Procurador Jurídico
DR. CHRISLEY LUCAS

Senhor Procurador Jurídico,

Por determinação do Sr. Prefeito Municipal, solicito-lhe, com urgência, após consulta aos órgãos técnicos do Município, informar a área institucional das áreas que originaram o parcelamento do solo, com o objetivo de se fazer cumprir as disposições contidas no inciso III do Parágrafo único do Art. 2º da Lei Municipal – nº 2.253, de 05 de outubro de 2004.

Atenciosamente,

Unaí-MG, 14 de janeiro de 2005.

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

369

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Praça JK s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-5611 – 3677-4828

46

Processos nº 2350/04, 2351/04, 2352/04 e 2353/04
Interessados: M.A.R. Empreendimentos Ltda, Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, B. L. Empreendimentos Ltda

AO
Departamento de Infra-estrutura Urbana

Sr. Paulo César,

Solicito a gentileza deste departamento técnico em informar, nestes autos, o percentual total do loteamento que deveria ser destinado a m áreas públicas de atividades comunitárias e verde de uso comum, nos termos da lei municipal n.º 2253/2004.

Após, retorne-me para deliberação.

Unaí-MG, 14 de janeiro de 2005

CHRISLEY LUCAS GENEROSO
Procurador Jurídico I

310

147

Ref.: Processo nº: **2.352/ 04**

Serviço: **DIURB – Departamento de Infraestrutura Urbana**

Assunto: **Loteamento Rural**

Requerente: **BL EMPRENDIMENTOS LTDA,**

Ao
Procurador Jurídico
Dr. Chris'ey Lucas

Senhor Procurador,

Examinei o processo e conferi o memorial descritivo com a planta geral do loteamento denominado **Sítios de Recreio Mansões do Parque**, situado na fazenda Capim Branco, neste Município, com área de 595.490,00 m².

A Lei Municipal 2.253 de 05.10.2004, anexa, deixa claro em seu artigo 4º que a soma dos percentuais mínimos e máximos para o sistema viário e reserva de área pública é de 35% no total. Isto quer dizer que, se o percentual do sistema viário varia de 10% a 15%, a reserva de área pública para fim comunitário e espaço verde varia de 20% ao máximo de 25%, exigidos pela Lei. Caso o percentual do sistema viário chegasse a 15%, a reserva de área pública de uso comum e espaço verde chegariam ao máximo de 20%, de forma a sempre dar o total de 35% de área pública, incluindo vias e espaços comuns.

No loteamento em questão, o percentual do sistema viário corresponde a 8,05% em relação ao total da área loteada, aproximando dos 10% mínimos estabelecidos pela Lei. Porém, o loteador não deixou a reserva de área pública para fins comunitários e espaço verde de uso comum, cujo percentual exigível seria de 25% correspondente a uma área de **148.872,50 m²**, para estar em conformidade com a Lei Municipal 2.253/04.

Há uma defazagem de percentual do sistema viário de 8,05% para o percentual de 8,28% calculado a partir dos dados complementares anexados ao memorial descritivo. Isto porque nem todos os lotes das quadras 08 e 09 foram lançados no memorial, e ainda consta no memorial as quadras nº 10, 11, 12 e 13 que não está desenhada na planta geral, ou seja, não há área correspondente na planta.

Atenciosamente,

Unaí-MG, 19 de janeiro de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA-DF: 5037/D
Arquiteto do DIURB

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-5611 – 3677-4828

48

PARECER DAPROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Processos nº - 2352/04
Interessado: BL – EMPREENDIMENTOS LTDA

AO
GABINETE DO PREFEITO

Sr. Prefeito,

Como se vê às fls. 41, o Servidor Público Municipal, Técnico da SEPLAN, PAULO CÉSAR GONÇALVES FEREIRA, encaminhou a esta Procuradoria Jurídica, para nosso conhecimento, o presente Procedimento Administrativo, ora em análise.

Na mesma data, determinamos o seu encaminhamento ao Procurador Jurídico I, Dr. CHRISLEY LUCAS GENEROSO, para manifestar sobre a legalidade do referido parcelamento de solo.Teceu várias críticas a nossa legislação a respeito desta matéria, que entendo serem justas, por ser inadequada e insuficiente para a sua devida aplicação, no caso de parcelamento de solo em sítios de recreio.

Deixou claro que o objetivo da Lei Municipal – nº 2.253/04, foi apenas no sentido de regularizar os Parcelamento de Solo em Sítios de Recreio irregulares e existentes em nosso Município.

Ao final de sua manifestação, reconheceu a possibilidade de solucionar as irregularidades destes loteamentos, exigindo-se por parte da Municipalidade, a substituição ou a compensação da área destinada as atividades comunitárias e espaços verdes de uso comum em local distinto da implantação dos referidos loteamentos.

O Inciso II, do Parágrafo único, do Art. 2º da Lei Municipal – nº 2.253 de 05 de outubro de 2004, diz textualmente o seguinte:

"Inciso II - o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação."

372

Dessa forma, com fundamento nas disposições contidas na Lei Municipal – nº 2.253/04, esta Procuradoria Geral do Município, acolhe o parecer do Procurador Jurídico de fls. 42/44, para recomendar a imediata IMPUGNAÇÃO deste Loteamento, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Unaí – MG, para que a Requerente BL – EMPREENDIMENTOS LTDA, cumpra, primeiramente, as normas contidas no inciso III, da citada Lei, em comum entendimento com os órgãos técnicos da Secretaria Municipal competente.

É O NOSSO PARECER. S.M.J.

Unaí-MG, 21 de janeiro de 2005.

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Praça JK s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-5611 – 3677-4828

4.50

ILMO. SR. OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE UNAÍ – ESTADO DE MINAS GERAIS

Processo n.º 102.326/2004

Recebido em 21.01.2005.

Maria das Graças Oliveira Carvalho
- Esc. Autorizada -
C.P.F. 234.522.346/49

O Município de Unaí - Minas Gerais, pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ, sob o nº 18.125.161/0001-77, com sede administrativa na Praça JK, s/n, Centro, nesta cidade, representada neste ato, pelo Prefeito Municipal, ANTÉRIO MÂNICA, vem à presença de V. Sa. apresentar

IMPUGNAÇÃO

ao projeto de loteamento submetido a esta serventia pela empresa **BL Empreendimentos Ltda** para análise da documentação exigida pelo artigo 18 da lei federal n.º 6766/79 e posterior registro neste Ofício de Imóveis.

Em cumprimento ao disposto na Lei de Parcelamento do Solo Urbano (lei n.º 6766/79) foi verificado o encaminhamento e depósito de todos os documentos exigidos para o posterior registro.

Ato contínuo, foi comunicado a este município e realizada a publicação do edital de loteamento, tornando público o ato deste ofício de registro de imóveis.

No entanto, Sr. Oficial, apesar do projeto ter sido aprovado por este município através do Decreto Municipal n.º 3110 de 21 de outubro de 2004, o mesmo não destinou parcela legal da área loteável para implantação do sistema viário e de serviços e utilidades públicas conforme se verifica adiante.

A legislação do município tem demonstrado inadequação e insuficiência para atender a realidade econômica e social da sociedade, levando a ocorrência de parcelamentos irregulares e clandestinos.

374

A despeito de não ter sido elaborada uma lei geral de parcelamento do solo, foi aprovada recentemente a lei municipal n.º 2253/04 que objetiva regularizar os vários empreendimentos implantados na área rural destinados a criação de chácaras de recreio.

A "flexibilização" trazida pela *novatio legis* não impediu o reconhecimento **irregular** de loteamentos rurais para fins urbanos. A legislação municipal exige um percentual mínimo da área loteável para implantação do sistema viário e de serviços e utilidades públicas. Veja o disposto no artigo 4º, I e II da lei 2253/04, *in verbis*:

> *"O sítio de recreio deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:*
>
> *I – mínimo de 10% (dez por cento) e máximo de 15% (quinze por cento) para o sistema viário, inclusive as vias necessárias para implantação do Sistema Viário Básico do Município; e*
>
> *II – mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de área pública.*

Assim, é fácil verificar que os loteamentos aprovados pelo Decreto Municipal n.º 3110/04 foram regularizados em total desacordo com a legislação vigente, **uma vez que foram desrespeitadas tanto a área mínima destinada ao sistema viário como a área para reserva para serviços e utilidade pública**, de acordo com parecer técnico emitido pelo Departamento de Infra-estrutura Urbana deste município.

Nem mesmo a alternativa de substituição ou compensação desta área pública destinada a atividades comunitárias e espaços verdes de uso comum, insculpida no inciso II do artigo 2º da lei 2253/04, foi discutida nos autos do processo de regularização do loteamento.

O que se vê é o total desrespeito à legislação, uma tentativa de fazer valer os atos administrativos ilegais. Sabe-se dos efeitos sociais que a ausência de registro destes loteamentos tem trazido a nossa cidade. O número de lotes vendidos, alguns até mesmo ocupados por famílias, gira em torno de 800 unidades, mas mesmo assim este município não pode apartar da legalidade para solucionar a existência do problema.

375

A oportunidade para fazer valer a lei é imediata, o poder de sanção previsto na lei federal n.º 6766/79, por meio da impugnação do empreendimento, deverá ser utilizado para reforçar o poder de gestão do município sobre o processo de regularização destes loteamentos.

Não há dúvida que existem sugestões viáveis e legais para solucionar a regularidade destes loteamentos, como fazer exigir a substituição ou compensação da área destinada a atividades comunitárias e espaços verdes de uso comum em local distinto da implantação do loteamento.

ANTE O EXPOSTO, este município IMPUGNA o registro dos loteamentos nos termos do artigo 19 da lei federal n.º 6766/79, com o objetivo de proceder aos atos de regularização nos termos da lei municipal n.º 2253/04.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Unaí-MG, 21 de janeiro de 2005

ANTÉRIO MÂNICA
Prefeito Municipal

EDITAL DE LOTEAMENTO

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE UNAÍ-MG

O Bacharel Humberto Eustáquio Lisboa Frederico, Oficial do Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca de Unaí-MG,

Faz saber a todos os interessados que por parte da Firma "BL Empreendimentos Ltda", inscrita no CGC/MF sob o nº 02.848.808/0001-59, com sede nesta cidade, à Avenida Governador Valadares, nº 215, ala 02, Box 62/63, representada pelo Sócio Paulo Brochado, brasileiro, casado, fazendeiro, CPF nº 066.786.886-00, CI 355.630 SSP/DF, residente nesta cidade, foram depositados nesta Serventia os documentos necessários e exigidos pelo artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/99, conforme processo protocolado sob o nº 102.326, em 30 de novembro de 2004 (240), com pedido de Loteamento de uma área denominada "Sítios de Recreio Mansões do Parque", desmembrada da Fazenda Capim Branco com área de 59:57:90 hectares devidamente matriculada nesta Serventia sob o nº R-1 Matrícula 31.127, devidamente aprovado pela Prefeitura Municiapl de Unaí-MG através da Lei Municiapl nº 2.253, de 05 de outubro de 2004, que autorizou a regularização de parcelamento de área rural para fins urbanos e estabeleceu índices de uso e ocupação do solo para fins de Sítios de Recreio em uma área de até 5 (cinco) quilômetros do perímetro urbano do município. Pelo Decreto 3.110, de 21 de outubro de 2004, o loteamento foi aprovado determinando os equipamentos urbanos necessários e exigidos em Lei. O Memorial Descritivo especifica o loteamento da seguinte forma: Área do loteamento: 595.490.00 m²; Área de chácaras: 546.175.48 m²; Área de ruas: 49.314.52 m²; Área da maior chácara: 2.000.00 m²; Área da menor chácara: 1.080.50 m², num toral de 281 (duzentos e oitenta e uma) chácaras. Através da Lei Municipal 2.253 de 5.10.2004, em seu artigo 3º, a Prefeitura Municipal de Unaí-MG definiu os encargos do Loteador, e no artigo 4º estabeleceu critérios de destinação das áreas públicas. No imóvel devidamente matriculado nesta Serventia sob o nº R-1 31.127, estabeleceu-se a existência de área de preservação legal conforme Av. 2 Matrícula 25.682. E para que cheguem ao conhecimento de todos os interessados , particularmente o Instituto Estadual de Florestas – IEF, Ministério Público Estadual e demais órgãos, expediu-se este Edital que será publicado no "Minas Gerais", Órgão

Oficial do Estado, por três dias consecutivos, podendo o Registro ser impugnado no prazo de quinze (15) dias contados da última publicação, tudo nos termos do artigo 19 das Leis acima citadas. Eu, Humberto Eustáquio Lisboa Frederico, o mandei expedir e subscrevo-o. Unaí-MG, 30 de dezembro de 2004. O Oficial do Registro de Imóveis: _____.

Humberto E. Lisboa Frederico
- Oficial Titular -

Abaixo o croquis de localização do Loteamento.

Ref.: Processo nº: **2.352/ 04**

Serviço: **DIURB – Departamento de Urbanismo**

Assunto: **Loteamento Rural**

Requerente: **BL EMPREEDIMENTOS LTDA,**

À
DICOI – Divisão de Comunicação Interna

Solicito a gentileza desta divisão de comunicação em informar ao requerente sobre o pleito, para que o interessado possa tomar as providências pertinentes.

Atenciosamente,

Unaí-MG, 19 de janeiro de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF: 5037/D
Arquiteto da DIURB

379

56

Unaí-MG,26 de Janeiro de 2005

De:BL- Empreendimentos Ltda

Para:Prefeitura Municipal de Unaí-MG

A empresa BL- Empreendimentos Ltda vem,nos termos do Inciso 2° do parágrafo Único artigo 2° da lei municipal n° 2.253/04 de 05/10/2004, requerer que seja providenciado a competente regularização junto ao município de Unaí, objeto do processo n° 2.352/04

Atenciosamente

BL- Empreendimentos Ltda
CNPJ:02.848.808/0001-59

Ref.: Processo nº: 2.352/04
Serviço: DIURB – Divisão de Urbanismo
Assunto: Loteamento Rural
Requerente: BL EMPREENDIMENTOS LTDA

À
DIVISÃO DE COMUNICAÇÃO INTERNA – DICOI

Por gentileza, queiram informar ao interessado, ou responsável técnico do projeto, a respeito das diretrizes da folha seguinte, que estabelece os termos de correção do projeto do loteamento rural da BL EMPREENDIMENTOS LTDA.

Havendo dúvidas por parte do interessado, queiram por gentileza orientá-lo para entrar em contato com a DIURB, para maiores esclarecimentos.

Unaí-MG, 28 de janeiro de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF: 5037/D
DIURB

381
f. 58

Ref.: Processo nº: **2.352/04**
Assunto: **LOTEAMENTO RURAL**
Serviço: **DIVISÃO DE URBANISMO – DIURB**
À
BL EMPREENDIMENTOS LTDA

Continuando a análise técnica para a correção do loteamento rural requerido pela empresa em epígrafe, apresentaremos as orientações necessárias no presente processo, para que o profissional responsável pelo projeto possa atender as exigências legais para o caso.

A legislação consultada foi: Lei Federal nº 6766/79, Lei Orgânica do Município e a Lei Municipal nº 2.253 de 05/10/2004. Delas extraímos as determinações legais e algumas orientações para adequação do projeto.

1) Em primeiro lugar, indicamos as áreas públicas requeridas pelas características do local loteado. Preocupamos com as áreas que deverão ser preservadas, expressas na Lei 2.253/04 por percentuais mínimos e máximos, para no futuro serem utilizadas para assegurarem os índices de urbanização da área, quando esta for ocupada com lotes urbanos provenientes de uma expansão do perímetro urbano.

   - Área para Uso Institucional: 5%, correspondente a uma área de 29.774,50 m² (vinte e nove mil setecentos e setenta e quatro vírgula cinqüenta metros quadrados);

   - Área de Lazer ou Espaço Verde: 20%, correspondente a uma área de 119.098,00 m² (cento e dezenove mil e noventa e oito metros quadrados).

   O total das duas áreas é de 148.872,50 m² (cento e quarenta e oito mil oitocentos e setenta e dois vírgula cinqüenta metros quadrados), correspondente a 25% de área pública de uso comum, não computando as áreas de ruas cujo percentual deveria ser de 10%. Como as ruas já estão definidas próximas do percentual de 10% (8,05%), não vejo razão para alteração dos lotes em função disto, para que haja acréscimo de alguns centímetros na largura das ruas, porém é mais importante a regularização geral das áreas públicas que estão faltando, fato que constitui real prejuízo para a comunidade.

2) Elaborar o memorial descritivo das áreas públicas nos percentuais acima descritos, além de corrigir o percentual das áreas de lotes, fazendo também a correção da quantidade de lotes das quadras nº 08 e 09 constantes no memorial, bem como eliminar as quadras nº 10, 11, 12 e 13 constantes no mesmo.

382

3) Entrar em contato com a Procuradoria do Município para discutir os aspectos jurídicos dos compromissos advindos deste empreendimento, tanto quanto os aspectos decisivos que a Prefeitura irá exigir que o loteador cumpra, e que passam a ser correlacionados com a administração pública após a emissão do novo Decreto de Aprovação.

4) A aprovação do loteamento depende do ato do Prefeito Municipal e será precedida:

a) de parecer do CODEMA – Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental – confirmando se as áreas em questão estão de acordo com a legislação do meio ambiente;
b) de parecer técnico da Secretaria Municipal da Agricultura – SEMAGRI, com relação às áreas a serem preservadas.

A seguir, apresentamos algumas informações técnicas para elaboração do traçado e do Memorial Descritivo das áreas públicas referidas no processo:

1- anexação das áreas de Uso Institucional e Espaço de Área Verde no croquis de implantação geral do loteamento, conforme exigências da Lei Municipal nº 2.253/04;
2- apresentar também o desenho dos cortes transversais e longitudinais das mesmas;
3- determinar o croquis de situação e amarração dos limites das referidas áreas com relação às confrontação do loteamento com a(s) propriedade(s) circunvizinha(s);
4- apresentar as curvas de nível no desenho das áreas, de modo a dar uma noção topográfica da inclinação do terreno;
5- além das indicações acima referidas para a planta geral de implantação, deverá ainda conter na planta as seguintes representações de projeto:

- pontos de alinhamento e nivelamento;
- indicação do Sistema viário e espaços livres nomeados aos quais dão acesso;
- dimensões lineares e angulares das indicações do traçado gráfico, tais como raios, cordas, arcos, "cul-de-sac" pontos de tangência e ângulos centrais, caso haja;
- os espaços fechados devidamente cotados;
- indicar as áreas remanescentes que fizerem divisão com a área parcelada;
- quadro estatístico na planta, constando as áreas subdivididas em quadras, lotes, sistema viário, áreas públicas constando as áreas verdes e áreas institucionais, especificando os respectivos dimensionamentos, acompanhado do percentual das áreas específicas;

383

- O memorial descritivo deverá conferir com exatidão ao projeto gráfico do traçado urbanístico;

6- No processo deverá ser acrescentado, juntamente com as plantas e memoriais técnicos, os documentos considerados indispensáveis:

a) documento de escrituração da propriedade, tendo como titular o mesmo proprietário da área loteada;
b) certidões negativas ou contemporâneas, ou pedido de:

- ♦ débito de tributos federais, estaduais ou municipais;
- ♦ débito para com autarquias federais, estaduais e municipais, indicadas pela autoridade administrativa
- ♦ de ações e ônus reais que incidem sobre o imóvel;

7- Caderneta de campo e cópia autêntica do nivelamento dos pontos de fechamento da poligonal do terreno com o eixo do logradouro de acesso;
8- No mais, qualquer orientação no aspecto técnico de aprovação, procurar a DIURB ou a FISCALIZAÇÃO URBANA.

Unaí-MG, 28 de janeiro de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF: 5037/D
Técnico de Planejamento-DIURB

ENGEPAR
Empreendimentos e Participações Ltda.

384
E
4.61

Unaí – MG, 31 de janeiro de 2005

A
Prefeitura Municipal de Unaí - MG
Procuradoria do Município

BL - EMPREENDIMENTOS LTDA, neste ato representado por quem de direito, estabelecida na Avenida Governador Valadares, nº215, em Unaí-MG, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº02.848.808/0001-59, , vem à respeitável presença de Vossa Senhoria expor e requerer o seguinte:

Foi protocolado junto a este órgão Municipal Gerais, solicitação de regularização de pendência entre a requerente e referido órgão, processo nº2.352/04.

Ocorre que a requerente tem prazo a cumprir junto ao Cartório de Registro de Imóveis, portanto faz se necessário seja expedida **DECLARAÇÃO** informando que a requerente está em negociação com o Órgão Municipal, para que o Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca possa prorrogar o prazo por mais 30 (trinta) dias.

Isto posto, requer seja emitida a **DECLARAÇÃO** informando ao Cartório que a requerente se encontra em negociação com o Órgão Municipal.

Atenciosamente,

BL - EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ/MF – 02.848.808/0001-59

Foi retirado do processo os folhas de nº 20/25.
A pedido do requerente.

Assu 31 de janeiro de 2025

Obrigada.

À

Inspetoria.

Atendendo ao requerimento (fls) do advogado, encaminho o processo para a devida análise.

Assu 31 de janeiro de 2025

Marcelo
Custódio.

ENGEPAR
Empreendimentos e Participações Ltda.

384

Unaí - MG, 31 de janeiro de 2005

A
Prefeitura Municipal de Unaí - MG
Procuradoria do Município

BL - EMPREENDIMENTOS LTDA, neste ato representado por quem de direito, estabelecida na Avenida Governador Valadares, nº215, em Unaí-MG, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº02.848.808/0001-59, , vem à respeitável presença de Vossa Senhoria expor e requerer o seguinte:

Foi protocolado junto a este órgão Municipal Gerais, solicitação de regularização de pendência entre a requerente e referido órgão, processo nº2.352/04.

Ocorre que a requerente tem prazo a cumprir junto ao Cartório de Registro de Imóveis, portanto faz se necessário seja expedida **DECLARAÇÃO** informando que a requerente está em negociação com o Órgão Municipal, para que o Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca possa prorrogar o prazo por mais 30 (trinta) dias.

Isto posto, requer seja emitida a **DECLARAÇÃO** informando ao Cartório que a requerente se encontra em negociação com o Órgão Municipal.

Atenciosamente,

BL - EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ/MF – 02.848.808/0001-59

385

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Praça JK s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-5611 – 3677-4828

DECLARAÇÃO

O MUNICÍPIO DE UNAÍ – MG, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.125.161/0001 - 77, neste ato representado pelo Sr. Prefeito Municipal, o Sr. ANTÉRIO MÂNICA, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado nesta cidade de Unaí – MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 335.499.749 - 49, DECLARA, junto ao CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UNAÍ – MG, que a empresa BL – EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.848.808.0001/59, protocolizou o pedido de regularização junto ao Município de Unaí – MG, do referido loteamento, no sentido de cumprir as disposições contidas no inciso II, do Parágrafo único, do Art. 2º da Lei Municipal – nº 2.253, de 05 de outubro de 2004(Processo Administrativo – nº 2.352/04 – fls. 56).

Por ser verdade e para que surta seus devidos efeitos legais e jurídicos, firmo-me,

Unaí – MG, 31 de janeiro de 2005

ANTÉRIO MÂNICA
PREFEITO MUNICIPAL

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
PROCURADOR GERAL DO MUNIC

386

Unaí – MG, 2 de fevereiro de 2005

Excelentíssimo Senhor
Dr. ANTÉRIO MANICA
D.D. PREFEITO MUNICIPAL DE UNAI – MINAS GERAIS

Senhor Prefeito,

BL - EMPREENDIMENTOS LTDA, neste ato representado por seu procurador o Sr. ANGELO LEPESQUEUR BROCHADO, inscrito no CPF/MF sob o nº144.907.731-53, estabelecida na Avenida Governador Valadares, nº215, em Unaí-MG, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº02.848.808/0001-59, na condição de proprietária de uma gleba de terras situada na Fazenda Capim Branco, neste município, denominado "SITIOS DE RECREIO MANSÕES DO PARQUE", com área de 59.49.90 hectares, nos termos da anexa Certidão de Matricula – nº25.682 – R-1 (anexa), vem expor e requerer o seguinte:

O registro do loteamento foi impugnado por esta entidade alegando que não estava de acordo com o dispositivo do Art. 2º, constante na Lei nº2.253 de 5 de outubro de 2004, no qual discute sobre a Área institucional e Reserva Verde;

O projeto foi analisado pelo Técnico de Planejamento – DIURB – Divisão de Urbanismo, o Sr. Paulo César Gonçalves Ferreira, CREA/DF 5037/D. Por um lapso não foi anexada ao processo nº2352/04 a Certidão de Matricula do referido loteamento, motivo este que o mesmo não pode constatar que já se encontra averbada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, (Av. 2 – 25.682) o percentual mínimo de 20% (vinte por cento), destinada a reserva verde;

Devido a flexibilidade viável e legal desta municipalidade para solucionar a regularidade deste loteamento, a empresa se dispõe em doar uma área não inferior a 2.000.00 mt2, já beneficiada com luz de alta tensão, água com tubulação PVC classe 15 – PBA e ruas cascalhadas, área esta considerada suficiente para atividades comunitárias, construção de escolas, postos de saúde, praças, etc.

Considerando o cumprimento das exigências do Art. 2º, que motivou a impugnação, e a doação mencionada acima, consolida as exigências

387

necessárias para a aprovação do loteamento tornando dispensável qualquer outras solicitações.

ISTO POSTO, requer a liberação para que possamos dar continuidade no processo de registro do loteamento.

Atenciosamente,

BL - EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ/MF – 02.848.308/0001-59
Angelo Lepesqueur Brochado
Procurador

LOTEAMENTO: Sitios de Recreio do Parque
PROPRIETÁRIA: BL – Empreendimentos Ltda
Registrada no CRI-Unaí/MG, Matricula Nº31.127 R-1 com área de 59,57,90 ha

RESERVA VERDE: Com um percentual de 20% (vinte por cento) da área.
Reserva averbada no CRI-Unaí/MG, Matricula nº25.682 Av.2

MATRÍCULA N° 31.127 - (trinta e um mil, cento e vinte e sete). 09 de novembro de 2004.

IMÓVEL: uma gleba de terras situada neste distrito, município e Comarca, na fazenda 'CAPIM BRANCO', destacada do quinhão 01, Primeira gleba, com a área de 59,57,90 ha (cinqüenta e nove hectares, cinqüenta e sete ares e noventa centiares), com as seguintes divisas e confrontações: "partindo de um marco cravado junto a cabeceira do Capão denominado Capão do Arroz, junto a faixa de domínio da rodovia MG-188, na confrontação com a gleba da Fazenda Capão do Arroz; daí, fletindo a direita, pelos limites com a faixa de domínio da referida rodovia, por uma cerca de arame em quatro segmentos de retas, com azimutes de 335°41'47", 348°05'01", 358°00'46" e 357°58'36" e distâncias de 66,38 ms, 241,47 ms, 206,27 ms e 960,87 ms, respectivamente, a um marco cravado junto a margem esquerda da rodovia, sentido Unaí/Paracatu, junto ao canto de uma cerca de arame que faz limites com o quinhão número cinco; daí, fletindo a direita, pela cerca de arame afora, com azimute de 83°47'57" e distância de 1.000,00 ms a um marco cravado junto a referida cerca divisória, com a mesma confrontação anteriormente referida; daí, fletindo a direita, passando a confrontar com gleba deste quinhoeiro no espólio da Fazenda Capim Branco, por uma reta, com azimute de 119°44'51" e distância de 1.880,00 ms, aos três marcos cravados próximo a bocaina do Eleotério, e que serve de vértice das fazendas Taquaril, Capão do Arroz e Capim Branco; daí, fletindo bruscamente a direita, por uma reta, com azimute de 255°34'17" e distância de 2.592,29 ms, confrontando-se com gleba da Fazenda Capão do Arroz, pertencente a este quinhoeiro, ao marco cravao na cabeceira do Capão denominado Capão do Arroz, junto a cerca que limita a rodovia MG-188, ponto de partida;" havido de pagamento de quinhão.

PROPRIETÁRIOS: 'PAULO BROCHADO', fazendeiro, portador da CI n° 355.630-SSP-DF e CPF/MF sob n° 066.786.886-00 e s/m MARIA ÂNGELA LEPESQUEUR BROCHADO, comerciante, portadora da CI n° 206.063-SSP-DF e CPF/MF sob n° 152.673.931-34, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade.

TÍTULO AQUISITIVO: R-1, matrícula 25.682 deste Ofício. Dou fé. O Oficial,

---

R-1 - 31.127 - Protocolo 102.095 - 09.11.2004

INCORPORAÇÃO - área: 59,57,90 ha. OUTORGANTES INCORPORADORES: 'PAULO BROCHADO', fazendeiro, portador da CI n° 355.630-SSP-DF e CPF/MF sob n° 066.786.886-00 e s/m MARIA ÂNGELA LEPESQUEUR BROCHADO, comerciante, portadora da CI n° 206.063-SSP-DF e CPF/MF sob n° 152.673.931-34, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade. OUTORGADA INCORPORADORA 'BL EMPREENDIMENTOS LTDA', devidamente inscrita no CNPJ sob n° 02.848.808/0001-59, com contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob n° 3120554734-1 em 14.10.98, com sede na Av. Governador Valadares, 215, ala 02-box 62/63 em Unaí-MG, no ato representada pelo sócio sr. Paulo Brochado, acima qualificado. FORMA DO TÍTULO: escritura pública de Incorporação lavrada no Cartório de Paz e Notas do distrito de Garapuava, deste município e Comarca, no livro 034, fls. 066 e v°, em 05 de abril de 2001. VALOR DA INCORPORAÇÃO: R$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais), distribuído seu valor nos valores das quotas de cada um dos sócios da mesma, nos termos de seu contrato social vigente e em posteriores alterações que vierem a ocorrer. Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob n° 404101 047970.6, área total: 1271,1 ha e na Receita Federal sob n° 2220904.2, quites com

o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2000/2001/2002 em nome de Paulo Brochado. O tabelião certificou que foram dispensadas a apresentação das Certidões negativas que trata a Lei 7.433 de 18.12.85, regulamentada pelo dec. 93.240 de 09.09.86. A RESERVA FLORESTAL do imóvel ora vendida está averbada na Av.2 matrícula 25.682 deste Ofício, título aquisitivo desta. Dou fé. Unaí, 09 de novembro de 2004. (M). O Oficial, _____

CERTIDÃO
Registro Geral de Imóveis e Hipotecas
COMARCA DE UNAÍ MG
Certifico que a presente fotocópia (em nº de 01 Fls.) é cópia fiel do original neste ofício arquivada. Dou fé.
Unaí-MG 01 de fevereiro de 2005
O Oficial: Humberto Gustavo Lisboa Frederico

Cartório de Registro de Imóveis de Unaí - MG
Recolhimento ao Estado
R$ 0,51

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Unaí-MG
Selo de Fiscalização
CERTIDÃO
ABE 38374

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ-MG
TITULAR: Bel. Humberto E. L. Frederico
SUBSTITUTOS: Dr. Wânis A. N. Frederico
Dr. Vinicius E. N. L. Frederico

Unaí-MG 01 FEV. 2005

ESCREVENTES AUTORIZADOS:
Maria das Graças D. Carvalho
Célia Rodrigues Ferreira
Oscar Lemos Vieira

MATRÍCULA Nº 25.682 - (vinte e cinco mil, seiscentos e oitenta e dois)
14 de agosto de 1997
IMÓVEL: Um quinhão de terras, situado neste distrito, município e Comarca, na fazenda **CAPIM BRANCO**, quinhão nº 01 (hum), PRIMEIRA GLEBA, com a área de 247,69,13 ha, (duzentos e quarenta e sete hectares, sessenta e nove ares e treze centíares), de cerrado de primeira qualidade, com os seguintes limites e confrontações: "partindo de um marco cravado junto a cabeceira do Capão denominado Capão do Arroz, junto a faixa de domínio da rodovia MG-188, na confrontação com a gleba da Fazenda Capão do Arroz; daí, fletindo a direita, pelos limites com a faixa de domínio da referida rodovia, por uma cerca de arame em quatro segmentos de retas, com azimutes de 335°41'47", 348°05'01", 358°00'46" e 357°58'36" e distâncias de 66,38m, 241,47m, 206,27m e 960,87m, respectivamente, a um marco cravado junto a margem esquerda da rodovia, sentido Unaí/Paracatu, junto ao canto de uma cerca de arame que faz limites com o quinhão número cinco; daí, fletindo a direita, pela cerca de arame afora, com azimute de 83°47'57" e distância de 1.000,00m, a um marco cravado junto a referida cerca divisória, com a mesma confrontação anteriormente referida; daí, fletindo a direita, passando a confrontar com gleba deste quinhoeiro no espólio da Fazenda Capim Branco, por uma reta, com azimute de 119°44'51", e distância de 1.880,00 m, aos três marcos cravados proxímo a bocaina do Eleotério, e que serve de vértice das fazendas Taquaril, Capão do Arroz e Capim Branco; daí, fletindo bruscamente a direita, por uma reta, com azimute de 255°34'17" e distância de 2.592,29m, confrontando-se com gleba da fazenda Capão do Arroz, pertencente a este quinhoeiro, ao marco cravado na cabeceira do Capão denominado Capão do Arroz, junto a cerca que limita a rodovia MG-188, ponto de partida;" nos termos do memorial descritivo elaborado e assinado pelo agrimensor José Luciano Martins Caldeira, CREA-MG 3543. Havido de herança e compra;
PROPRIETÁRIOS: PAULO BROCHADO, fazendeiro, CI nº 355.630 SSP-DF e s/m MARIA ANGELA LEPESQUEUR BROCHADO, do lar, CI nº 206.063 SSP-DF, portadores do CPF comum nº 066.786.886-00, casados, residentes e domiciliados em Brasília-DF.
TÍTULOS AQUISITIVOS: R-2 e 9 da matrícula 00839 deste Ofício. Dou fé. O Oficial,

---

R-1- 25.682 - Protocolo 82.138 - 14.08.97
PAGAMENTO DE QUINHÃO: Área: 247,69,13 ha. TRANSMITENTE: ESCRITURA PÚBLICA DE DIVISÃO AMIGÁVEL. ADQUIRENTE: **"PAULO BROCHADO"**, fazendeiro, CI nº 355.630 SSP-DF e s/m MARIA ANGELA LEPESQUEUR BROCHADO, do lar, CI nº 206.063 SSP-DF, portadores do CPF comum nº 066.786.886-00, casados, residentes e domiciliados em Brasília-DF. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de divisão amigável lavrada no Cartório de Paz e Notas do distrito de Garapuava, deste município e Comarca, no livro 30, fls. 014 v°/017 v°, em 05 de maio de 1997. VALOR DO QUINHÃO: R$ 123.845,65 (cento e vinte e três mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos). Inscrito no INCRA sob nº 404 101 047 970.6 e na Receita Federal nº 2220904.2, área total 1.388,5 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Dou fé. Unaí, 14 de agosto de 1997. O Escrevente,

59,57,90 h
vide Av. 3.

Av.2- 25.682 - Protocolo 84.942 - 05.10.98
RESERVA FLORESTAL - Atendendo ao que foi solicitado pelo proprietário do imóvel ora matriculado, sr. Paulo Brochado, por ele foi dito em requerimento que deu entrada no IBDF-MG solicitação para desmatar uma gleba de terras, ficando reservada uma área de 50,00,00ha, não inferior a 20% do total da propriedade, compreendida nos seguintes limites: "inicia-se

próximo as margens da BR-251, daí por 600,00 ms, no sentido da cidade de Unaí. Daí a direita por 1.100,00 ms. Daí novamente a direita por mais 300,00 ms, margeando a área de preservação permanente da Lagoa. Daí a direita por 1.100,00 ms, de onde deu-se início a demarcação desta reserva legal;" como consta no requerimento, reservada e gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização do IBDF-MG, visto o que dispõe o art. 53, ítem 4 da Instrução Normativa nº 001 de 11/04/80 em atendimento ao que determina a Lei nº 4.771/65 (Código Florestal), em seus artigos 16 e 44. Ficam arquivadas neste Ofício uma via do pedido e uma cópia do croquis. Dou fé. Unaí, 05 de outubro de 1998. (M). O Oficial,

---

Av.3 - 25.682 - certifico que do imóvel ora matriculado foi Incorporada à Firma BL Empreendimentos Ltda uma área de 59,57,90 ha, originando à matrícula nº 31.127 deste Ofício. Dou fé. Unaí, 09 de novembro de 2004. (M). O Oficial,

---

CERTIDÃO

Registro Geral de Imóveis e Hipotecas

COMARCA DE UNAÍ MG

Certifico que a presente fotocópia (em nº de 01 Fls.) é cópia fiel do original neste ofício arquivado. Dou fé.

Unaí-MG, 12 de novembro de 2004

O Oficial: Humberto Eustáquio Lisboa Frederico

Cartório de Registro de Imóveis de Unaí - MG
Recolhimento ao Estado
R$ 0,51

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ-MG
TITULAR: Bel. Humberto E. L. Frederico
SUBSTITUTOS: Dr Wânia A. M. Frederico
Dr Vinicius E. N. L. Frederico

Unaí-MG 12 NOV. 2004

ESCREVENTES AUTORIZADOS:
Maria das Graças O. Carvalho
Célia Rodrigues Ferreira
Oscar Lemos Vieira

Selo de Fiscalização
BKY 98022

391

Ref.: Processo nº: 2352/04

Serviço: DIURB – Departamento de Infraestrutura Urbana

Assunto: Loteamento Rural

Requerente: BL EMPREENDIMENTOS LTDA

Ao
Procurador Jurídico,
Dr. Pedro Alves da Silva Filho

Senhor Procurador,

A empresa loteadora apresentou novos documentos para doar a área verde exigida. Segue o processo para discussão e negociação entre Prefeitura e empresa loteadora.

Atenciosamente,

Unaí, MG, 03 de fevereiro de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
Depto. de Planejamento Urbano
CREA-DF 5037/D
Prefeitura Municipal de Unaí-MG

392

DOAÇÃO COM CLÁUSULA DE REVERSÃO OU RETORNO

Pelo presente instrumento particular de DOAÇÃO, de um lado, **BL - EMPREENDIMENTOS LTDA**, neste ato representado por seu procurador o Sr. ANGELO LEPESQUEUR BROCHADO, inscrito no CPF/MF sob o nº144.907.731-53, estabelecida na Avenida Governador Valadares, nº215, em Unaí-MG, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº02.848.808/0001-59, e, de outro lado, **PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAI – MINAS GERAIS**, pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ nº18.125.161/0001-77, com sede administrativa na praça JK, s/n, Centro, nesta cidade, representada neste ato, pelo Prefeito Municipal ANTERIO MANICA;

Têm entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente **CONTRATO DE DOAÇÃO COM CLÁUSULA DE REVERSÃO OU RETORNO**, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas

CLÁUSULA 1 - OBJETO DO CONTRATO

O primeiro dos acima qualificados, de ora em diante denominado simplesmente DOADOR, declara e confessa que é legítimo possuidor de uma gleba de terras situada na Fazenda Capim Branco, neste município, denominado "SITIOS DE RECREIO MANSÕES DO PARQUE", com área de 59.49.90 hectares, nos termos da Certidão de Matricula – nº31.127 – R-1, ora dividido em quadras e chácaras descriminadas em memorial descritivo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O DOADOR é proprietário do bem por livre e legítima aquisição.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Doa o referido bem, espontaneamente, sem coação ou vício de consentimento, a título gratuito, para o cumprimento dos dispositivos do Art. 2º, constante na Lei nº2.253 de 5 de outubro de 2004, Processo Administrativo nº2352/04.

CLÁUSULA 3 - DO BEM

O bem, além da descrição genérica expressa acima, possui as seguintes características: Identificado como **Chácara Nº31 , Quadra Nº06**, do Loteamento acima descrito, com as seguintes confrontações: Frente: 25.00 mt confrontando pela Rua F; Fundos: 25,00 mt confrontando com o lote nº11; Esquerda: 80,00 mt confrontando com o lote nº32; Direita: 80,00 mt confrontando com o lote nº30; perfazendo uma área total de 2.000.00 mt2 (dois mil metros quadrados)

CLÁUSULA 2 - CONDIÇÃO

O DONATÁRIO cumprirá integralmente a obrigação de emitir a liberação do processo arquivado no Cartório de Registro de Unai – Minas Gerais sob o nº nº102.326/04 (240), para que o mesmo possa dar continuidade em seu registro; Caso fique verificado o não cumprimento da obrigação, o DONATÁRIO não fará jus ao recebimento do bem.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A condição deve ser cumprida até o dia 28 de Fevereiro de 2005, caso contrário o instrumento perderá o objeto e tornar-se-á inexistente.

393

CLÁUSULA 4ª - Cumprida o caput da Clausula 2, O DOADOR transfere toda posse, jus, direito e domínio da referida chácara ao DONATÁRIO.

CLÁUSULA 5ª - Fica o DONATÁRIO autorizado e obrigado a promover a transferência para seu nome junto às repartições competentes.

CLÁUSULA 6ª - O DONATÁRIO declara que aceita esta DOAÇÃO nas condições estipuladas, prometendo cumpri-la fielmente.

DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura, as quais elegem o foro da cidade de Unaí Minas Gerais para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes de sua execução e cumprimento.

Para clareza e firmeza de assim estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento particular de DOAÇÃO, em duas vias de igual teor, na presença de testemunhas que a tudo assistiram e conhecimento tiveram.

Unaí-MG, 4 de fevereiro de 2005

DOADOR: BL – Empreendimentos Ltda
Ângelo Lepesqueur Brochado
Procurador

DONATARIO Prefeitura Municipal de Unaí
Antério Manica
Prefeito Municipal

TESTEMUNHAS:

_____

_____

BL MEPREEDIMENTOS
AV.GOVERNADOR, 215 UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 002 SITIOS R. MANSOES PARQUE Quadra: 006

22/09/9
09:15:2

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Área
00001	25,00	RUA E	25,00	LOTE 21	80,00	RUA B	80,00	LOTE 02	2.000,00
00002	25,00	RUA E	25,00	LOTE 22	80,00	LOTE 01	80,00	LOTE 03	2.000,00
00003	25,00	RUA E	25,00	LOTE 23	80,00	LOTE 02	80,00	LOTE 04	2.000,00
00004	25,00	RUA E	25,00	LOTE 24	80,00	LOTE 03	80,00	LOTE 05	2.000,00
00005	25,00	RUA E	25,00	LOTE 25	80,00	LOTE 04	80,00	LOTE 06	2.000,00
00006	25,00	RUA E	25,00	LOTE 26	80,00	LOTE 05	80,00	LOTE 07	2.000,00
00007	25,00	RUA E	25,00	LOTE 27	80,00	LOTE 06	80,00	LOTE 08	2.000,00
00008	25,00	RUA E	25,00	LOTE 28	80,00	LOTE 07	80,00	LOTE 09	2.000,00
00009	25,00	RUA E	25,00	LOTE 29	80,00	LOTE 08	80,00	LOTE 10	2.000,00
00010	25,00	RUA E	25,00	LOTE 30	80,00	LOTE 09	80,00	LOTE 11	2.000,00
00011	25,00	RUA E	25,00	LOTE 31	80,00	LOTE 10	80,00	LOTE 12	2.000,00
00012	25,00	RUA E	25,00	LOTE 32	80,00	LOTE 11	80,00	LOTE 13	2.000,00
00013	25,00	RUA E	25,00	LOTE 33	80,00	LOTE 12	80,00	LOTE 14	2.000,00
00014	25,00	RUA E	25,00	LOTE 34	80,00	LOTE 13	80,00	LOTE 15	2.000,00
00015	25,00	RUA E	25,00	LOTE 35	80,00	LOTE 14	80,00	LOTE 16	2.000,00
00016	25,00	RUA E	25,00	LOTE 36	80,00	LOTE 15	80,00	LOTE 17	2.000,00
00017	25,00	RUA E	25,00	LOTE 37	80,00	LOTE 16	80,00	LOTE 18	2.000,00
00018	25,00	RUA E	25,00	LOTE 38	80,00	LOTE 17	80,00	LOTE 19	2.000,00
00019	25,00	RUA E	25,00	LOTE 39	80,00	LOTE 18	80,00	LOTE 20	2.000,00
00020	25,00	RUA E	25,00	LOTE 40	80,00	LOTE 19	80,00	RUA C	2.000,00
00021	25,00	RUA F	25,00	LOTE 01	80,00	LOTE 22	80,00	RUA B	2.000,00
00022	25,00	RUA F	25,00	LOTE 02	80,00	LOTE 23	80,00	LOTE 21	2.000,00
00023	25,00	RUA F	25,00	LOTE 03	80,00	LOTE 24	80,00	LOTE 22	2.000,00
00024	25,00	RUA F	25,00	LOTE 04	80,00	LOTE 25	80,00	LOTE 23	2.000,00
00025	25,00	RUA F	25,00	LOTE 05	80,00	LOTE 26	80,00	LOTE 24	2.000,00
00026	25,00	RUA F	25,00	LOTE 06	80,00	LOTE 27	80,00	LOTE 25	2.000,00
00027	25,00	RUA F	25,00	LOTE 07	80,00	LOTE 28	80,00	LOTE 26	2.000,00
00028	25,00	RUA F	25,00	LOTE 08	80,00	LOTE 29	80,00	LOTE 27	2.000,00
00029	25,00	RUA F	25,00	LOTE 09	80,00	LOTE 30	80,00	LOTE 28	2.000,00
00030	25,00	RUA F	25,00	LOTE 10	80,00	LOTE 31	80,00	LOTE 29	2.000,00
00031	25,00	RUA F	25,00	LOTE 11	80,00	LOTE 32	80,00	LOTE 30	2.000,00
00032	25,00	RUA F	25,00	LOTE 12	80,00	LOTE 33	80,00	LOTE 31	2.000,00
00033	25,00	RUA F	25,00	LOTE 13	80,00	LOTE 34	80,00	LOTE 32	2.000,00
00034	25,00	RUA F	25,00	LOTE 14	80,00	LOTE 35	80,00	LOTE 33	2.000,00
00035	25,00	RUA F	25,00	LOTE 15	80,00	LOTE 36	80,00	LOTE 34	2.000,00

394

BL MEPREEDIMENTOS
A.V.GOVERNADOR, 215 UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 002 SITIOS R. MANSOES PARQUE Quadra: 006

22/09/9
09:15:2

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Área
00036	25,00	RUA F	25,00	LOTE 16	80,00	LOTE 37	80,00	LOTE 35	2.000,00
00037	25,00	RUA F	25,00	LOTE 17	80,00	LOTE 38	80,00	LOTE 36	2.000,00
00038	25,00	RUA F	25,00	LOTE 18	80,00	LOTE 39	80,00	LOTE 37	2.000,00
00039	25,00	RUA F	25,00	LOTE 19	80,00	LOTE 40	80,00	LOTE 38	2.000,00
00040	25,00	RUA F	25,00	LOTE 20	80,00	RUA C	80,00	LOTE 39	2.000,00

Paulo Henrique Lopes Soares Pereira
CREA/DF 9563/D

396

DOAÇÃO COM CLÁUSULA DE REVERSÃO OU RETORNO

Pelo presente instrumento particular de DOAÇÃO, de um lado, **BL - EMPREENDIMENTOS LTDA**, neste ato representado por seu procurador o Sr. ANGELO LEPESQUEUR BROCHADO, inscrito no CPF/MF sob o nº144.907.731-53, estabelecida na Avenida Governador Valadares, nº215, em Unaí-MG, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº02.848.808/0001-59, e, de outro lado, **PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAI – MINAS GERAIS,** pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ nº18.125.161/0001-77, com sede administrativa na praça JK, s/n, Centro, nesta cidade, representada neste ato, pelo Prefeito Municipal ANTERIO MANICA;

Têm entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente **CONTRATO DE DOAÇÃO COM CLÁUSULA DE REVERSÃO OU RETORNO**, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas

CLÁUSULA 1 - OBJETO DO CONTRATO

O primeiro dos acima qualificados, de ora em diante denominado simplesmente DOADOR, declara e confessa que é legítimo possuidor de uma gleba de terras situada na Fazenda Capim Branco, neste município, denominado "SITIOS DE RECREIO MANSÕES DO PARQUE", com área de 59.49.90 hectares, nos termos da Certidão de Matricula – nº31.127 – R-1, ora dividido em quadras e chácaras descriminadas em memorial descritivo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O DOADOR é proprietário do bem por livre e legítima aquisição.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Doa o referido bem, espontaneamente, sem coação ou vício de consentimento, a título gratuito, para o cumprimento dos dispositivos do Art. 2º, constante na Lei nº2.253 de 5 de outubro de 2004, Processo Administrativo nº2352/04.

CLÁUSULA 3 - DO BEM

O bem, além da descrição genérica expressa acima, possui as seguintes características: Identificado como **Chácara Nº31 , Quadra Nº06**, do Loteamento acima descrito, com as seguintes confrontações: Frente: 25.00 mt confrontando pela Rua F; Fundos: 25,00 mt confrontando com o lote nº11; Esquerda: 80,00 mt confrontando com o lote nº32; Direita: 80,00 mt confrontando com o lote nº30; perfazendo uma área total de 2.000.00 mt2 (dois mil metros quadrados)

CLÁUSULA 2 - CONDIÇÃO

O DONATÁRIO cumprirá integralmente a obrigação de emitir a liberação do processo arquivado no Cartório de Registro de Unai – Minas Gerais sob o nº nº102.326/04 (240), para que o mesmo possa dar continuidade em seu registro; Caso fique verificado o não cumprimento da obrigação, o DONATÁRIO não fará jus ao recebimento do bem.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A condição deve ser cumprida até o dia 28 de Fevereiro de 2005, caso contrário o instrumento perderá o objeto e tornar-se-á inexistente.

397

CLÁUSULA 4ª - Cumprida o caput da Clausula 2, O DOADOR transfere toda posse, jus, direito e domínio da referida chácara ao DONATÁRIO.

CLÁUSULA 5ª - Fica o DONATÁRIO autorizado e obrigado a promover a transferência para seu nome junto às repartições competentes.

CLÁUSULA 6ª - O DONATÁRIO declara que aceita esta DOAÇÃO nas condições estipuladas, prometendo cumpri-la fielmente.

DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura, as quais elegem o foro da cidade de Unaí Minas Gerais para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes de sua execução e cumprimento.

Para clareza e firmeza de assim estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento particular de DOAÇÃO, em duas vias de igual teor, na presença de testemunhas que a tudo assistiram e conhecimento tiveram.

Unaí-MG, 4 de fevereiro de 2005

DOADOR: BL – Empreendimentos Ltda
Ângelo Lepesqueur Brochado
Procurador

DONATARIO Prefeitura Municipal de Unaí
Antério Manica
Prefeito Municipal

TESTEMUNHAS:

_____.

_____.

Protocolo – 2.352/04.

Diretor, para fazer a
comunicação do parecer final da área
jurídica da Comissão pelo Interventor,
com o anexo exigido pelo Comitê
de Cumprimento

Após relatório de fechado,
retorna os autos à Procuradoria
Solicitante, se possível,

Obrigada

Curitiba, 16/08/05

Ângela
Mat. [illegible]

398

Ref.: Processo nº: **2.352/ 04**

Serviço: **DIURB – Divisão de Urbanismo**

Assunto: **Loteamento Rural**

Requerente: **BL EMPREENDIMENTOS Ltda,**

RELATÓRIO TÉCNICO-EXPLICATIVO

Ao
Procurador Jurídico
DR. DELVITO ALVES DA SILVA FILHO

Senhor Procurador,

Examinei novamente o processo e conferi o memorial descritivo com a planta geral do loteamento denominado **Sítios de Recreio do Parque**, situado na fazenda Capim Branco, neste Município, com área de **595.790,00 m²**, conforme está representado na planta do loteamento.

A Lei Municipal 2.253 de 05.10.2004, anexa, deixa claro em seu artigo 4º que a soma dos percentuais mínimos e máximos para o sistema viário e reserva de área pública é de 35% no total. Isto quer dizer que, se o percentual do sistema viário for 10%, a reserva de área pública para fim comunitário e espaço verde chegariam ao máximo de 25%, exigido pela Lei. Caso o percentual do sistema viário chegasse a 15%, a reserva de área pública de uso comum (institucional) e espaço verde chegariam ao máximo de 20%.

No loteamento em questão, o percentual do sistema viário corresponde a 8,05% (47.961,09 m²) em relação ao total da área loteada, aproximando dos 10% mínimos exigidos na lei. Porém, no projeto do loteamento apresentado não foi previsto pelo loteador a reserva de área pública para fins comunitários (institucionais) e o espaço verde de uso comum, cujo percentual exigível para as duas necessidades seria de 25%, que corresponde no cálculo a uma área de **148.947,50 m²**, para estar em conformidade com a Lei Municipal 2.253/04.

No entanto, o loteador anexou no processo uma cópia de escritura averbada pelo CRI – Unaí (MG), sob a matrícula nº 25.682 Av.2, Protocolo 82.942 – 05.10.98, destacando uma área de reserva florestal de **500.000,00 m²** (quinhentos mil metros quadrados), de cuja área que corresponde a **24,634%** (25% - 0,336% = 24,634%) da área loteada é de **146.767,00 m²** (cento e quarenta e seis mil setecentos e sessenta e sete metros

quadrados) para o Município, a fim de cobrir o percentual de área verde exigido para o loteamento, desde que seja escolhido outra área para cobrir os 5% para uso institucional (neste caso, poderá haver uma compensação em área verde, desde que seja deixado uma área que satisfaça o uso institucional, mesmo que esta seja menor que os 5%).

No entanto, a área de reserva florestal destacada chega ao percentual de 83,92%, considerando como base de cálculo a área total do loteamento de 595.790,00 m² proposta inicialmente (se caso a nova área entrasse no cálculo, esse percentual seria de 67,13%).Esta área só poderá estar disponível para o objetivo já explanado mediante autorização do IBDF-MG, visto o que dispõe o art. 53, ítem 4 da Instrução Normativa nº 001 de 11.04.80 em atendimento ao que determina a Lei nº 4.771/65 (Código Florestal).

Foi ainda proposto pelo loteador **2.000,00 m²** (dois mil metros quadrados) de área equivalente a 0,336% do loteamento, identificado nas chácaras pelo lote nº 31, da Quadra 06, Rua F, destinado para uso institucional, e no caso, o mais relevante seria designá-la para escola pública. Levando em conta todas as necessidades para a construção de uma escola pública (o prédio da escola, 01 quadra poliesportiva, ou duas quadras simples, estacionamento interno para professores, área de arborização e jardins, etc.) a área proposta é insuficiente, sendo necessário no mínimo ***4.000,00 m²*** (quatro mil metros quadrados), o equivalente a duas chácaras juntas.

Depois de entendimento verbal com o loteador, o Sr. Paulo Henrique Lepesqueur Brochado, que predispôs em juntar dois lotes de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) para compor uma área de uso institucional suficiente para construção de uma escola pública a qualquer tempo, em lugar centralizado, de modo a favorecer o total das áreas loteadas nas proximidades. Este procedimento disporá no total de ***duas áreas de 4.000,00 m²*** , que serão localizadas em locais estratégicos para todas as áreas de chácaras da região (os quatro loteamentos de chácaras requeridos pelo loteador nos processos nº 2350/04, 2351/04, 2352/04 e 2353/04).

Envio novamente o processo para sua apreciação e decisão.

É o relatório.

Atenciosamente,

Unaí-MG, 18 de fevereiro de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF: 5037/D
Arquiteto da DIURB

400

TERMO DE ENCERRAMENTO DE VOLUME

Nesta data, encerra-se o 4° volume do presente processo.

O assunto continuará sendo tratado no 5° volume, que leva o mesmo número do processo e as mesmas especificações.

Unaí(MG), 8 de junho de 2009.

Maria Aparecida Costa
Chefe do Serviço de Apoio às Comissões

401

TERMO DE ABERTURA DE VOLUME

Nesta data, com o mesmo número e especificações, abre-se o quinto volume para o processo da Comissão Especial, nomeada pela Portaria 2.189, de 27.4.2009, para realizar estudo sobre todos os loteamentos irregulares existentes no Município de Unaí, iniciando-se com a folha nº 401.

Unaí(MG), 8 de julho de 2009.

Maria Aparecida Costa
Chefe do Serviço de Apoio às Comissões

402

A SECRETÁRIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO – PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ – MINAS GERAIS

Conforme combinado com o Técnico de Planejamento - DIURB – Divisão de Urbanismo, Sr. Paulo César Gonçalves Ferreira, CREA/DF 5037/D, estamos encaminhando o contrato de doação das chácaras nº10 da quadra nº01 do Loteamento Setor de Mansões para substituir a chácara nº07 da quadra nº13 do loteamento Setor de Mansões Sul II, ambos de propriedade da empresa Palmares – Construtora e Incorporadora Ltda, e o contrato da chácara nº32 da Quadra nº06, Sítios de Recreio Mansões do Parque de propriedade da empresa BL – Empreendimentos Ltda para substituir a chácara nº06 da quadra nº06, Sítios de Recreio Concórdia de propriedade da empresa M.A.R – Empreendimentos Ltda, para que atenda assim as exigências da Secretaria de Planejamento e também o contido no dispositivo do Art. 2º, constante na Lei nº2.253 de 5 de outubro de 2004.

As áreas dos loteamentos Setor de Mansões Sul (2.353/04) e Setor de Mansões Sul II (2.351/04), somam um total de **5.089,72 mt2**, e dos loteamentos Sítios de Recreio Mansões do Parque (2.352/04) e Sítios de Recreio Concórdia (2.350/04) somam um total de **4.000,00 mt2**, área suficiente para que possa ser construída uma escola, que atenda toda á região do lado esquerdo e direito da BR-251, quando a densidade populacional aumentar no futuro.

Atenciosamente,

Unaí, 21 de fevereiro de 2005

BL - EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ/MF – 02.848.808/0001-59
Paulo Henrique Lepesqueur Brochado
Procurador

403

TIPO DE LEVANTAMENTO:	Croquis de localização
FINALIDADE:	Estudos e Projetos
OBRA:	Sítios de Recreio do Parque
LOCAL:	Município de UNAÍ - Minas Gerais
PROPRIETÁRIO:	BL - Empreendimentos Ltda

404

DOAÇÃO COM CLÁUSULA DE REVERSÃO OU RETORNO

Pelo presente instrumento particular de DOAÇÃO, de um lado, **BL - EMPREENDIMENTOS LTDA**, neste ato representado por seu procurador o Sr. ANGELO LEPESQUEUR BROCHADO, inscrito no CPF/MF sob o nº144.907.731-53, estabelecida na Avenida Governador Valadares, nº215, em Unaí-MG, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº02.848.808/0001-59, e, de outro lado, **PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAI – MINAS GERAIS,** pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ nº18.125.161/0001-77, com sede administrativa na praça JK, s/n, Centro, nesta cidade, representada neste ato, pelo Prefeito Municipal ANTERIO MANICA;

Têm entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente **CONTRATO DE DOAÇÃO COM CLÁUSULA DE REVERSÃO OU RETORNO**, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas

CLÁUSULA 1 - OBJETO DO CONTRATO

O primeiro dos acima qualificados, de ora em diante denominado simplesmente DOADOR, declara e confessa que é legítimo possuidor de uma gleba de terras situada na Fazenda Capim Branco, neste município, denominado "SITIOS DE RECREIO MANSÕES DO PARQUE", com área de 59.49.90 hectares, nos termos da Certidão de Matricula – nº31.127 – R-1, ora dividido em quadras e chácaras descriminadas em memorial descritivo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O DOADOR é proprietário do bem por livre e legítima aquisição.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Doa o referido bem, espontaneamente, sem coação ou vício de consentimento, a título gratuito, para o cumprimento dos dispositivos do Art. 2º, constante na Lei nº2.253 de 5 de outubro de 2004, Processo Administrativo nº2352/04.

CLÁUSULA 3 - DO BEM

O bem, além da descrição genérica expressa acima, possui as seguintes características: Identificado como **Chácara Nº32 , Quadra Nº06**, do Loteamento acima descrito, com as seguintes confrontações: Frente: 25.00 mt confrontando pela Rua F; Fundos: 25,00 mt confrontando com o lote nº12; Esquerda: 80,00 mt confrontando com o lote nº33; Direita: 80,00 mt confrontando com o lote nº31; perfazendo uma área total de 2.000,00 mt2 (dois mil metros quadrados)

CLÁUSULA 2 - CONDIÇÃO

O DONATÁRIO cumprirá integralmente a obrigação de emitir a liberação do processo arquivado no Cartório de Registro de Unai – Minas Gerais sob o nº nº102.326/04 (240), para que o mesmo possa dar continuidade em seu registro; Caso fique verificado o não cumprimento da obrigação, o DONATÁRIO não fará jus ao recebimento do bem.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A condição deve ser cumprida até o dia 28 de Fevereiro de 2005, caso contrário o instrumento perderá o objeto e tornar-se-á inexistente.

405

CLÁUSULA 4ª - Cumprida o caput da Clausula 2, O DOADOR transfere toda posse, jus, direito e domínio da referida chácara ao DONATÁRIO.

CLÁUSULA 5ª - Fica o DONATÁRIO autorizado e obrigado a promover a transferência para seu nome junto às repartições competentes.

CLÁUSULA 6ª - O DONATÁRIO declara que aceita esta DOAÇÃO nas condições estipuladas, prometendo cumpri-la fielmente.

DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura, as quais elegem o foro da cidade de Unaí Minas Gerais para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes de sua execução e cumprimento.

Para clareza e firmeza de assim estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento particular de DOAÇÃO, em duas vias de igual teor, na presença de testemunhas que a tudo assistiram e conhecimento tiveram.

Unaí-MG, 18 de fevereiro de 2005.

DOADOR: BL – Empreendimentos Ltda
Ângelo Lepesqueur Brochado
Procurador

DONATARIO Prefeitura Municipal de Unaí
Antério Manica
Prefeito Municipal

TESTEMUNHAS:

_____

_____

406

QUADRO DOS PERCENTUAIS DE ÁREAS PÚBLICAS DE LOTEAMENTOS RURAIS

1 LOTEAMENTO RURAL: **SÍTIOS DE RECREIO CONCÓRDIA**

EMPRESA: M. A. R. EMPREENDIMENTOS LTDA

ÁREA TOTAL INICIAL DO LOTEAMENTO: 714. 074,00 m²

RUAS (10%) LM 2253-04		ÁREA VERDE E ÁREA INSTITUCIONAL (25%) LM 2253-04			
Área Existente (m²)	Percentual (%)	Área Verde Disponível (m²)	Percentual (%)	Área Institucional (Escola) ÁREA (m²)	Percentual (%)
64. 480,88	9,03	160. 000,00 Matr.:25683 Av.5	22,41	Lotes 10 e 11, Quadra 01 (Setor de Mansões Sul)	

PERCENTUAL TOTAL DE ÁREA PÚBLICA COM O ACRÉSCIMO: 31,44%

2 LOTEAMENTO RURAL: **SÍTIOS DE RECREIO SETOR DE MANSÕES SUL II**

EMPRESA: PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ÁREA TOTAL INICIAL DO LOTEAMENTO: 222. 855,40 m²

RUAS (10%) LM 2253-04		ÁREA VERDE E ÁREA INSTITUCIONAL (25%)LM 2253-04			
Área Existente (m²)	Percentual (%)	Área Verde Disponível (m²)	Percentual (%)	Área Institucional (Escola) ÁREA (m²)	Percentual (%)
20. 168,28	9,05	71. 846,00 Matr.:25684 Av.2	32,24	Lotes 10 e 11, Quadra 01 Setor de Mansões Sul)	

PERCENTUAL TOTAL DE ÁREA PÚBLICA COM O ACRÉSCIMO: 41,29%

3 LOTEAMENTO RURAL: **SÍTIOS DE RECREIO MANSÕES DO PARQUE**

EMPRESA: B. L. EMPREENDIMENTOS

ÁREA TOTAL INICIAL DO LOTEAMENTO: 595. 790,00 m²

RUAS (10%) LM 2253-04		ÁREA VERDE E ÁREA INSTITUCIONAL (25%)LM 2253-04			
Área Existente (m²)	Percentual (%)	Área Verde Disponível (m²)	Percentual (%)	Área Institucional (Escola) ÁREA (m²)	Percentual (%)
47. 961,09	8,05	500. 000,00 Matr.:25682 Av.2	83,92	4000,00	0,67
				Lotes 31 e 32, Quadra 06	

PERCENTUAL TOTAL DE ÁREA PÚBLICA COM O ACRÉSCIMO: 92,64%

4 LOTEAMENTO RURAL: **SÍTIOS DE RECREIO SETOR DE MANSÕES SUL**

EMPRESA: PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ÁREA TOTAL INICIAL DO LOTEAMENTO: 603. 215,00 m²

RUAS (10%) LM 2253-04		ÁREA VERDE E ÁREA INSTITUCIONAL (25%)LM 2253-04			
Área Existente (m²)	Percentual (%)	Área Verde Disponível (m²)	Percentual (%)	Área Institucional (Escola) ÁREA (m²)	Percentual (%)
53. 324,21	8,84	3. 143. 000,00 Matr.:026891 Av.20	521,04	5. 089,72	0,84
				Lotes 10 e 11, Quadra 01	

PERCENTUAL TOTAL DE ÁREA PÚBLICA COM O ACRÉSCIMO: 529,88%

Unaí, 22/02/05.

Paulo César Gonçalves Ferreira
Depto. de Planejamento Urbano
CREA-DF 5037/D
Prefeitura Municipal de Unaí-MG

407

PROCESSO Nº: **2352/04**
REQUERENTE: **BL EMPREENDIMENTOS LTDA**
LOTEAMENTO: **SÍTIOS DE RECREIO MANSÕES DO PARQUE**

- ÁREA VERDE DISPONÍVEL (MATRÍCULA 25.862 Av.2): 500.000,00 m² (83,92%);
- ÁREA VERDE NECESSÁRIA: 144.955,71 m² (24,33%);
- SOBRA DE ÁREA VERDE DISPONÍVEL (MATRÍCULA 25.862 Av. 2): 355.044,29 m² (83,92% - 24,33% = 59,59%);
- ÁREA INSTITUCIONAL: partilhando com a mesma dos Lotes 10 e 11, Quadra 01 = S. R. SETOR DE MANSÕES SUL, com Área de 4.000,00 m² (0,67%) destinada a escola pública;
- PERCENTUAL DE RUAS EXISTENTES: 8,05%.

CONCLUSÃO: Considerando o percentual das ruas existentes como aceitáveis no loteamento, e visto que há o cumprimento da Lei Municipal nº 2.253/04, referente aos 25% de Área Verde mais Área Institucional, creio que o projeto é satisfatório.

Unaí, 22/02/05

Paulo César Gonçalves
Depto. de Planejamento Urbano
CREA-DF 5037/D
Prefeitura Municipal de Unaí-MG

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK, s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (0xx38) 3677-5611 - 3677-4828

Processos nº 2.350, 2.351, 2.352 e 2.353/04

Interessado(a): M.A.R. EMPREENDIMENTOS LTDA, PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, BL EMPREENDIMENTOS LTDA e PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, respectivamente.

AO
GABINETE DO PREFEITO

Sr. Prefeito,

As Requerentes dos respectivos processos em epígrafe, por seus representantes, requereram a expedição de Decreto de aprovação de loteamentos de áreas rurais de suas respectivas propriedades, todas situadas na Fazenda Capim Branco, neste município.

Após aprovação, através do Decreto Municipal n.º 3110/04, e o respectivo requerimento de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis foram verificadas irregularidades na destinação de área para reserva pública. Ato contínuo foi realizada a impugnação dos loteamentos, onde se originou uma série de negociações visando a regularização dos empreendimentos.

As empresas interessadas fizeram juntar aos autos cópia de registro no Cartório de Imóveis onde consta área verde que deverá ser incorporada aos loteamentos no total de 522.538,45 m2, que deverão ser extraídas sendo 160.000 m2 conforme matrícula n.º Av. 5 – 25.683, 71.846 m2 conforme matrícula n.º Av. 2 – 25.684, 144.955,71 m2 conforme matrícula n.º Av. 2 – 25.862 e 145.736,74 m2 conforme matrícula n.º Av. 20 – 2.681, área que seria suficiente para cobrir o percentual exigido pela lei municipal n.º 2253/04. Além disso, as empresas disporão de duas áreas dos loteamentos no total de 9.089,72 m2, sendo a área de 4.000 m2 localizada na Qd. 06 (lotes 31 e 32) do loteamento Mansões do Parque e a área de 5.089,72 m2 localizada na Qd. 01 (lotes 10 e 11) do loteamento Setor de Mansões Sul todas localizadas estrategicamente com vistas a garantir os serviços públicos nos loteamentos.

O trabalho técnico de reavalição da aprovação dos loteamentos foi acompanhado pela Secretaria de Infra-estrutura, representada pelo arquiteto Paulo César Gonçalves Ferreira, que foi responsável pela apuração das áreas

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK, s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (0xx38) 3677-5611 - 3677-4828

destinadas a área verde e institucional, conforme parecer técnico às fls. dos autos.

Neste contexto, esta Procuradoria dá como satisfatório o cumprimento das determinações da legislação vigente (artigo 4º da lei municipal n.º 2253/04), para tornar sem efeito a impugnação de fls., após a competente averbação das áreas verde e institucional pelo Cartório de Registro de Imóveis de Unaí/MG.

Unaí-MG, 24 de fevereiro de 2005.

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
Procurador Geral do Município

410

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Praça JK s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-5611 – 3677-4828

Processo n.º 102.326/2004

Unaí – MG, 24 de fevereiro de 2005

Senhor Oficial,

Após aprovação deste loteamento, através do Decreto Municipal n.º 3110/04, oriundo do processo administrativo n.º 2352/04, e o respectivo requerimento de registro junto a este Cartório de Registro de Imóveis foram verificadas irregularidades na destinação de área para reserva pública. Ato contínuo foi realizada a impugnação dos loteamentos, onde se originou uma série de negociações visando a regularização dos empreendimentos.

Para isso, deverão ser incorporadas aos loteamentos o total de 522.538,45 m2, que deverão ser extraídas 160.000 m2 conforme matrícula n.º Av. 5 – 25.683, 71.846 m2 conforme matrícula n.º Av. 2 – 25.684, 144.955,71 m2 conforme matrícula n.º Av. 2 – 25.862 e 145.736,74 m2 conforme matrícula n.º Av. 20 – 2.681, área que é suficiente para cobrir o percentual exigido pela lei municipal n.º 2253/04.

Além disso, as empresas disporão de duas áreas dos loteamentos no total de 9.089,72 m2, sendo a área de 4.000 m2 localizada na Qd. 06 (lotes 31 e 32) do loteamento Mansões do Parque e a área de 5.089,72 m2 localizada na Qd. 01 (lotes 10 e 11) do loteamento Setor de Mansões Sul todas localizadas estrategicamente com vistas a garantir os serviços públicos nos loteamentos.

Assim, este município dá como satisfatório o cumprimento das determinações da legislação vigente (artigo 4º da lei municipal n.º 2253/04), para tornar sem efeito a impugnação de fls., após a competente averbação das áreas verde e institucional por este Cartório de Registro de Imóveis de Unaí/MG.

Unaí-MG, 24 de fevereiro de 2005.

Atenciosamente,

ANTÉRIO MÂNICA
Prefeito Municipal

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
Procurador Geral do Município

A Sua Senhoria o Doutor
HUMBERTO EUSTÁQUIO LISBOA FREDERICO
Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Unaí-MG
Unaí – MG

411

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ - MG

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO (SEGOV)
Processos: 2350/04, 2351/04, 2352/04 e 2353/04

À Procuradoria Geral do Município

De ordem do excelentíssimo Senhor Antério Mânica, Prefeito de Unaí-MG, venho manifestar a Vossa Senhoria a discordância do mesmo com o recebimento de área de reserva ambiental permanente oferecida como parte da reserva de área pública destinado aos loteamentos conforme o inciso II do Art. 4° da Lei n.° 2.253, de 5 de outubro de 2004.

Sendo assim, recomendo a Vossa Senhoria que cientifique os interessados a fim de ensejar na abertura de novas negociações.

Unaí – MG, 29 de março de 2005.

JOSÉ GOMES BRANQUINHO
Secretário Municipal de Governo

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ - MG

Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-5611

PROCESSOS – 2.350, 2.351, 2.352 e 2.353/04

Á
SEMURB,

Senhor Secretário,

Embora reconhecendo que a área a ser incorporada nos Loteamentos não se trata de reserva ambiental permanente, pois esta Procuradoria acatou na íntegra o Levantamento Técnico realizado pela Secretaria Municipal de Infra-Estrutura do Município, através de seu Departamento de Planejamento Urbano, na pessoa do servidor municipal, Paulo César Gonçalves Ferreira, cujos pareceres e levantamentos técnicos encontram-se acostado aos autos acima referidos, determinamos, mais uma vez, que a SEMURB, faça o levantamento topográfico, bem a apresente o memorial descrito relativo a área a ser incorporada aos Loteamentos identificados nos Processos Administrativos já mencionados.

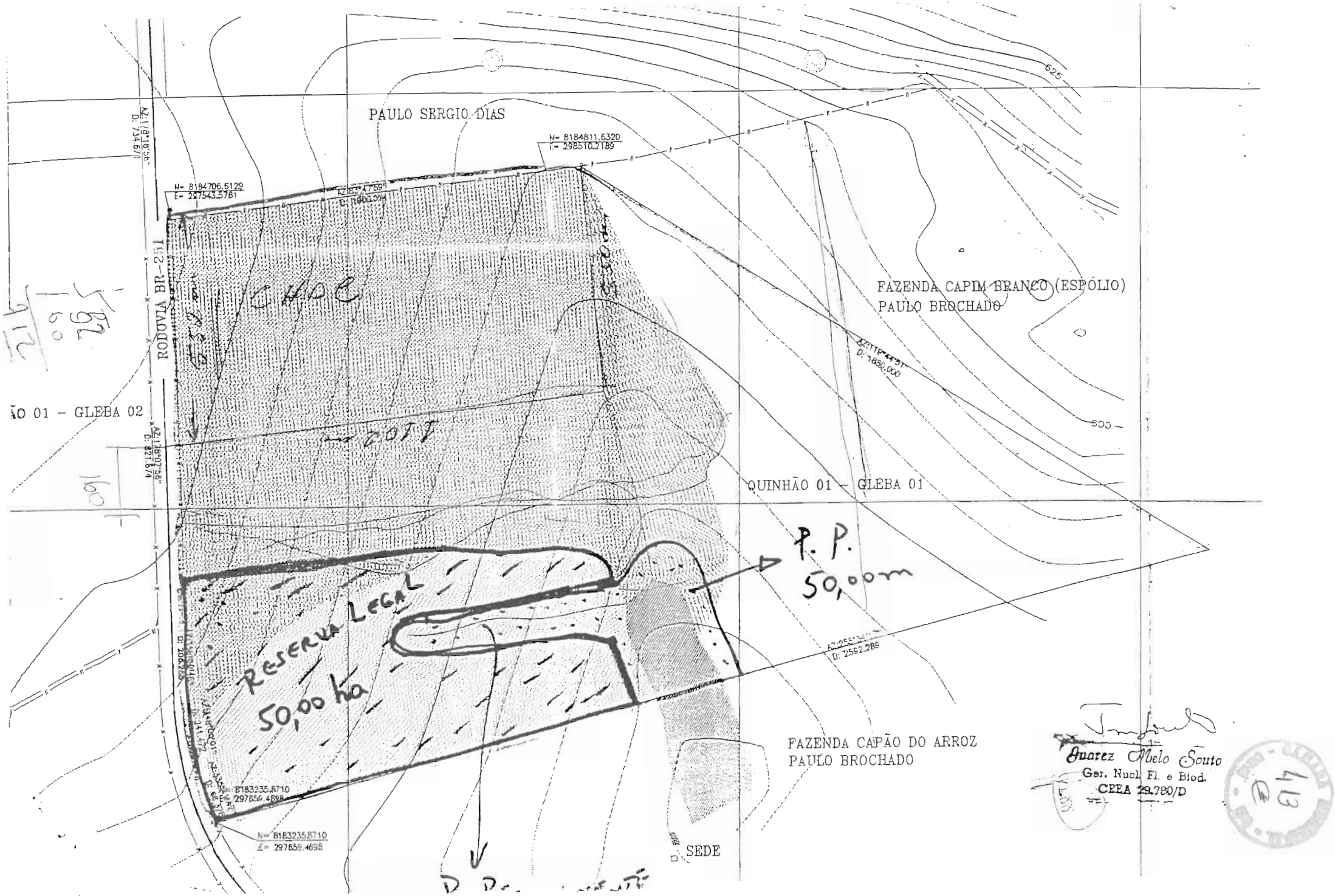
Assim, faça-se constar no Memorial Descritivo, que as áreas recomendadas pela Secretaria Municipal de Infra-Estrutura, através do servidor Paulo César Gonçalves Ferreira, a serem extraídas das matrículas constantes do parecer da Procuradoria Geral, bem como do Departamento de Planejamento Urbano, a fim de serem incorporadas nos loteamentos em referência, não atingem a reserva ambiental permanente, se for o caso.

Após, retorne estes Procedimentos Administrativos a Procuradoria Geral do Município, para nova manifestação.

Solicitamos urgência, para cumprimento do despacho do Sr. Prefeito Municipal exarado nos autos em referência.

Unaí – MG, 08 de abril de 2005

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
PROCURADOR GERAL



Suarez Melo Souto
Ger. Nucl. Fl. e Biod.
CREA 29.780/D

414

AGRIMENSURA SARDINHA
Rua Ursulino Brochado, 51
Unaí-MG – Fone 3676 1780
E-mail: agsardinha@pop.com.br

MEMORIAL DESCRITIVO

GLEBA DA FAZENDA **CAPIM BRANCO** - Município de UNAÍ – MG.

Finalidade: *Delimitação de reserva.*

Transmitente: *PAULO BROCHADO.*
Adquirente:

ÁREA TOTAL: 44,40.00 HA. (Quarenta e quatro hectares e quarenta ares).

LINHA PERIMÉTRICA, LIMITES E CONFRONTAÇÕES: "Inicia-se o perímetro no marco, de coordenadas UTM E= 297571.764 e N= 8183821.589, referenciadas ao Meridiano Central de 45° W. Gr. e ao Equador, cravado na lateral leste da rodovia BR-251, na divisa com Paulo Brochado; Daí, segue confrontando com Paulo Brochado, azimutes 84°26'45", 84°39'27" e 84°57'20" e as distancias de 176,64 m., 413,32 m., 227,64 m. para o marco; Deflete a direita na mesma confrontação, azimute 144°23'21" e distancia de 173,91 m. para o marco na orla da área de preservação permanente; Deflete a direita, pela orla da área de preservação permanente, azimutes de 266°36'54", 211°13'15", 142°26'08" e 85°09'05" e as distancias de 403,63 m., 36,64 m., 48,99 m. e 402,11 m. para o marco; Deflete a direita, abandonando a orla da área de preservação permanente, azimute 175°02'20" e distancia de 241,46 m. para o marco; Deflete a direita, ainda na mesma confrontação com Paulo Brochado, azimute 255°34'17" e distancia de 885,88 m. para o marco cravado junto a cerca de arame da lateral leste da faixa de domínio da rodovia BR-251; Segue pela cerca de arame da lateral leste da faixa de domínio da rodovia BR-251, azimutes 335°41'47", 348°05'01" e 358°00'46" e as distancias de 66,38 m., 241,47 m. e 290,00 m. para o marco cravado na lateral leste da rodovia BR-251, onde foi o ponto inicial da presente descrição".

Unaí, 13 de Abril de 2005.

R.T. PEDRO MANUEL SARSFIELD SARDINHA
Agrimensor CREA 110 TD Minas Gerais

415

Fls. 92

PROCESSO: 2.352/04
INTERESSADO: BL – EMPREENDIMENTOS LTDA

Senhor Prefeito,

Às fls. 86 dos autos, esta Procuradoria foi informada pelo Secretário Municipal de Governo, por delegação do Sr. Prefeito Municipal, a respeito de sua discordância sobre o parecer de fls. 83/84, sob a forte alegação de que a área ofertada pela empresa em Requerente refere-se a "reserva ambiental permanente", solicitando, ainda, através da Procuradoria, a notificação da empresa em referência sobre a referida decisão.

Na verdade, tal determinação, foi recebida com bastante cautela e prudência, pois, na condição de signatário do parecer de fls. 83/84, naquela oportunidade, tivemos o cuidado de determinar ao Departamento de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Unaí – MG, através de seu profissional habilitado, para que providenciasse o necessário levantamento técnico no sentido de atender as exigências contidas na Lei 2.253/04, pois, assim agindo, estaria o Município atendendo as disposições contidas na referida Lei Municipal.

O Parecer Jurídico da Procuradoria Geral do Município, limitou-se exclusivamente aos dados constantes nos autos proferidos pelos técnicos responsáveis pelo respectivo levantamento. Em momento algum, fora citado que a área ofertada ao Município pela Empresa/Requerente, com o objetivo de ser incorporada ao Loteamento, referia-se a "reserva ambiental permanente". Tratava-se, na verdade, de área destinada a reserva legal. Esta reserva, como é público e notório, pode ser substituída a qualquer tempo e hora, desde que haja interesse do proprietário.

Mesmo assim, Senhor Prefeito, solicitamos, mais uma vez, junto à SEMURB, através da solicitação de fls. 87, a realização de um levantamento topográfico, bem como a apresentação de Memorial Descrito, no sentido de comprovar que não se trata de reserva ambiental permanente, como nos foi noticiado pelo Secretário Municipal de Governo.

Sem tecer maiores comentários, novos documentos foram juntados às fls. 88/91, onde comprovam mais uma vez que a área constante do Parecer Jurídico de fls. 83/84 está correta, pois a área indicada naquela oportunidade não se referia a área de reserva ambiental permanente.

416

Sentimos na obrigação de esclarecer a V. Exa., que a área ofertada pela referida empresa e aceita pelo Departamento de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal, para ser incorporada ao Loteamento em referência, é a mais adequada e prática, haja vista que a referida área é contígua e naturalmente divide-se com o loteamento, embora a Lei 2.253/04, permite a incorporação de outras áreas ao Loteamento, em outra localidade do Município, mas no perímetro urbano. O que nos parece não ser o mais recomendado, pois a área pública, neste caso específico, encontra-se anexa a área destinada ao loteamento.

Entendo, Senhor Prefeito, que a Procuradoria Geral do Município, bem como o Departamento de Planejamento Urbano, procurou de todas as formas defender os interesses da Municipalidade, não lhe causado, SMJ, nenhum prejuízo, pois além de exigir uma área próxima ao loteamento, atendeu também o percentual estabelecido na Legislação pertinente ao caso.

Lado outro, esclarecemos que as áreas constantes dos Loteamentos a serem regularizados através da citada Lei Municipal, são originárias do Sr. PAULO BROCHADO, que transferiu aos seus filhos a fim de serem parceladas em lotes. Assim, no caso de deferimento por parte de V. Exa, pelo que se vê nos autos, o Sr Paulo Brochado, ficará com a responsabilidade de transferir as áreas necessárias à incorporação nos respectivos loteamentos, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Unaí – MG. A referida incorporação será de exclusiva responsabilidade da Empresa/Requerente, pois o registro do Loteamento depende, naturalmente, da anuência do proprietário do imóvel, para que a mesma seja realizada, sob pena do Cartório de Registro de Imóveis impedir o registro do loteamento em referência.

Uma vez esgotados todos os meios legais, no sentido de atender e sanar as irregularidades constantes do referido processo, submetemos, mais uma vez, a sua superior decisão acerca da impugnação, que ora entendemos estar definitivamente regularizada junto ao Poder Executivo.

Sustentado também neste levantamento topográfico e no memorial descritivo, sob a responsabilidade dos técnicos desta Municipalidade, opinamos, novamente, pelo DEFERIMENTO do pedido, na forma acima exposta.

É o nosso parecer sobre a questão.

Unaí – MG, 15 de abril de 2005

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
PROCURADOR GERAL

417

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO (Segov)
Processos Administrativos ns.: 2350; 2351; 2352 e 2353/04.

Em atenção à Comunicação Interna proveniente da Procuradoria Geral do Município, datada de 19 de julho de 2005, encaminho a essa Procuradoria os processos administrativos supranumerados, para as providências pertinentes, inclusive as indicadas na aludida CI.

Unaí – MG, 19 de julho de 2005.

JOSÉ GOMES BRANQUINHO
Secretário Municipal de Governo

Unaí - MG, 27 de setembro de 2005

À
CONSULTORA NDJ

1ª consulta NDJ

Sr. Consultor,

Como há no Município vários loteamentos que se encontram em situação irregular, foi editada a Lei Municipal nº 2.253/04, visando regularizar a situação dos mesmos, pois não existe na localidade do loteamento, reserva de terreno destinado a área pública (área verde), com exceção de áreas para uso institucional.

O art. 1º dispõe que o Município ficou autorizado a regularizar os parcelamentos de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreio, desde que localizadas a uma distância máxima de até 05 quilômetros do perímetro urbano de Unaí.

O parágrafo único desta lei estabelece que, além dos índices urbanísticos, são estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os sítios de recreio que forem regularizados nos termos desta lei:

...

II – o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, **poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação.**

A dúvida persiste na redação do inciso II, quanto à condicionante PODERÁ.

Essa compensação poderá ser feita somente no perímetro urbano ou em qualquer localidade do Município?

O Município está obrigado a aceitar a compensação ou substituição, a critério do Loteador, com base nas disposições contidas no art. 2º, inciso II, da lei citada?

Peço-lhe brevidade na resposta.

Atenciosamente,

Delvito Alves da Silva Filho
Procurador Geral
Do Município

419

NDJ 20 anos

CONSULTA/7470/2005/W

INTERESSADA: PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ – MG
At.: Dr. Delvito Alves da Silva Filho – Procuradoria Geral

Consulta-nos a Prefeitura Municipal de Unaí – MG, conforme o fac-símile de 27/9/2005.

A orientação da Consultoria NDJ é no seguinte sentido:

Município – Urbanístico – Questionamento acerca de caso concreto – Análise à luz das disposições normativas aplicáveis – Considerações.

Em resposta objetiva à questão que nos foi indagada, temos que:

Do cotejo da dúvida suscitada pela Consulente, com as disposições presentes na Lei municipal nº 2.253/04, somos levados a concluir que a compensação de áreas, a que se refere a indagação formulada na consulta em apreço, não poderá ser feita em qualquer localidade do Município, mas tão-somente dentro do perímetro urbano deste.

Com base nesta primeira resposta, concluímos também que o Município não está obrigado a aceitar qualquer forma de compensação ofertada pelo loteador, ainda mais se a proposta feita por esse loteador envolver área distante, ou seja, situada em localidade que, embora inserta na circunscrição do Município, encontra-se distante do loteamento a ser regularizado.

Essas são as considerações que nos parecem pertinentes à consulta formulada, sem embargo e demonstrando desde já o nosso respeito às eventuais opiniões divergentes que possam existir sobre o tema.

São Paulo, 5 de outubro de 2005.

Elaboração:

William Cristiam Ho
OAB/SP 146.576

Aprovação da Consultoria NDJ

Cerdônio Quadros
OAB/SP 40.808

R. Cons. Crispiniano, 144 – 4º e 5º andar – CEP 01037-908 – São Paulo/SP – tels.: (11) 3225-0101 e 0800 775 5000
Fax: (11) 3255-2309 – e-mail: ndj@ndj.com.br – internet: www.ndj.com.br

Unaí - MG, 24 de outubro de 2005.

À
CONSULTORA NDJ

Sr. Consultor,

Foi formulada a esta Consultoria a seguinte consulta de nº 7470: há no Município vários loteamentos que se encontram em situação irregular, foi editada a Lei Municipal nº 2.253/04, visando regularizar a situação dos mesmos, pois não existe na localidade do loteamento, reserva de terreno destinado a área pública (área verde), com exceção de áreas para uso institucional.

O art. 1º dispõe que o Município ficou autorizado a regularizar os parcelamentos de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreio, desde que localizadas a uma distância máxima de até 05 quilômetros do perímetro urbano de Unaí.

O parágrafo único desta lei estabelece que, além dos índices urbanísticos, são estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os sítios de recreio que forem regularizados nos termos desta lei:

...

II - o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, **poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação.**

A dúvida persiste na redação do inciso II, quanto à condicionante PODERÁ.

Essa compensação poderá ser feita somente no perímetro urbano ou em qualquer localidade do Município?

421

O Município está obrigado a aceitar a compensação ou substituição, a critério do Loteador, com base nas disposições contidas no art. 2º, inciso II, da lei citada?

Diante das dúvidas suscitadas, gostaríamos que fossem esclarecidos os seguintes pontos:

1. A Lei 2.253/04 não estabelece que a área seja somente no perímetro urbano, a resposta à consulta diz que somente poderá ser feita a compensação em perímetro urbano. Qual embasamento legal tem o consultor, já que a Lei 2.253 não estabelece esta condição?

2. O que entende o consultor por área distante do loteamento a ser regularizada, já que a área do loteamento é localizada no perímetro rural?

3. Diante da autorização contida no corpo da Lei Municipal, deverá o Poder Executivo regulamentar por Lei o exercício da opção concedida ao particular, no caso, o loteador, especialmente no que se refere às formas de compensação e substituição mencionadas pela referida Lei?

4. Se for necessária a referida regulamentação, o Município deverá acatar a opção exercida pelo particular?

5. Esta lei foi editada pela Administração passada, e se, por acaso, o atual administrador não tiver interesse em regulamentar o dispositivo desta Lei, especialmente no que se refere às formas de compensação e substituição acima mencionadas, qual embasamento legal para deferir ou indeferir o pedido do loteador?

422

Espero poder contar com resposta mais precisa e objetiva baseada nas disposições da Lei 2.253/04.

Atenciosamente,

Delvito Alves da Silva Filho
Procurador Geral
Do Município

CONSULTA/8284/2005/W

INTERESSADA: PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ – MG
At.: Dr. Delvito Alves da Silva Filho – Procuradoria Geral

Consulta-nos a Prefeitura Municipal de Unaí – MG, conforme o e-mail de 25/10/2005.

A orientação da Consultoria NDJ é no seguinte sentido:

Município – Administração Pública – Regularização de parcelamentos do solo – Questionamentos acerca de caso concreto – Análise à luz das normas pertinentes e aplicáveis – Considerações relevantes.

Em resposta objetiva, de caráter complementar a cada uma das dúvidas que remanescem da Consulta nº 7470/2005/W, temos que:

1) Conquanto a Lei municipal nº 2.253/04 não estabeleça de forma expressa que a área a ser compensada esteja situada somente em perímetro urbano, entendemos que o vocábulo "implantação", presente no art. 2º, inc. II, da lei em exame, refere-se ao local exato que estava previsto como área pública para servir às atividades comunitárias e também a espaços verdes de uso comum.

Portanto, quando nos referimos à impossibilidade de essa Administração aceitar que a área a ser utilizada para os fins de compensação se situe em qualquer localidade do Município, procuramos demonstrar que restaria inócua a própria compensação, visto que de nada adiantaria a existência de uma área que, muito embora não seja aquela prevista para a implantação de atividades comunitárias e espaços verdes de uso comum, se situe fora dos limites do próprio *parcelamento de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreios*.

2) Conforme dissemos na resposta ao item anterior, deve-se entender como área distante do loteamento a ser regularizado a área que se situe fora dos limites do *parcelamento de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreios*.

3) Sim, a autorização do Poder Executivo deverá ser veiculada por meio de lei específica para esse fim. Isso, evidentemente, desde que dentro dos parâmetros traçados pela Lei municipal nº 2.253, de 5/10/04.

4) A falta de regulamentação por meio de decreto a ser expedido para os fins específicos de tornar operantes as disposições da Lei municipal nº 2.253/04 acabará por inviabilizar a aplicação das disposições contidas nesse diploma legal.

5) Reiterando o quanto dito no item anterior, é necessário que seja expedido um decreto regulamentador para os fins de estabelecer regras de natureza procedimental a respeito da forma pela qual serão feitas as compensações de áreas nas regularizações a serem empreendidas por essa Administração Pública municipal.

R. Cons. Crispiniano, 324 – 2º e 5º andares – 01037-918 – São Paulo/SP – tel.: (11) 3259-3000 e 0800-778-3000
fax: (11) 3225-7201 – e-mails: ndj@ndj.com.br / vendas@ndj.com.br / atendimento@ndj.com.br – internet: www.ndj.com.br

Essas são as considerações que nos parecem pertinentes às dúvidas que remanesceram da consulta formulada, sem embargo e demonstrando desde já o nosso respeito às eventuais opiniões divergentes que possam existir sobre o tema aqui abordado.

São Paulo, 27 de outubro de 2005.

Elaboração:

(assinado no original)
William Cristiam Ho
OAB/SP 146.576

Aprovação da Consultoria NDJ

(assinado no original)
Cerdônio Quadros
OAB/SP 40.808

425

1ª Consulta - Unaí

Fls. 102

Unaí – MG, 17 de outubro de 2005

À
ASSOCIAÇÃO MINEIRA DE MUNICÍPIOS

Sr. Consultor.

Há no Município vários loteamentos que se encontram em situação irregular, foi editada a Lei Municipal nº 2.253/04, visando regularizar a situação dos mesmos, pois não existe na localidade do loteamento, reserva de terreno destinado a área pública (área verde), com exceção de áreas para uso institucional.

O art. 1º dispõe que o Município ficou autorizado a regularizar os parcelamentos de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreio, desde que localizadas a uma distância máxima de até 05 quilômetros do perímetro urbano de Unaí.

O parágrafo único desta lei estabelece que, além dos índices urbanísticos, são estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os sítios de recreio que forem regularizados nos termos desta lei:

...

II – o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, **poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação.**

A dúvida persiste na redação do inciso II, quanto à condicionante **PODERÁ.**

Essa compensação poderá ser feita somente no perímetro urbano ou em qualquer localidade do Município?

O Município está obrigado a aceitar a compensação ou substituição, a critério do Loteador, com base nas disposições contidas no art. 2º, inciso II, da lei citada?

Peço-lhe urgência na resposta.

Atenciosamente,

Delvito Alves da Silva Filho
Procurador Geral
Do Município

1º Consulta - AMM

426

Fls. 103

Pasta Atual: Entrada

Desconectar

Assunto: Re: Consulta jurídica
De: "Marcella Monteiro" <marcella@amm-mg.org.br>
Data: Sex, Outubro 21, 2005 2:06 pm
Para: procuradoria@prefeituraunai.mg.gov.br
Prioridade: Alta
Recibo de leitura: pedida [Enviar recibo de leitura]
Opções: Ver cabeçalho completo | Ver Versão para Impressão

Prezado Dr. Delvito Alves da Silva Filho
DD.Procurador Geral do Município de Unaí

Em atenção à consulta realizada a esta Assessoria Jurídica, apresentamos a seguinte opinião legal: Analisando o relato ocorrido na Prefeitura, trata-se de regulamentação quanto ao uso e parcelamento do sclo.

Realizando uma interpretação meramente literal do dispositivo em questão, eis que não se tem outras lei para fundamentar qualquer exegese, acreditamos que nesta hipótese o termo "poderá" confere, sim, uma faculdade ao administrado.

Destarte, o princípio da legalidade é fundamento maior da Administração Pública, de modo que sua atuação deverá estar estritamente vinculada aos termos fixados em lei. Portanto, se a lei oferece determinado lastro de liberdade para a atuação do particular, não há espaço para a discricionariedade do Administrador em restringir a opção deferida ao particular. Não obstante, a par de existir o direito subjetivo do particular em optar pela criação de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum ou compensar ou substituir tal requisito por outras áreas em local distinto da implantação, acredito que a opção deverá se adequar à finalidade da lei, qual seja, regulamentar o uso privado das áreas rurais. Desta forma, havendo autorização no corpo da lei municipal, deverá o Poder Executivo regularizar o exercício da opção conferida ao particular, especialmente no que se refere às formas de compensação e substituição mencionadas pela lei. Efetivada a regulamentação, o Município deverá acatar a opção exercida pelo particular.

Esta é uma breve opinião baseada no texto da consulta, após o recebimento da legislação pertinente será encaminhado um parecer com o inteiro teor dos fundamentos jurídicos utilizados.

Cordialmente,

Baixar como um arquivo

Anexados:

untitled-[2]	3,5 k	[text/html]	baixar | ver

AMM =

427

A/ Consultoria - AMM

Belo Horizonte, 26 de outubro de 2005.

AO
EXMO. SR. ANTÉRIO MANICA
DD. PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ
ATT: DELVITO ALVES DA SILVA FILHO – PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

Anexo à presente, passo às mãos de Vossa Excelência, parecer em resposta às consultas formuladas pela Prefeitura Municipal a esta Assessoria Jurídica.

Coloco-nos à disposição para dirimir eventuais dúvidas.

Cordialmente,

Marcella Fagundes Monteiro
OAB/MG nº 96.112

428

GERSON BOSON E ALKMIM
advogados associados

Gerson de Britto Mello Boson
Luis Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

Belo Horizonte, 25 de outubro de 2005.

AO
EXMO. SR. ANTÉRIO MANICA
DD. PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ
ATT: DELVITO ALVES DA SILVA FILHO – PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

Prezado Prefeito,

A Procuradoria Jurídica da Prefeitura Municipal consulta a Assessoria Jurídica da Associação Mineira de Municípios acerca da Lei Municipal nº 2.253/2004, em que se objetiva a regularização de loteamentos que se encontram em situação regular frente as normas que disciplinam o parcelamento e uso do solo.

Em termos específicos, a consulta expõe dúvida acerca do inciso II, parágrafo único do art. 2º de referida norma municipal, cujo teor autoriza a substituição ou compensação de percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum por outras áreas em local distinto daquele onde se encontra situado o imóvel.

Diante deste dispositivo, a consulta formula as seguintes indagações:

Marcella Fagundes Moraes
OAB/MG 96.1[illegible]

rua Alvarenga Peixoto, nº 683, cj. 102 – Bairro Lourdes – Belo Horizonte – MG – CEP 30.180-120
Tel. (+31) 3335.522[illegible] – Fax (+31) 3335.8224 – e-mail: gbaa@gbaa.com.br - www.gbaa.com.br

Gerson de Britto Mello Boson
Luis Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

1) A compensação poderá ser feita somente no perímetro urbano ou em qualquer localidade do Município?
2) O Município está obrigado a aceitar a compensação ou substituição a critério do loteador, com base nas disposições contidas no art. 2º, inciso II da lei citada?

Fixadas as premissas que constituem o objetivo da consulta, passa-se as razões jurídicas que fundamentam a presente opinião legal:

A interpretação das normas jurídicas pode ser efetivada sob diferentes métodos, tendo por objeto distintos elementos necessários à compreensão da norma jurídica. *Interpretar é o ato de explicar o sentido de alguma coisa; é revelar o significado de uma expressão verbal, artística ou constituída por um objeto, atitude ou gesto.*[1] A interpretação do Direito tem por finalidade a revelação do sentido da norma e a fixação do alcance respectivo, descobrindo-se sua finalidade e demarcar o campo de incidência da norma jurídica.

Carlos Maximiliano, insígne hermeneuta pátrio, afirma que ao intérprete moderno incumbe "determinar o sentido objetivo do texto, a *vis ac potestas legis*; deve ele olhar menos para o passado do que para o presente adaptar a norma à finalidade humana, sem inquirir da vontade inspiradora da elaboração primitiva."[2]

Na moderna hermenêutica há grande relevância o elemento teleológico da norma jurídica, isto é, a finalidade colimada pela mesma. Quando o

[1] NADER, Paulo. *Introdução ao Estudo do Direito*. 19ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000. p. 255.

Marcella Fagundes Monteiro
OAB/MG 96.112

GERSON BOSON E ALKMIM
advogados associados

Gerson de Britto Mello Boson
Luís Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

legislador elabora uma lei, parte da idéia do fim a ser alcançado, balizando este nos interesses sociais constatados durante determinado momento histórico. A proteção e preservação destes interesses, mutáveis com o passar do tempo, é que inspira a formação dos documentos legislativos. Assim, é consectário lógico do ato de interpretação a busca pelos fins que motivaram a criação da lei, pois nessa descoberta estará a revelação do sentido na norma jurídica, ou seja, *a mens legis*. Neste sentido, confiram-se as observações de Paulo Nader:

> "A idéia do fim não é imutável. O fim não é aquele pensado pelo legislador, é o fim que está implícito na mensagem da lei. Como esta deve acompanhar as necessidades sociais, cumpre ao intérprete revelar os novos fins que a lei tem por missão garantir. Esta evolução de finalidade não significa ação discricionária do intérprete. Este, no afã de compatibilizar o texto com as exigências atuais, apenas atualiza o que está implícito nos princípios legais. O intérprete não age *contra legem*, nem subjetivamente. De um lado tem as coordenadas da lei e, de outro, o novo quadro social e o seu trabalho se desenvolve no sentido de harmonizar os velhos princípios aos novos fatos."[3]

Importante, neste contexto, suscitar o teor do art. 5º da Lei de Introdução ao Código Civil que, a par de voltar para a interpretação jurisdicional, transparece como importante fundamento para a atividade hermenêutica. Observe-se:

> "Art. 5º - Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum."

[3] MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e Aplicação do Direito*. 16ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996, p.48.

Marcella Fagundes Monteiro
OAB/MG 96.112

431
Fls. 108

GERSON BOSON E ALKMIM
advogados associados

Gerson de Britto Mello Boson
Luis Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

Vê-se, portanto, que a interpretação de uma norma jurídica deverá se ater às suas finalidades, primordialmente, ao seu escopo social e à concretização do bem comum.

Pois bem. O dispositivo jurídico a ser interpretado é o art. 2º, parágrafo único, inciso II da Lei Municipal nº 2.253/2004, *in litteris:*

> "Art. 2° - Nos termos e para os fins do que estabelece o art. 4°, § 1°, I, da Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que alterou dispositivos da Lei n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e com a definição estabelecida do Plano Diretor de Unaí, os índices urbanísticos e de uso e ocupação do solo nos parcelamentos que forem constituídos para fins de sítios de recreio são estabelecidos na forma do Anexo I desta Lei.
>
> Parágrafo único. Além dos índices urbanísticos, são estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os sítios de recreio que forem regularizados nos termos desta Lei:
> II - o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação."

Primeiramente, impõe-se o confronto da norma com a Constituição da República de 1988. Dispõe o art. 182, *caput*, da Carta Magna, o seguinte:

Marcella Fagundes Monteiro
OAB/MG 96.112

[3] NADER, Paulo. *Op. Cit.* p. 272

GERSON BOSON E ALKMIM
advogados associados

Gerson de Britto Mello Boson
Luis Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

> "Art. 182 - A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem- estar de seus habitantes."

Observe-as que os Municípios detêm competência para ordenar a política urbana, especialmente no que se refere ao uso e ocupação do solo, desde que observadas as diretrizes fixadas em lei. Destarte, a Constituição da República coloca o princípio da legalidade como amparo ao munícipe, afastando quaisquer arbitrariedades ou discricionarismos por parte da Administração Pública. Aliás, o princípio da legalidade é constantemente relembrado pela Carta Magna, sobressaindo-se sob a forma de cláusula geral no art. 5º, II, bem como, voltando-se para a Administração Pública, no art. 37, *caput*.

O princípio da legalidade, ao lado do princípio da supremacia do interesse público, constitui-se como pilar fundamental da atuação administrativa, além de ser a principal garantia de respeito aos direitos individuais. Afirma-se, sem medo de errar, de que na relação administrativa a vontade da Administração Pública é a que decorre de lei. Isto é, a Administração Pública só pode fazer o que a lei autoriza.

Observe-se, quanto ao tema, as lições de Celso Antônio Bandeira de Mello, *in litteris*:

> "Este é o princípio capital para a configuração do regime jurídico-administrativo. (...) Com efeito, enquanto o princípio da supremacia do interesse público sobre o interesse privado é da essência de qualquer Estado, de qualquer sociedade juridicamente organizada com fins políticos,

GERSON BOSON E ALKMIM
advogados associados

Gerson de Britto Mello Boson
Luis Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

> o da legalidade é específico do Estado de Direito, é justamente aquele que o qualifica e que lhe dá identidade própria. Por isso mesmo é o princípio basilar do regime jurídico-administrativo, já que o Direito Administrativo (pelo menos naquilo que como tal se concebe) nasce com o Estado de Direito: é uma conseqüência dele. É o fruto da submissão do Estado à lei. É, em suma: a consagração da idéia de que a Administração Pública só pode ser exercida na conformidade da lei e que, de conseguinte, a atividade administrativa é atividade sublegal, infralegal, consistente na expedição de comandos complementares à lei."[4]

Pois bem. Uma análise da Lei Municipal nº 2.253/2004 demonstra que há expressa autorização para o Executivo regulamentar os parcelamentos de área rural para fins urbanos destinados a sítio de recreio, desde que localizadas a uma distância máxima de até 05 quilômetros do perímetro urbano de Unaí (art. 1º, *caput*), atendidas as diretrizes gerais especificadas nas normas de regência (art. 182 da CR/88). Em termos claros, o Poder Executivo municipal foi autorizado a regularizar por decreto os sítios de recreio existentes no entorno de 05 quilômetros da área urbana do Município.

Neste sentido, o art. 2º, II de referida norma municipal constitui-se em direito subjetivo do administrado frente à futura regulamentação a ser realizada pelo Poder Executivo municipal. Desta forma, o termo "poderá" encerra uma faculdade outorgada por lei ao proprietário de sítio de recreio em compensar ou substituir o percentual de áreas públicas destinadas a áreas comunitárias e espaços verdes de uso comum por outras áreas em local distinto da implantação.

Marcella Fagundes Monteiro
OAB/MG 96.112

[4] MELLO, Celso Antônio Bandeira de. *Curso de Direito Administrativo*. 18ª ed. São Paulo: Malheiros, 2005. p. 90/91.

GERSON BOSON E ALKMIM
advogados associados

Gerson de Britto Mello Boson
Luís Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

Assim sendo, a pretensão do particular quanto à realização de compensação ou substituição não poderá ser rejeitada pela Administração Pública.

Todavia, a interpretação do dispositivo deverá se dar em consonância com as finalidades da norma, de modo que a literalidade da lei é o primeiro passo para o processo exegético. Neste sentido, não atenderia as finalidades da norma eventual substituição ou compensação com área cujo interesse social seria inexistente ou gravemente mitigado. Destarte, a previsão quanto à existência de áreas públicas e espaços verdes objetiva proporcionar benefícios à comunidade local, isto é, à região ou localidade inserta no perímetro de cinco quilômetros ao entorno da área urbana municipal, especificamente onde se localizam os sítios de recreio.

Admitir o contrário seria o mesmo que aceitar a ineficácia absoluta da norma que regulamenta o parcelamento da área rural para fins urbanos.

Desta forma, o Poder Executivo municipal, ao regulamentar a Lei nº 2.253/2004, deverá estabelecer a forma e as hipóteses em que se admitirão a substituição e compensação das áreas destinadas à comunidade e espaços verdes de uso comum, de modo a preservar o direito subjetivo dos particulares, bem como a finalidade social e o bem comum desejados pela norma.

Colocadas estas premissas, passa-se à elucidação das questões suscitadas na consulta:

a) A compensação poderá ser feita somente no perímetro urbano ou em qualquer localidade do Município?

Marcella Fagundes Mon
OAB/MG 96.112

435

GERSON BOSON E ALKMIM
advogados associados

Gerson de Britto Mello Boson
Luis Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

Uma interpretação teleológica da norma, analisada segundo a sua finalidade social e concretização do bem comum, atesta que a compensação ou substituição deverá atender aos interesses da comunidade onde se localizam os sítios de recreio. Desta forma, o exercício do direito subjetivo do administrado deverá se dar apenas no entorno de 05 (cinco) quilômetros da área urbana municipal, consoante previsão expressa do art. 1º, caput, da Lei Municipal nº 2.253/2004.

b) O Município está obrigado a aceitar a compensação ou substituição a critério do loteador, com base nas disposições contidas no art. 2º, inciso II da lei citada?

Não. Apesar de existir o direito subjetivo do administrado em realizar a compensação ou substituição, não há de se admitir que o exercício do direito se dê segundo as conveniências do mesmo, sob pena de ineficácia absoluta da norma em apreço. Desta forma, deverá o Poder Executivo, por meio de decreto, consoante dispõe o art. 1º e 5º da Lei nº 2.253/2004, fixar as hipóteses, forma e procedimento para que o particular realize a compensação ou substituição prevista no dispositivo em questão, em atenção aos princípios da legalidade, razoabilidade, transparência e eficiência da Administração Pública.

É o parecer, S.M.J.

Atenciosamente,

GUILHERME PEREIRA DOLABELLA BICALHO
OAB/MG nº 89.842

Rua Alvarenga Peixoto, nº 683, cj. 102 – Bairro Lourdes – Belo Horizonte – MG – CEP 30.180-120
Tel. (+31) 3335.5224 – Fax (+31) 3335-8224 – e-mail: gbaa@gbaa.com.br – www.gbaa.com.br

436

Marcella Monteiro

De: "Humberto Luiz da Silva" <HumbertoLS@feam.br>
Para: <marcella@amm-mg.org.br>
Enviada em: quarta-feira, 26 de outubro de 2005 10:30
Anexar: 1ªfase.xls; Municípios Autuados - 2ª Fase.xls
Assunto: Municípios Autuados DN 52/2001

Encaminho, conforme pedido da Denise, plamilha de municípios já Autuados no Estado.
Segue também legenda para ajudar na orientação de busca de dados na planilha.
Atenciosamente
Humberto/ DISAN

<<1ªfase.xls>> <<Municípios Autuados - 2ª Fase.xls>>

<<...OLE_Obj...>>

AVISO - Esta mensagem contem informacao para uso exclusivo do nome enderecado acima. Ela pode ser confidencial ou privilegiada. Se voce recebeu esta mensagem por engano, comunicamos que a disseminacao, distribuicao, copia, revisao ou outro uso desta mensagem, incluindo anexos, e proibida. Favor avisar-nos retornando este e-mail e destruindo esta mensagem, incluindo anexos.
NOTICE - This message is intended only for the use of the addressee(s) named herein. It may be confidential and/or privileged. Unauthorized review, dissemination, distribution, copying or other use of this message, including all attachments, is prohibited and may be unlawful. If you have received this message in error, please notify us immediately by return e-mail and destroy this message and all copies, including attachments.

Informação do NOD32 1.1265 (20051025)

Esta mensagem foi verificada pelo NOD32 Sistema Antivírus
http://www.nod32.com.br

437

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Administração 2005/2008 – AÇÃO E PARTICIPAÇÃO

Praça JK, s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (038) 3677-5611 – 3677-4828

DA: Procuradoria Geral do Município			PARA: Segov				DATA: 08/11/05
COMUNICAÇÃO INTERNA:	X	Urgente	☐	Para sua Revisão	☐	Conforme Solicitado	☐ Para conhecimento

Sr Secretário,

Atendendo a sua solicitação, encaminho o Procedimento Administrativo nº 2352/04.

Atenciosamente.

Emissor: _____
Procurador Geral do Município

Receptor: _____

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ – MG

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2352/04

BL EMPREENDIMENTOS LTDA., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, por seu procurador *in fine* assinado, vem à r. presença de V. Excia. expor e, ao final, requerer o que segue:

Objetiva o processo epigrafado obter da Administração Pública Municipal a aprovação do loteamento denominado "SÍTIOS DE RECREIO DO PARQUE" para que possa o loteador providenciar o seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Unaí – MG.

Preambularmente, é preciso registrar que referido loteamento existe há muitos anos, estando pendente de regularização, em grande parte, pela inexistência, à época, de plano diretor ou de legislação específica sobre os seus fins, quais sejam o de servir como sítio de recreio.

Fazemos esta introdução para demonstrar que o objeto deste processo não é obter prévia autorização para promover loteamento para fins

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado
OAB-MG 98110

urbanos, **senão exclusivamente o de regularizar uma situação de fato que se arrasta por longos anos e causa prejuízo não apenas à requerente como aos munícipes que adquiriram terrenos no referido local**.

Neste diapasão, o assunto deverá ser examinado não com os rigores das exigências e restrições urbanísticas impostas pela legislação federal ou pela legislação municipal específica, como até agora tem sido tratado pela Administração Pública, mas tendo em mira o interesse público representado pela necessidade de garantir aos cidadãos o pleno exercício dos direitos inerentes à propriedade, eis que a omissão do Poder Público impede o registro do loteamento e a concessão dos respectivos títulos àqueles que, de boa fé, estão na posse dos lotes adquiridos mediante compromisso de compra e venda.

De mais a mais, é preciso sempre ter em conta que a propriedade deve atender à sua função social, como solenemente proclamado no art. 5º, XXIII, da Constituição Federal, além do fato de que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, como consta do art. 182 da Carta Política.

Lançadas essas premissas, e como adiante ficará demonstrado, tem a requerente o direito líquido e certo de ver regularizado e conseqüentemente aprovado o loteamento, regularizando a situação fática então existente, na medida em que atendeu a todas as exigências estabelecidas em legislação municipal específica e que foi editada, diga-se de passagem, com esse claro objetivo, estabelecendo limitações e restrições distintas daquelas normalmente previstas para o parcelamento do solo urbano.

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

Com efeito, o loteamento "SÍTIOS DE RECREIO DO PARQUE" encontra-se situado em área rural e destina-se a sítios de recreio, o que, de *per si*, afasta a possibilidade de se aplicar, para a sua regularização, a legislação urbanística local, dada as suas naturais características e peculiaridades.

Não por outro motivo, o Município fez editar a Lei nº 2.253, de 5 de outubro de 2004, que autorizou a regularização de parcelamento de área rural para fins urbanos e estabeleceu índices de uso e ocupação do solo para fins de sítio de recreio. A finalidade da norma, portanto, era e ainda é o de regularizar situação preexistente, respeitando-se o interesse público.

Referida norma, aliás, anda em perfeita simetria com as disposições contidas no § 1º do art. 4º e no art. 40 e seu § 5º da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com as redações que lhes foram atribuídas pela Lei 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que pedimos vênia para transcrever a seguir:

"Art. 4º ...

(...)

§ 1º. A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (NR) (Redação dada ao parágrafo pela Lei nº 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999).

"Art. 40...

(...)

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

*§ 5º. **A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal**, ou Distrito Federal, quando for o caso, **não poderá contrariar o disposto nos artigos 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último.**"*. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999).

Verifica-se, de plano, que a antiga redação do § 1º do art. 4º da Lei 6.766/79 estabelecia que a percentagem de áreas públicas prevista no inciso I daquele artigo não poderia ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000m2 (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderia ser reduzida. Pelo novo tratamento dado à matéria, não se estabeleceu um percentual mínimo de áreas públicas, bastando que a legislação municipal defina, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo.

Já o § 5º do art. 40 da Lei 6.766/99, com a novel redação, e que trata da regularização de loteamentos, determina que esta se fará atendidos os requisitos dos arts. 3º e 4º, salvo, quanto a este último, o seu § 1º, que acima consideramos.

O legislador federal, com sabedoria, aliás, entendeu que em se tratando de regularização de uma situação de fato, haveria possibilidade real de que os requisitos do § 1º do art. 4º não pudessem ser atendidos, quanto aos índices urbanísticos. Se não admitisse a ressalva, correr-se-ia o risco de o objetivo da norma (a regularização de loteamentos preexistentes) não ser alcançado.

Av. Governador Valadares, 715, Sls. 01 e 02 – Centro – Unaí – MG
Telefax: (38) 3676-2644

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado
OAB-MG 98110

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

Aliás, a simples leitura do art. 40 da Lei 6.766/79 é suficiente para que se possa compreender qual interesse ela visa proteger, eis que se encontra assim redigida:

> *"Art. 40. **A Prefeitura Municipal**, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, **poderá regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença**, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano **e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.**"*

O legislador protegeu, efetivamente, os direitos daqueles que adquiram terrenos em loteamentos não autorizados ou executados sem observância das determinações do ato administrativo de licença, como também os padrões de desenvolvimento urbano.

Este é, precisamente, o caso dos autos. Trata-se de loteamento não autorizado, edificado quando o Município não possuía sequer plano diretor ou legislação a respeito de sítios de recreio. Não se pode dar a ele, portanto, a mesma tratativa conferida aos loteamentos urbanos, porque referia-se, repita-se, a uma situação preexistente, pendente de regularização.

A questão não envolve, portanto, a impossibilidade jurídica de regularização do loteamento, mas a impossibilidade fática, eis que os lotes foram adquiridos, ao longo dos anos, por terceiros de boa fé, que estão aguardando a solução do imbróglio para que possam exercer, na plenitude, os direitos inerentes à propriedade, na forma da lei civil.

Av. Governador Valadares, 715, Sls. 01 e 02 – Centro – Unaí – MG
Telefax: (38) 3676-2644

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado
OAB-MG 98110

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

Andou bem, portanto, o Poder Público ao editar, com lastro na legislação federal aplicável à espécie, a Lei 2.253, de 2004, que tem por escopo, repita-se à exaustão, regularizar uma situação fática com que se deparou o Município, estabelecendo limitações e restrições distintas daqueles contidas em outras normas de parcelamento do solo urbano ou no próprio plano diretor.

Como observou o Dr. Guilherme Pereira Dolabella Bicalho, com singular propriedade, em parecer incluído nos autos, no ato de interpretar a norma jurídica, ganha relevo o elemento teleológico, qual seja o fim por ela colimado. Neste quadro de idéias, não é preciso nenhum esforço cognitivo para compreender que a Lei 2.253, de 2004, veio a lume precisamente para permitir ao Poder Público Municipal regularizar uma situação de fato, que de resto não poderia ser solucionada com as normas jurídicas específicas que possuía. Objetivava, ao fim e ao cabo, reconhecendo a preexistência de uma situação urbanística irregular, adequá-la a um mínimo de exigências que pudesse salvaguardar o interesse público e os interesses daquelas pessoas que adquiram os lotes em loteamentos irregulares.

A disposição contida no inciso II do art. 2º da Lei 2.253, de 2004, surgiu exatamente da constatação da impossibilidade de se atender aos requisitos mínimos previstos no seu art. 4º, eis que se tratava de loteamento existente há muitos anos.

A medida legal tem natureza compensatória e visa, neste caso, preservar o interesse público, eis que o Município não sofrerá qualquer prejuízo patrimonial ao receber área equivalente em local distinto da implantação do loteamento.

Av. Governador Valadares, 715, Sls. 01 e 02 – Centro – Unaí – MG
Telefax: (38) 3676-2644

Aliás, a própria redação do dispositivo é suficiente para inferir que a legislação admitiu, diante da impossibilidade de se atender aos requisitos do art. 4º, a compensação em local diverso daquele em que se implantou o empreendimento imobiliário, tudo isto em perfeita harmonia com os seus objetivos primordiais.

A questão posta a exame, para seu regular desate, deve levar em conta o disposto no art. 43 e seu Parágrafo único, com redação posterior, nos seguintes termos:

> *"Art. 43. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do artigo 4º desta lei não se poderá alterar, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.*
>
> *Parágrafo único.* ***Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente****, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas."* (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999).

Veja que a norma admite, de forma expressa, na hipótese de loteamento não aprovado, o ressarcimento ou compensação, feita pelo loteador à Prefeitura Municipal, em pecúnia ou em área equivalente, caso não consiga destinar áreas públicas na forma do inciso I do seu art. 4º.

E foi com esse objetivo, aliás, que o inciso II do art. 2º da Lei 2.253, 2004, admitiu a compensação ou substituição das áreas públicas, inclusive em local distinto daquele loteado.

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

Admitir em sentido contrário significa negar qualquer possibilidade de regularização do loteamento e prejudicar sobremaneira os direitos dos adquirentes de lotes, porque não há meios de se atender a exigência legal, nos termos como hoje impõe a Administração Pública.

De mais a mais, o tema deve ser examinado tendo em vista o princípio da segurança jurídica, hoje consagrado no art. 2º, XIII, da Lei 9.784, de 1999, que impõe a interpretação da norma administrativa da forma que melhor garanta o atendimento do fim público a que se dirige, vedada aplicação retroativa de nova interpretação.

Sobre tal princípio, agora expressamente previsto em lei, a lição de Maria Sylvia Zanella Di Pietro, ***verbis:***

> *"A segurança jurídica tem muita relação com a idéia de respeito à boa-fé. Se a Administração adotou determinada interpretação como a correta e a aplicou a casos concretos, não pode depois vir a anular atos anteriores, sob o pretexto de que os mesmos foram praticados com base em errônea interpretação. Se o administrado teve reconhecido determinado direito com base em interpretação adotada em caráter uniforme para toda a Administração, é evidente que a sua boa-fé deve ser respeitada. Se a lei deve respeitar o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada, por respeito ao princípio da segurança jurídica, não é admissível que o administrado tenha seus direitos flutuando ao sabor de interpretações jurídicas variáveis no tempo."* (Direito Administrativo, 17ª ed., São Paulo: Atlas, 2004, p. 85).

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

Não apenas a Administração já fixou interpretação sobre o tema, como fez editar legislação específica tendo por finalidade regularizar uma situação fática preexistente, estabelecendo requisitos outros para preservar os direitos de inúmeros cidadãos que adquiriram lotes no loteamento "SÍTIOS DE RECREIO DO PARQUE".

Sequer é possível alegar, quanto à matéria aqui discutida, que a aprovação do loteamento, nos moldes propostos, representará violação ao princípio da legalidade, eis que este resume-se no dever que tem a Administração de apenas fazer o que a lei autoriza. *In casu,* a lei 2.253, de 2004, expressamente regulamentou o assunto e autorizou a regularização dos loteamentos, estando a autoridade, portanto, apta a proferir decisão nos seus exatos termos, sem malferir princípio basilar da Administração Pública.

Junte-se a isso o fato de haver manifestação favorável do órgão jurídico da municipalidade, bem assim dos respectivos órgãos técnicos da Prefeitura, no sentido de se regularizar o loteamento, e ainda o compromisso firmado pela requerente no sentido de destinar área específica para equipamentos públicos, notadamente escola, além da compensação de outras áreas, conforme previsto no inciso II do art. 2º da Lei 2.253/2004.

Por derradeiro, pedimos vênia para trazer à colação o sempre lúcido magistério do saudoso Prof. HELY LOPES MEIRELLES, em parecer exarado sob a égide da ordem constitucional pretérita, mas ainda atualíssima em se tratando do direito de construir, nos seguintes moldes:

> *"Assim como a todo proprietário é assegurado o direito de construir, respeitados o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos (Cód. Civil, art. 572), também é garantido o direito de lotear terreno urbano ou urbanizável, desde que atendidos os*

Av. Governador Valadares, 715, Sls. 01 e 02 – Centro – Unaí – MG
Telefax: (38) 3676-2644

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado
OAB-MG 98110

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

*preceitos federais pertinentes e a legislação urbanística municipal, visto que o direito de construir abrange o de lotear. Com efeito, o loteamento é o antecedente necessário e lógico da normal utilização de toda gleba urbana ou urbanizável, pois tais glebas não têm outra destinação legal e econômica, que não seja a edificação nas unidades mínimas (lotes) em que forem parceladas segundo a legislação local. **Daí porque, uma vez atendidas as exigências civis e urbanísticas correspondentes, surge para o proprietário-loteador o direito subjetivo à aprovação do loteamento**, como surge para o proprietário do lote o direito à aprovação do projeto de construção, desde que atendidas as normas de zoneamento e os preceitos do Código de Obras."* (Estudos e Pareceres de Direito Público, Vol. V, ed. Revista dos Tribunais: São Paulo, 1981, pp. 211/212). (Grifei).

A regularização do loteamento, Excelência, não se fará apenas no interesse da requerente, mas, sobretudo, no interesse de centenas de pessoas que adquiriram lotes naquela localidade e cujos direitos devem ser preservados pelo Poder Público, como aliás prevê a legislação federal aplicável à espécie.

É neste sentido, portanto, que a norma deve ser interpretada, sob pena de a situação ficar indefinidamente sem solução, gerando maior prejuízo para a comunidade e para o próprio Poder Público.

ANTE O EXPOSTO, confiando na sensibilidade social que lhe é inerente, e no elevado espírito público que possui, é que roga no sentido de que seja aprovada a regularização do referido loteamento, autorizando o seu competente registro no CRI da Comarca de Unaí, ao tempo em que se requer

Av. Governador Valadares, 715, Sls: 01 e 02 – Centro – Unaí – MG
Telefax: (38) 3676-2644

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado
OAB-MG 98110

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

emita decisão quanto ao pleito aqui formulado, no prazo previsto no art. 49 da Lei 9.784, de 1999.

Termos em que,

Pede deferimento.

Unaí-,MG., 13 de dezembro de 2005.

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
OAB-MG 98110

Av. Governador Valadares, 715, Sls. 01 e 02 – Centro – Unaí – MG
Telefax: (38) 3676-2644

ILMO. SR. PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ – MINAS GERAIS.

449

PROCESSO ADMINISTRATIVO No. 2.352/04

Recebemos
19/01/07 10:42 hs
Assinatura
Simone Tavares da Silva
Chefe de Divisão

BL EMPREENDIMENTOS LTDA, empresa já qualificada nos autos em epígrafe, por seu procurador *in fine* assinado e qualificado no mandato *ut* anexo **(doc. 01)**, e que recebe as intimações na rua Agenor Maciel, 170, sala 302, centro, Patos de Minas – Minas Gerais, CEP 39700-046, vem à respeitável presença de V. Sa. expor e ao final requerer o seguinte:

É fato público e notório a necessidade de regularização de loteamentos rurais com fins urbanos, tanto, que foi editada lei especifica para esse fim, qual seja, Lei no. 2.253/2004.

Objetivando esta regularização, a empresa acima qualificada, procurou por diversas vezes, cumprir às exigências da municipalidade.

Ocorre que, passados quase 03 (três) anos do inicio do presente processo administrativo, nada foi resolvido.

A atitude das autoridades administrativas de não apreciarem os pedidos a ela levados pelos administrados, ofende o Princípio da Eficiência previsto no art. 37, caput da Constituição Federal de 1988, *in verbis*:

450

> **"Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípio da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:"**

Por este Princípio, as autoridades administrativas devem ser eficientes na sua atuação para com os administrados, sendo vedada atitudes que acarretem atrasos desnecessários, não razoáveis, a resultar prejuízos pela demora na apreciação dos pedidos formulados e qualquer outra conduta atentatória contra a rápida solução dos assuntos colocados sob o seu crivo.

Os atos omissivos praticados por autoridades administrativas de não apreciarem em prazo razoável os pedidos formulados por contribuintes também ofende o Princípio da Razoável Duração do Processo e Celeridade de sua Tramitação previsto no art. 5º, inciso LXXVIII da Constituição Federal, incluído no texto constitucional pela Emenda Constitucional nº 45/04, assim redigido:

> **"Art. 5º**
>
> [...]
>
> **LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação".**

A duração do processo administrativo deixa de ser razoável quando se apura estar o pedido formulado instruído para ser apreciado desde o seu protocolo na repartição competente não se justificando, assim, demoras de quase de 03 (três) anos para serem os pleitos decididos administrativamente. Disso também resulta a falta de celeridade considerando estarem os pedidos instruídos deste a sua protocolização.

O inciso II do artigo 2º da Lei 2.253/2004 **(doc. 02)**, assim dispõe:

> **"o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação".**

Com base nessa prerrogativa, ou seja, em sendo facultado ao administrado, a substituição do percentual de áreas públi-

cas, e ainda, pela aceitação tácita dessa administração, a empresa requerente adquiriu 30,58% (trinta virgula cinqüenta e oito por cento) dos imóveis matriculados sob os números: R-2-3.147, R-5-05.700, R-6-05.700, R-7-05.700, R-8-05.700, R-9-05.700 e R-10-05.700, totalizando uma área de 16,34ha (dezesseis virgula trinta e quatro hectares). **(docs. 03/04)**

A área destinada à Prefeitura Municipal de Unaí é de 11,90,98ha (onze hectares, noventa ares e noventa e oito centiares), correspondente ao disposto no artigo 4º da Lei Municipal 2.253/2.004.

Ressalte-se que os imóveis ora ofertados são contíguos, estando a menos de 5 (cinco) quilômetros do perímetro urbano, conforme laudo técnico em anexo. **(doc. 05)**

Não cabe mais debater o que já foi demasiadamente debatido nos presentes autos, cumpre agora à administração pública solucionar e dar uma resposta final acerca da presente oferta, cumprindo assim o disposto na Lei 2.253/2.004.

POSTO ISTO, com base na Lei Municipal no. 2.253/2.004, a empresa requerente vem ofertar 11,90,98ha (onze hectares, noventa ares e noventa e oito centiares) dos imóveis acima descritos com finalidade de área pública, conforme substituição autorizada no inciso II, artigo 2º da referida lei.

Requer ainda seja a resposta proferida no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de responsabilização.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Unaí, 18 de janeiro de 2.007.

PP

Thadeu Henrique dos Santos Osório

OAB/MG 88.282

DOC. 01

452

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE(S): BL EMPREENDIMENTOS LTDA, empresa com sede na Avenida Governador Valadares, 215, ala 02, box 62 e 63, centro, Unaí – Minas Gerais, inscrita na CNPJ sob o no. 02.848.808/0001-59, por seus representantes legais **PAULO HENRIQUE LEPESQUEUR**, brasileiro, casado, empresário, portador da CI no. 259.465 SSP/DF e, inscrito no CPF sob o no. 149.425.501-49, filho de Paulo Brochado e Maria Ângela Lepesqueur Brochado, residente e domiciliado na rua Cachoeira, 27, apto 102, centro, Unaí – Minas Gerais e **ANGELO LEPESQUEUR BROCHADO**, brasileiro, casado, empresário, portador da CI no. 358.450 SSP/DF e, inscrito no CPF sob o no. 144.907.731-53, filho de Paulo Brochado e Maria Ângela Lepesqueur Brochado, residente e domiciliado na rua João Pinheiro, 101, centro, Unaí – Minas Gerais.

OUTORGADO(S): THADEU HENRIQUE DOS SANTOS OSÓRIO, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/MG sob o número 88.282, com escritório na rua Agenor Maciel, 170, sala 302, centro, Patos de Minas – Minas Gerais, CEP 38700-046.

PODERES: Pelo presente instrumento de procuração, o outorgante nomeia os outorgados seus bastantes procuradores, onde preciso for e com esta se apresentar, para com os mais amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula "ad - judicia", representá-lo em juízo e fora dele, conjunta ou separadamente, independentemente de ordem de nomeação, bem como perante quaisquer repartições públicas, federais, estaduais e municipais, autarquias e ou equiparadas, podendo os ditos procuradores, para o cabal e fiel desempenho deste mandato, tudo requerer e praticar, patrocinar a defesa dos interesses do outorgante, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defender nas contrárias seguindo umas e outras, até final decisão, e ainda, argüir suspeições, nulidades e falsidades, excepcionar, aceitar ou firmar compromisso, confessar, receber citações, notificações e intimações, desistir, transacionar, transigir, dar, receber quitação, ratificar atos praticados "ad referendum", variar de ações, e Instâncias, recorrer em qualquer instância ou tribunal, embargar, agravar ou apelar de quaisquer despachos ou sentenças, requerer perícia, podendo ainda substabelecer esta a outrem, com ou sem reserva de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso, e defender em processo Tributário Administrativo – P.T.A., em todas as fases e processos, e ainda assinar termo de compromisso de inventariante

Patos de Minas, 18 de janeiro de 2.007.

BL EMPREENDIMENTOS LTDA

DOC. 02

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

LEI Nº 2.253, DE 5 DE OUTUTBRO DE 2004.

Autoriza a regularização de parcelamento de área rural para fins urbanos e estabelece índices de uso e ocupação do solo para fins de sítios de recreio e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 96, VII, da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Unaí decreta e ele, em seu nome, sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º O Poder Executivo fica autorizado a regularizar os parcelamentos de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreio, desde que localizadas a uma distância máxima de até 03 quilômetros do perímetro urbano de Unaí.

Parágrafo Único. As alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, cumprindo-se a exigência com a expressa manifestação da referida autarquia federal declarando, especificamente, nada ter a opor às referidas transformações.

Art. 2º Nos termos e para os fins do que estabelece o art. 4º, § 1º, I, da Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que alterou dispositivos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e com a definição estabelecida do Plano Diretor de Unaí, os índices urbanísticos e de uso e ocupação do solo nos parcelamentos que forem constituídos para fins de sítios de recreio são estabelecidos na forma do Anexo I desta Lei.

Parágrafo único. Além dos índices urbanísticos, são estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os sítios de recreio que forem regularizados nos termos desta Lei:

I – a densidade bruta máxima de ocupação dos parcelamentos será de 15 hab/ha;

II – o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação;

III – o sistema viário será composto de vias públicas de acesso a lotes, e serão denominadas de Estrada-Parque, numeradas sequencialmente, com largura mínima de 10 (dez) metros; e

454

DOC. 02

(Fls. 2 da Lei nº 2.253, de 5.10.2004)

IV – O desmembramento será permitido quando resultar em lotes maiores ou iguais a 1000ms² (mil metros quadrados) cada um.

Art. 3º Sem prejuízo das demais exigências contidas na Lei Municipal nº 806/76 como encargo do loteador, são fixados como infra-estrutura básica exigível para os sítios de recreio regularizados nos termos desta lei, os seguintes equipamentos urbanos:

INFRAESTRUTURA BÁSICA	PADRÕES EXIGÍVEIS
Rede de Energia e Iluminação	Padrão CEMIG para RDR – Redes de Distribuição Rural
Coleta de Esgoto	Padrão ABNT – NBR 13969/97 e 1229/93
Águas Pluviais	Dispensável
Vias Públicas – abertura	Tratamento Primário com Cascalho laterítico ou similar
Guias e Sarjetas	Dispensável

§ 1º Para o sistema de abastecimento de água, o loteador poderá utilizar os padrões contidos na ABNT – PNB 593/1977 e NB 594/1977.

§ 2º Na hipótese de estar implantado sistema de abastecimento de água diverso do previsto no § 1º deste artigo, poderá, excepcionalmente, ser permitido o uso de poços artesianos, com tubulação em PVC, classe 12 – PBA, segundo padrões admitidos pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE.

Art. 4º O sítio de recreio deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:

I – mínimo de 10% (~~cinco~~ dez por cento) e máximo de 15% para o sistema viário, inclusive as vias necessárias para implantação do Sistema Viário Básico do Município; e

II – mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de área pública.

Parágrafo Único. Os parcelamentos do solo rural, para fins urbanos, estarão obrigados a reservar as áreas públicas, independente da dimensão dos lotes.

Art. 5º Compete ao Poder Executivo fixar atos complementares objetivando definir critérios de destinação e uso para as ocupações existentes na área definida no art. 2º.

DOC. 02

(Fls. 3 da Lei nº 2.253, de 5.10.2004)

Art. 6º Os adquirentes de lotes nos parcelamentos descritos ficam obrigados, no caso de implantação em área pública, a pagar pelas respectivas unidades nos termos da legislação vigente.

Art. 7º O Poder Executivo, no prazo máximo de sessenta dias após a regularização dos empreendimentos, providenciará junto à Secretaria de Fazenda a inscrição das unidades imobiliárias oriundas dos parcelamentos previstos nesta Lei, com vistas à cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, da Taxa de Limpeza Pública – TLP, e dos demais tributos e taxas que venham a incidir sobre os imóveis.

Art. 8º Os sítios de recreio deverão atender, além das disposições contidas nesta Lei, às exigências da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 004/85, da Lei Federal nº 7803/89, da Lei Federal nº 4771/65 (Código Florestal), da Lei Estadual nº 10561/91 (Lei Florestal), da Lei Orgânica do Município e da Lei Municipal nº 806/76.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Unaí-MG, 5 de outubro de 2004, 60º da Instalação do Município.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

DOC. 02

(Fls. 4 da Lei nº 2.253, de 5.10.2004)

ANEXO I

ZSR	Zona de Sítios de Recreio	Polígonos a serem delimitados por parcelamentos de áreas rurais para fins de Chácaras ou Sítios de Recreio, que vierem a ser aprovados por lei municipal específica.

USOS

Habitação unifamiliar;
Hotel-Fazenda;
Restaurantes;
Estabelecimento de Diversão;
Clube e local de uso recreativo, esportivo ou de serviços voltados para o lazer;
Estabelecimento comunitário social;
Sede de associação;
Estabelecimento de Ensino Público;
Estabelecimento de Saúde Público ou privado;

HIERARQUIA VIÁRIA

Vias	Estradas de acesso		Estradas Locais	
MÓDULO OU SÍTIO				
Características	Esquina	Quadra	Esquina	Quadra
Área Mínima	1.000,00	1.000,00	1.000,00	2.000,00
Testada Mínima	25,00	20,00	20,00	20,00
Taxa de Ocupação	0,10		0,10	
Coeficiente de Aprov..	0,20		0,20	
EDIFICAÇÃO				
Recuos Mínimos (m)	Frontal	6,00	3,00	
	Lateral	Bilateral de 3,00	Bilateral de 3,00	
	Fundos	7,50	7,50	
Gabarito (pavimentos)		2	2	
Altura máxima (m)		6	6	

OBSERVAÇÕES:

Aplicável somente na regularização de áreas mencionadas nesta lei.

Unaí-MG, 5 de outubro de 2004, 60º da Instalação do Município.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

DOC. 02

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

DECRETO Nº 3.110, DE 21 DE OUTUBRO DE 2004.

Dispõe sobre a aprovação dos loteamentos que menciona e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o art. 96, XXV, c/c o disposto no art. 141, I, "f", da Lei Orgânica do Município, **DECRETA**:

Art. 1º São aprovados, como sítios de recreio, nos termos dos processos administrativos nºs 2350/04, 2351/04, 2352/04 e 2353/04, uma vez atendido o disposto na Lei Municipal nº 2.253, de 5.10.2004, os loteamentos denominados Concórdia, Setor de Mansões Sul II, Mansões do Parque e Mansões Sul, de propriedade de M.A.R Empreendimentos Ltda, Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, BL Empreendimentos Ltda e Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, respectivamente.

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Unaí, 21 de outubro de 2004; 60º da Instalação do Município.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

458

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
UNAÍ - MINAS GERAIS
OFICIAL: Bel. Humberto E. Lisboa Frederico

DOC. 03

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 30.147 | FICHA A

FICHA A | MATRÍCULA 30.147

MATRÍCULA Nº 30.147 - (trinta mil, cento e quarenta e sete). 08 de abril de 2003.

IMÓVEL: uma gleba de terras situada neste distrito, município e Comarca, na fazenda 'CHÁCARA', lugar denominado 'FAZENDA ROCHA', com a área total de 20,45,00 ha, (vinte hectares e quarenta e cinco ares) de campos naturais e cultura, destacada de área maior, portanto, com a seguinte linha perimétrica, limites e confrontações: 'inicia-se o perímetro no marco de coordenadas planas UTM E=292392.000 ms e N=8181130.000 referenciadas ao Meridiano Central de 45° W.Gr. e ao Equador, cravado junto a ponte da estrada de rodagem sobre o córrego Capão do Arroz; daí, segue pela estrada de rodagem, confrontando além do corredor desta estrada com terras de Laerte Chediak Júnior e outro, até o marco de coordenadas E=292465.012 e N=8181729.314 cravado junto a estrada na divisa com Valdemar Bernardes de Faria; deflete à direita, confrontando com terras de Valdemar Bernardes de Faria, azimute de 175°39'15" e distância de 658,51 ms atingindo o marco de coordenadas E=292515.052 e N=8181073.699 cravado na margem esquerda do córrego Capão do Arroz; sobe pelo córrego Capão do Arroz, direção geral NW, distância em reta de 135,61 ms atingindo a ponte da estrada de rodagem sobre o córrego Capão do Arroz, onde foi o ponto inicial da presente descrição;" havido de doação e re-ratificação.

PROPRIETÁRIA: FÁTIMA FERREIRA DE NOSSA SENHORA, brasileira, do lar, divorciada, residente e domiciliada na Av. São João, nº 15, Bairro Divinéia, Unaí-MG, CI nº M-5.298.645 - SSP-MG e CPF nº 728.877.456-20.

TÍTULO AQUISITIVO: Av 5, matrícula 17.067 deste Ofício. Dou fé. O Oficial,

---

R-1 - 30.147 - Protocolos 97.573 e 97.574 - 08.04.2003

COMPRA E VENDA - área: 20,45,00 ha. TRANSMITENTE: FÁTIMA FERREIRA DE NOSSA SENHORA, brasileira, do lar, divorciada, residente e domiciliada na Av. São João, nº 15, Bairro Divinéia, Unaí-MG, CI nº M-5.298.645 - SSP-MG e CPF nº 728.877.456-20. ADQUIRENTE: 'MÁRCIO CRISTOVAM DO AMPARO SANTIAGO', brasileiro, fazendeiro, casado com Maria Glória de Oliveira Santiago, sob o regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na Av. José Luiz Adjuto, nº 236, centro, Unaí-MG, CI nº M-8.167.283 - SSP-MG e CPF nº 523.747.936-72. FORMAS DOS TÍTULOS: compra e venda e re-ratificação lavradas no Cartório do 2º Ofício de Notas desta cidade, no livro 214, respectivamente às fls. 084 e vº em 18 de março de 2003 e fls. 104 e vº em 26 de março de 2003. VALOR DA VENDA: R$ 9.000,00 (nove mil reais). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 600051 116688.8, área total 100,3 ha e na Secretaria da Receita Federal sob nº 6191962.4, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2000/2001/2002 em nome de Manoel Ferreira Neto e outros. O tabelião certificou que foram apresentadas e arquivadas em Cartório as certidões negativas que trata a Lei nº 7.433 de 18.12.85, regulamentada pelo Dec. 93.240 de 09.09.86. Isento da CND do INSS - Instituto Nacional do Seguro Social. A RESERVA FLORESTAL do imóvel ora vendido está averbada conforme Av.6 matrícula 17.067, título aquisitivo desta. Emitida DOI. Dou fé. Unaí, 08 de abril de 2003. (M). O Oficial,

vide R-2.

R-2 - 30.147 - Protocolo 98.523 - 11.08.2003

COMPRA E VENDA - área: 20,45,00 ha de campos naturais e cultura. TRANSMITENTES: MÁRCIO CRISTOVAM DO AMPARO SANTIAGO, brasileiro, do

LIVRO 2 - REGIS. J GERAL

MATRÍCULA Nº 05.700 - (cinco mil e setecentos)

02 de maio de 1.979

IMÓVEL:-Uma parte de terras, situada na fazenda 'CHÁCARA', neste' distrito e município, com a área de 36.00 ha; sendo 3.00.00 ha de cultura e 33.00.00 ha de campos naturais, inclusive benfeitorias' constantes de casa de morada, com quatro cômodos, telhas comuns,- piso térreo e mais oumenos 05 rolos de arame em cercas, dentro - das seguintes divisas: "Começa de um marco cravado na divisa com' João Prisco Damascena e Ocozias de Sousa; deste marco segue com o rumo de 40º NW, a outro marco cravado aos 615.00 ms, daí, segue - com o rumo de 12º NE a outro marco cravado aos 750.00 ms; daí, segue com o rumo de 63º 48' SE a outro marco aos 495.00 ms, limi-'' tando até aqui com terras de Secundo Pedro da Rocha; daí, segue - com o rumo de 12º SW ao marco ponto de partida, aos 960.00 ms; ha vido de compra;

PROPRIETÁRIOS:- JOSÉ PEDRO SILVA, brasileiro, solteiro, maior, - fazendeiro, residente e domiciliado nesta cidade, C.P.F. nº 178 - 202 866.-

TÍTULO AQUISITIVO:- Transcrição procedida no livro 3-V, fls. 32,- sob nº 22.139, deste Cartório. Dou fé. O Oficial,

R-1- 05.700 - Protocolo 9.697- 21.08.78

COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE.- JOSÉ PEDRO SILVA, brasileiro, solteiro, maior, fazendeiro, residente e domiciliado nesta cidade, C-P.F. 178 202 866.- ADQUIRENTE:- 'FLORIANO GONÇALVES DE SOUZA', brasileiro, casado, fazendeiro, residente e domiciliado neste município, C.P.F. nº 097 843 306/87. FORMA DO TÍTULO:- Compra e venda - lavrado no Cartório do 2º Ofício de Notas desta cidade, no livro 4-T, fls. 87/88 em 28 de dezembro de 1.976. VALOR DA VENDA:- Cr$' 47.000,00 - (quarenta e sete mil cruzeiros).- Incra nº 404101 017 051 -9 - área total 36.0 - área explorada 36.0 - área explotável. 36.0 - mód. 52.2 - nº de mód. 0.69 - fr. min. parc. 36.0.- Certidão de isenção de contribuição direta do funrural nº 122 588 - série A, expedida em 21.12.76, pela rep. local.- Dou fé. Unaí, 02.5 79. O Oficial, -.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.- vide R-2.

R-2- 05.700 - Protocolo 16.081 - 24.06.80

COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES:- "FLORIANO GONÇALVES DE SOUZA", - fazendeiro, T.E. nº 245-272ª Zona E, e s/m Dª MARIA GONÇALVES DE SOUSA, do lar; T.E. nº 013.082-272ª Z.E. brasileiros, casados, re Vide R-3.

Continuação da ficha A.

de cultura, no valor de CR$ 15,00 (quinze cruzeiros reais) e 2.75.00 ha de campos, no valor de CR$ 55,00 (cinquenta e cinco cruzeiros reais). INCRA nº 404.101.015.457-1, nº do imóvel na Receita Federal: 3091010-2, área total: 4.188,5, quite exercício de 1994.Dou fé. Unaí, 13.02.96. O Oficial, _____ .-.-.-.-.-.-.-.-.-

R-7- 05.700 - Protocolo 78.211 - 14.02.96
PAGAMENTO DE HERANÇA - Pagamento nº 03 (três), que se faz ao herdeiro, "JOSÉ SOARES SOUTO", brasileiro, casado com Alice Costa Pinto, fazendeiro, residente e domiciliado nesta cidade, portador do CIC nº 072.872.911-34. Do imóvel ora matriculado e inventariado - corresponde-lhe apenas: 0.25.00 ha de cultura no valor de CR$ 15,00 e 2.75.00 ha de campo, no valor de CR$ 55,00, perfazendo um total de CR$ 70,00 (setenta cruzeiros reais). INCRA nº 404.101.015.457-1, nº do imóvel na Receita Federal: 3091010-2, área total: 4.188,5, quite exercício de 1994. Dou fé. Unaí, 13.02.96. O Oficial, _____ .-.-.-.-.-.-.-.-.

de CR$ 7,85 fr. (sete cruzeiros reais e oitenta e cinco centavos e fr.). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000035 588385.0 e na Receita Federal 5664879.0, área total: 1.802,9 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999. Dou fé. Unaí, 16 de junho de 2000. (M). O Oficial,

---

R-16 - 5.700 - Protocolo 89.245 - 16.06.2000
PAGAMENTO DE HERANÇA: pagamento nº 11 (onze) que se faz à herdeira neta 'MARIA APARECIDA MARCELINO NUNES', brasileira, do lar, casada com Divino Nunes Buril, portadora da CI nº 902.726-SSP-DF e CPF nº 343.403.781-00, residentes e domiciliados nesta cidade. Do imóvel ora matriculado e inventariada **corresponde-lhe apenas** a área de 0,03,57 ha e fr. de cultura no valor de CR$ 2,14 (dois cruzeiros reais e quatorze centavos) e 0,39,28 ha e fr. de campos, no valor de CR$ 7,85 fr. (sete cruzeiros reais e oitenta e cinco centavos e fr.). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000035 588385.0 e na Receita Federal 5664879.0, área total: 1.802,9 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999. Dou fé. Unaí, 16 de junho de 2000. (M). O Oficial,

vide R-19.

R-17 - 5.700 - Protocolo 89.246 - 16.06.2000
PAGAMENTO DE HERANÇA: pagamento nº 12 (doze) que se faz à herdeira neta 'MARIA DAS DORES MARCELINO', brasileira, professora, portadora da CI nº 906.849-SSP-DF e CPF nº 819.653.206-78, residente e domiciliada em Taguatinga Norte - DF. Do imóvel ora matriculado e inventariada **corresponde-lhe apenas** a área de 0,03,57 ha e fr. de cultura no valor de CR$ 2,14 (dois cruzeiros reais e quatorze centavos) e 0,39,28 ha e fr. de campos, no valor de CR$ 7,85 fr. (sete cruzeiros reais e oitenta e cinco centavos e fr.). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000035 588385.0 e na Receita Federal 5664879.0, área total: 1.802,9 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999. Dou fé. Unaí, 16 de junho de 2000. (M). O Oficial,

vide R-19.

R-18 - 5.700 - Protocolo 89.247 - 16.06.2000
PAGAMENTO DE HERANÇA: pagamento nº 13 (treze) que se faz à herdeira neta 'MARIA DE FÁTIMA MARCELINO', brasileira, monitora, solteira, maior, portadora da CI nº 1.462.211-SSP-DF e CPF nº 634.870.201-49, residente e domiciliada no Núcleo Bandeirante-DF. Do imóvel ora matriculado e inventariada **corresponde-lhe apenas** a a área de 0,03,57 ha e fr. de cultura no valor de CR$ 2,14 (dois cruzeiros reais e quatorze centavos) e 0,39,28 ha e fr. de campos, no valor de CR$ 7,85 fr. (sete cruzeiros reais e oitenta e cinco centavos e fr.). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000035 588385.0 e na Receita Federal 5664879.0, área total: 1.802,9 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999. Dou fé. Unaí, 16 de junho de 2000. (M). O Oficial,

vide R-19.

R-19 - 5.700 - Protocolo 89.249 - 16.06.2000
COMPRA E VENDA: área: 02,99,95 ha e fr. TRANSMITENTES: JOSÉ UMBERTO MARCELINO RIBEIRO, brasileiro, militar, CI nº 463.419 - SSP-DF e CPF nº 224.874.171-53 e s/m MARIA DE LOURDES RESENDE ROCHA RIBEIRO, brasileira, func. pública, CI nº 467.034 - SSP-DF e CPF nº 182.631.511-04, residentes e domiciliados na QMS 20, Rua 10-A, casa 02, SMS, Sobradinho-DF, casados sob o regime de

FICHA C
MATRÍCULA 5.700
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

DOC. 05

462

139

LAUDO TÉCNICO

DE AÔCRDO COM O LEVANTAMENTO IN LOCO , DE UMA GLEBA DE TERRAS , PARTE DA FAZENDA CAPÃO DO ARROZ, FOI ENCONTRADO EM LINHA RETA UMA DISTANCIA DE 4.882,45 METROS DO PONTO MAIS PROXIMO DA ÁREA AO PERÍMETRO URBANO .

ESTES DADOS SÃO A EXPRESSÃO DA VERDADE , PARA QUE PRODUZA OS EFEITOS LEGAIS, ASSINO O MESMO.

UNAÍ 05 DE DEZEMBRO DE 2006

R. TÉCNICO

Wilmar da Costa CREA – 3316 / MG

Primeiro Serviço Notarial Unaí - MG

Selo de Autenticação
RECONHECIMENTO DE FIRMA
AHU 13511

463

COMUNICAÇÃO INTERNA
PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ-MG

PRAÇA JK s/nº UNAÍ-MG – CENTRO
CNPJ/MF 18.125.161.0001-77

De: **Procuradoria Geral**	Para: **Divisão de Cadastro**

Processo(s): 2.350/04; 2.351/04; 2.352/04 e 2.353/04
Requerente(s): M.A. R – Empreendimentos Ltda; . Palmares – Construtora e Incorporadora Ltda e BL Empreendimentos Ltda

Senhor(a) Diretor(a),

Vimos pela presente, requerer a esta r. Comissão a avaliação da área a ser repassada ao Município em cumprimento ao disposto no artigo 4º da Lei 2 253, de 5 de outubro de 2004,in verbis:

> *" O sítio de recreio deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:*
> *I- sendo mínimo de 10% (dez por cento) e máximo de 15% (quinze por cento) para o sistema viário , inclusive as vias necessárias a implantação do Sistema Viário Básico do Município; e*
> *II- e mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de área pública".*

Ressaltando ainda, que a avaliação deverá ser feita levando-se em consideração a data da implantação do loteamento.

Após, retornar a esta procuradoria para parecer.

Sem mais para o momento,

Atenciosamente.

Marco Aurélio Pereira
Procuradoria da Fazenda

Data: 26/03/07	Receptor:

464 141

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Administração 2005/2008 – AÇÃO E PARTICIPAÇÃO

Praça JK, s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (038) 3677-5611

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Certidão

Certifico para os devidos fins que às alegações, violação ao princípio da eficiência, apresentadas pelo i. procurador das Requerentes nos processos nºs 2350/04; 2351/04; 2352/04 e 2353/04, estão dissociadas na questão posta nos presentes autos, tendo em vista o não cumprimento da legislação municipal, especificamente quanto à destinação da área verde e institucional que são obrigações devidas pelos empreendedores.

Em verdade, os processos administrativos aguardam a pedido da Requerente, proposta que atenda aos requisitos legais para a aprovação dos loteamentos realizados.

Unaí/MG., 30 de março de 2007.

Marco Aurélio Pereira
Procurador Geral do Município

465

LOTEAMENTOS CLANDESTINOS: UMA PROPOSTA DE PREVENÇÃO E REPRESSÃO

JOSÉ CARLOS DE FREITAS
Promotor de Justiça em São Paulo

1- *Introdução. 2 - Parcelamento do solo. O loteamento . 3- Loteamento clandestino . 4- Expedientes fraudulentos. 4.1 - Associações e cooperativas habitacionais. 4.2 - Falsos condomínios. 4.3 - Sítios ou chácaras de recreio. 4.4 - Parceria entre prefeitura e loteador. 5 - Proposta de prevenção e repressão. 5.1 - Os registradores. 5.2 - A prefeitura. 5.3 - A autoridade policial. 5.4 - O ministério público. 5.5 - O poder judiciário.*

2- *Introdução*

A população no Brasil é essencialmente urbana. Em 40 anos, de 1940 a 1980, passamos de 41 milhões de habitantes para 119 milhões. Nesse mesmo período a população urbana cresceu de 31,2% para 67,6%. Em 1991 esse percentual chegou a 76% 1. Estima-se uma taxa de urbanização na casa de 80% no ano 2000.

Esse crescimento urbano veio desacompanhado de um planejamento que pudesse absorver as necessidades de oferta de equipamentos urbanos (água, luz, esgoto, etc.) e de serviços públicos de transporte, educação e saúde pública.

A ocupação desordenada do solo deu ensejo à formação de habitações subnormais, como as favelas, mas, também, a um segmento do mercado informal da habitação que continua crescendo, consumindo as economias dos incautos, degenerando os padrões de desenvolvimento urbano das cidades e, muitas vezes, degradando o meio ambiente natural: os *loteamentos clandestinos.*

Visamos aqui à formulação de uma proposta simples e prática de repressão e prevenção que envolva os *principais agentes* com aptidão para refrear o processo de clandestinidade, para que o Poder Público possa atuar na correção dos defeitos da *urbanização* e no implemento de políticas públicas de *urbanificação.*2

2- Parcelamento do Solo. O Loteamento.

O parcelamento do solo é uma das atividades urbanísticas voltadas ao ordenamento territorial e à expansão da urbe. Interessa-nos neste estudo aquele destinado a integrar a gleba na cidade, com características de bairros ou vilas, regido pela Lei 6.766/79, para *fins urbanos* 3, e não o rural, ainda submetido ao Decreto-lei 58/37.

O parcelamento urbanístico visa à formação de lotes vocacionados à edificação para moradia, lazer, comércio, indústria ou para fins institucionais, dotados de equipamentos urbanos (redes de água, esgoto, sistema de captação e drenagem das águas pluviais, energia domiciliar, iluminação pública, telefonia, etc.) e comunitários (áreas de lazer e recreio, educação e cultura, saúde, etc.).

A Lei 6.766/79 4, além do desmembramento, contempla o loteamento, cuja execução se mostra mais freqüente e de maior impacto, uma vez que a gleba loteada perde sua individualidade objetiva, transformando-se em ruas, logradouros e em lotes. Os lotes passam a ter vida autônoma, são *unidades autarquicamente bastantes em si mesmas*5 com acesso direto às vias de circulação criadas pelo fracionamento da gleba.

As áreas públicas formadas com o registro do projeto do loteamento (áreas verdes, de lazer, institucionais, praças) passam para o domínio do município, que as recebe como bens de uso comum do povo, com peculiar natureza jurídica, vocação urbanística e proteção legal, sobre o que já escrevemos a respeito.6

466

O loteamento para fins urbanos transforma a paisagem do local ocupado pela gleba, até então indivisa, em espaço integrado à cidade, como instrumento de sua expansão. Confere ao solo uma qualificação urbana. Matriz de um novo bairro residencial, o loteamento é um patrimônio da coletividade, pois essa nova realidade urbanística afeta a cidade, sobrecarregando seus equipamentos urbanos, sua malha viária, toda a infra-estrutura e os serviços públicos da urbe.

A sua implantação, assim, transcende os direitos subjetivos dos proprietários dos lotes, podendo-se falar na "existência de um direito comunitário, de todo o povo, ao desfrute do novo bairro, como unidade urbanística do todo que é a Cidade. O loteamento, sob essa visão, não é patrimônio de um conjunto de pessoas, mas, sim, núcleo urbano de interesse comum de todos".7

Daí a razão para se afirmar que a implantação de um loteamento tem direta influência no meio ambiente urbano ou construído, irradiando efeitos sobre a população difusa e coletivamente considerada, pois a inobservância das normas urbanísticas pode gerar problemas que afetam a segurança, a salubridade e o conforto dos citadinos e transeuntes, bem como a funcionalidade e a estética da cidade.

3- Loteamento clandestino.

Pelo menos três etapas distintas são necessárias para a implementação lícita de um loteamento: a administrativa, que se processa perante os órgãos públicos (aprovações e licenças); a civil e registrária, caracterizada pelo ingresso do projeto de loteamento e do contrato-padrão no ofício predial; e a urbanística, consistente na execução das obras de infra-estrutura.

Algumas razões explicam - mas não justificam -, o aparecimento dos parcelamentos implantados à margem da lei: os clandestinos.

A execução de um loteamento demanda custos para a sua implantação. Começando-se pela fase de obtenção de diretrizes urbanísticas junto ao município, passa-se pela elaboração de planta, memorial descritivo e projeto, com o auxílio e a contratação de técnicos, dentre engenheiros, arquitetos, geólogos e topógrafos.

Ao depois, percorrido um caminho burocrático de aprovações pelos órgãos públicos (municipais e, em alguns casos, estaduais, sob o aspecto ambiental e de saneamento básico), promove-se o registro do loteamento, marcado pela prévia apresentação de um rol de documentos que demonstram a regularidade dominial e a idoneidade financeira do proprietário loteador, inclusive perante o fisco.

As vendas dos lotes, precedidas de uma campanha publicitária onerosa (produção de panfletos e faixas, anúncios nos meios de comunicação, etc.), são intermediadas por imobiliárias, gerando custos com a remuneração dos corretores.

Essa empreitada se perfaz com a execução das obras de fragmentação e demarcação física do solo (terraplenagem, cortes e aterros, abertura de ruas, cravação de piquetes, etc.) e de infra-estrutura (implantação do sistema de captação e drenagem de águas pluviais, das redes de água, luz e esgoto, pavimentação das ruas, etc.), transferindo-se parte da gleba ao patrimônio do município, gratuitamente, para a formação das vias de circulação, espaços livres, áreas verdes e de lazer, praças e prédios públicos, etc.

Naturalmente, o empreendedor repassará todos os custos gerados para o preço do lote, ao comprador, destinatário final da atividade de lotear, encarecendo sobremaneira o produto.

Nota-se, destarte, que são poucos os estímulos para quem pretende lotear de maneira rápida, a custos baixos, com altos ganhos financeiros e total aproveitamento da gleba, razão pela qual, não raro, proprietários de terras têm contornado o comando da Lei 6.766/79, promovendo os chamados *loteamentos clandestinos*.

Clandestino não é, apenas, o loteamento feito às ocultas. Tanto o é aquele desconhecido oficialmente pelo Poder Público, porque inexistente solicitação de aprovação, quanto o que deriva do indeferimento do respectivo pedido, por não atender às exigências legais. Num e noutro caso, sempre sem a chancela oficial, ele é implantado fisicamente pelo loteador com a abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes, e com a edificação de casas pelos adquirentes.

Mas os parcelamentos também se denominam clandestinos nas hipóteses em que a gleba não tenha sofrido qualquer fragmentação, porque "algumas vezes, não são executados, embora haja, segundo uma planta ou projeto, ocorrido a venda dos lotes. Assim, tanto são clandestinos os parcelamentos executados como os não-executados".8

O parcelamento é uma operação que normalmente se desdobra em diferentes fases, além daquela marcada pela transformação física da área, sendo uma delas a que "se realiza mediante a indicação do loteamento ou desmembramento, com a delimitação dos novos terrenos em plantas ou documentos. A ação se desenvolve frente ao público ou a pessoas determinadas, adquirentes, proponentes ou interessados, com a assinatura de escritura pública ou particular de venda ou promessa de venda, com ofertas, promessas ou comunicações relativas ao parcelamento, feitas através de correspondência, prospectos, volantes, letreiros, anúncios ou propaganda pela imprensa, com ou sem propósito manifesto de vender".9

Essa diferenciação tem significativa importância no âmbito penal para a configuração do *crime* de parcelamento clandestino, previsto nos arts. 50 e seguintes da Lei 6.766/79, sendo conduta bastante para caracterizar a prática do delito.10

Nesses loteamentos as glebas são retalhadas em quadras, lotes e ruas sem qualquer planejamento prévio ou preocupação com o meio físico urbano lindeiro. Executam-se movimentos de terra, cortes e aterros sem o compromisso com as comezinhas normas e técnicas de engenharia. Remove-se a cobertura vegetal prejudicando a estabilidade do solo, favorecendo sua erosão e o assoreamento de cursos d'água.

Quando previstos, raros são os espaços reservados às áreas públicas para fins comunitários (praças, áreas verdes, sistema de recreio), formando um maciço de casas modestas amontoadas, sem respeito aos recuos que garantam aeração e insolação.

A ausência de áreas institucionais nesses assentamentos, que se prestariam a comportar, por exemplo, a edificação de creches e escolas para as crianças, ou mesmo de postos de saúde destinados a oferecer os serviços básicos de atendimento ambulatorial à comunidade local emergente, ocasiona a saturação dos equipamentos públicos dos bairros vizinhos a esses loteamentos, dando margem à superlotação de seus hospitais e estabelecimentos de ensino.

Os compradores dos lotes, à falta de aprovação e registro do projeto de parcelamento, pactuam as vendas sem um contrato-padrão que lhes proporcionem um mínimo de formalidades e garantias legais traçadas pela lei, inclusive a escritura pública. Sujeitam-se a imposições unilaterais e cláusulas abusivas dos loteadores.

As casas que constroem seguem a mesma sorte da clandestinidade por não serem precedidas de alvará de construção, sendo, por isso, geralmente desprovidas dos critérios técnicos de solidez e estabilidade.

Paralelamente a essa prática da autoconstrução em lotes ilegais, seguem as ligações inoficiais das redes públicas de luz e água às casas, gerando riscos para os próprios moradores e transeuntes. Cruzando o espaço aéreo local, um emaranhado de fios condutores de eletricidade, distantes poucos metros dos tetos das casas e do leito das ruas, oferecem perigo constante à integridade física dos passantes, com riscos de descargas elétricas e de incêndio.

468

Perfuram-se poços para a captação de água nas proximidades das fossas negras abertas, favorecendo sua contaminação. É comum o despejo do esgoto doméstico, sem tratamento, no solo e nos córregos contribuintes dos rios e mananciais.

Formam-se focos de sujidades com o depósito de lixo em locais impróprios, como terrenos baldios ou leito dos cursos d'água, dando azo à proliferação de transmissores de doenças (roedores, moscas e urubus), exalando mau cheiro e causando poluição, por vezes na forma de infiltração do chorume no solo, que atinge o lençol freático, comprometendo a saúde dos moradores e vizinhança.

As ruas abertas são desprovidas de sistema para drenagem das águas pluviais (guias, sarjetas, bocas de lobo, canaletas e galerias), o que gera o acúmulo de água de chuva no solo, e quando implantadas com larguras mínimas, dificultam a circulação, o serviço de transporte coletivo, de coleta de lixo, de limpeza e manutenção das vias, e mesmo o ingresso de viaturas de salvamento (ambulâncias, corpo de bombeiros) e patrulhamento policial, favorecendo o domínio da marginalidade.

Apesar das restrições ambientais, topográficas e sanitárias impostas pela Lei 6.766/79 ao parcelamento de áreas nas situações definidas no seu art. 3º, proprietários de terras nessas condições, motivados pela ganância de extrair o máximo de seu aproveitamento econômico, não divisam qualquer impossibilidade fática em parcelá-las.

Ao contrário, alguns terrenos sujeitos a inundações, com declividade excessiva e topografia irregular são loteados sem as mínimas condições de habitabilidade e segurança, portanto, aptos à acomodação de moradias em áreas de risco, proporcionando escorregamentos e deslizamentos de taludes e encostas sobre as habitações.

Parcelam-se terrenos com fins urbanos na *zona rural* das cidades, apesar da proibição (art. 3º, *caput*, Lei 6.766/79), pois sua localização geográfica não os habilita urbanisticamente a comportar um adensamento residencial, porque distantes dos serviços públicos e das obras de infra-estrutura, os quais, para sua implementação, demandariam altos custos para o município e, de conseqüência, para os contribuintes.

Outros imóveis localizados em áreas de proteção ambiental são objeto da ação predatória dos loteadores, cuja ocupação ocasiona, em vários casos, prejuízos ao abastecimento hídrico da cidade (loteamentos nas áreas de proteção aos mananciais), ou mesmo o assoreamento de corpos d'água com o desmatamento de vegetação ciliar que guarnece as margens de rios (áreas de preservação permanente), carreando para seu leito os detritos residenciais produzidos (águas servidas, esgoto e lixo doméstico, etc.).

Nem mesmo as indefinições na titularidade jurídica das glebas, muitas vezes derivadas de sucessão *causa mortis*, têm obstado os loteamentos clandestinos. Ao contrário, como resultado dos conflitos dominiais entre herdeiros nos intermináveis inventários, os mais afoitos demarcam suas "frações", correspondentes a uma imaginária partilha, promovem a alienação das partes em "lotes", cedendo a terceiros os direitos possessórios e hereditários por escrituras públicas expressas em "frações ideais".

De um modo geral, concomitantemente ao ato de parcelar, os lotes resultantes são lançados no mercado de consumo através de panfletos e faixas publicitárias espalhados pela cidade, notadamente na periferia. Imobiliárias de duvidosa reputação filiam-se à prática, intermediando as vendas dos lotes, a preços módicos, sem qualquer preocupação com a regularidade formal do loteamento.

Junte-se a esse panorama o *déficit* habitacional, os movimentos migratórios para as grandes cidades e a procura da casa própria pelas classes mais modestas. Eis a receita para a produção informal de casas populares, para assentamentos não planejados e descontrolados, para o caos urbano.

469

A desordenada ocupação do solo com a implantação dos loteamentos clandestinos, em virtude da inobservância das normas urbanísticas, conduz, assim, à proliferação de habitações edificadas sem critérios técnicos (insegurança) e em condições subumanas (insalubridade); ao surgimento de focos de degradação do meio ambiente e da saúde; ao adensamento populacional desprovido de equipamentos urbanos e comunitários definidos na Lei 6.766/79 (art. 4º, § 2º e art. 5, parágrafo único) e incompatível com o meio físico (má localização), gerando o crescimento caótico da cidade; à marginalização dos seus habitantes com o incremento das desigualdades sociais e reflexos na segurança da população local e circunvizinha (violência, comércio de drogas, promiscuidade).

A população sofre com a formação da "cidade ilegal", arcando com os custos das inevitáveis intervenções do Poder Público para a sua urbanificação. Na Cidade de São Paulo a população que habita edificações subnormais em favelas, cortiços, loteamentos clandestinos e casas sem alvará, não existem oficialmente: "Nos mapas que delimitam os perímetros das zonas, o que é considerado subnormal não aparece, definindo algumas vezes claros e interrupções do desenho da cidade. Em outras, são pintados com a mesma cor da zona onde se inserem, sem 'existir' dentro dela".11

Poucos ganham com os loteamentos clandestinos: os *estelionatários políticos*, "que negociam com a irregularidade em troca do voto"; e os *estelionatários econômicos*, "que se apropriam das glebas e das terras e as lançam num mercado irregular".12

4- Expedientes fraudulentos.

Os loteadores clandestinos valem-se de expedientes destinados a mascarar e ocultar a venda de lotes e a implantação dos loteamentos, pondo à margem a Lei 6.766/79. Causam danos aos adquirentes e aos padrões urbanísticos dos municípios. Dentre as manobras mais comuns destacamos as que seguem.

4.1- Associações e cooperativas habitacionais

Tem sido freqüente a utilização de associações e cooperativas habitacionais para a implantação de loteamentos. Muitas são constituídas fraudulentamente, escondendo uma prática empresarial de alta rentabilidade13. Mesmo quando bem intencionadas, olvida-se dos requisitos básicos, gerando parcelamentos clandestinos.

Comumente, agrupam-se interessados na compra de lotes, arrecadando valores mensais desses "associados" ou "cooperados", a título de cotas, cujo montante será empregado na compra de uma gleba. Também pagam prestações para a contratação dos serviços de topografia, elaboração de planta do futuro loteamento, terraplenagem, abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes, enfim, para a execução do parcelamento do solo.

O grupo fundador da associação ou cooperativa busca sua legitimação perante os adquirentes de lotes mediante a formalização de um estatuto e a realização de assembléias que deliberam sobre a sorte do empreendimento e dos associados em mora.

No entanto, o loteamento é implantado sem as formalidades legais de aprovação, registro do projeto (por vezes inexistente), titularidade do domínio da gleba parcelanda, vale dizer, de forma clandestina. Os compradores são orientados a construir no local, gerando uma ocupação desordenada. Por vezes, os componentes dos quadros diretivos dessas cooperativas e associações desaparecem com o dinheiro arrecadado, levando consigo o sonho dos supostos cooperados e associados.

4.2- Falsos condomínios

Outra modalidade consiste na constituição fraudulenta de "condomínios". Proprietários de glebas vendem partes ideais em percentuais numericamente iguais ou muito próximos, mediante alienações sucessivas, formando condomínio com pessoas sem nenhuma afinidade familiar ou inter-relação, em

escala empresarial, mediante contratos padronizados. As escrituras de venda e compra das "frações ideais" são registradas no serviço imobiliário de forma seqüencial, numa mesma matrícula.

Ainda que as escrituras não tragam a localização da parte, na verdade, quando da contratação, são exibidas plantas indicando onde a "fração ideal" está situada e, de fato, o terreno do "condômino" se apresenta como parte certa demarcada, localizada, cercada e destacada do todo, com frente para ruas abertas pelo proprietário originário. Portanto, sem relação com o condomínio ordinário (Cód. Civil, art. 623 e segs.).

O Superior Tribunal de Justiça, reconhecendo a fraude, entendeu ser lícito ao juiz determinar o *bloqueio da matrícula* de imóvel nessas condições.14

Esse expediente também não se equipara ao condomínio de casas da Lei 4591/64 (art. 8º), que reclama a discriminação da parte do terreno ocupada pela edificação (cujo projeto de construção deve ser previamente aprovado e conhecido do adquirente) e a indicação da fração ideal do terreno e das partes comuns. No condomínio especial o empreendedor entrega a casa pronta, ainda que a sua venda tenha se processado "na planta". Nos loteamentos clandestinos disfarçados de "condomínios especiais", há, na verdade, venda de lotes sem a construção presente ou futura. Ocorre a alienação de "lotes em condomínio", sem qualquer previsão legal.

4.3 - Sítios ou chácaras de recreio

Outra fraude é a venda de *chácaras* ou *sítios de recreio* na zona rural, em local que oferece atrativos de uma paisagem bucólica, adornada por vegetação nativa e ladeada por rios, lagos e outros cursos d'água15. No Interior do Estado de São Paulo também se apresentam como *ranchos* ao redor de represas.

Mas esses empreendimentos, que também são vendidos como *frações ideais*, não escondem sua ilegalidade, quer pela natureza do assentamento que visam formar (lazer = fim urbano), quer pela implantação em zona imprópria (zona rural).

Nos vários municípios do Estado de São Paulo, o INCRA estabeleceu que a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) dos imóveis rurais é de 02 ou 03 hectares (20.000 ou 30.000 m²), segundo Instrução Especial Incra nº 26, de 09/06/82 (D.O.U. de 21/06/82, p. 11.533).

A legislação específica inviabiliza a divisão de imóvel rural em dimensão inferior ao módulo ou fração mínima de parcelamento (Lei 5868/72, art. 8º, *caput*; Lei 4504/64, art. 65, par. 1º - Estatuto da Terra), ainda que para as hipóteses de desmembramento rural (em que a parte desmembrada confina com via de circulação preexistente), partilha judicial ou amigável e para divisão operada *causa mortis*, como já decidiu o Conselho Superior da Magistratura Paulista.16

Para o CSM, o loteamento destinado a chácaras de recreio não está dispensado dos requisitos registrários da legislação de parcelamento urbano, mesmo em se tratando de empreendimento anterior à vigência da Lei 6.766/79, ou do Estatuto da Terra, de vez que o registro especial já era exigido pelo Decreto-lei 58/37.17

O parcelamento em imóvel rural (que se localizar em zona urbana), para fins urbanos, deve ser precedido da anuência do INCRA (art. 53, Lei 6.766/79), para a alteração do uso do solo (rural para urbano). Já o parcelamento para fins urbanos em zona rural encontra óbice na Lei 6.766/79, que limita esse tipo de parcelamento (para fins urbanos) exclusivamente para zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica (art. 3º, *caput*). Conforme explica Diógenes Gasparini, "Na zona rural, dada a luminar clareza desse dispositivo, nenhum terreno pode ser loteado ou desmembrado para fins urbanos, ou seja, para a implantação de novo núcleo residencial, comercial, industrial ou de lazer".18

471

Sob a ótica penal, considera-se crime contra a Administração Pública (art. 50, I, c.c. art. 3º, *caput*, Lei 6.766/79) executar parcelamento do solo, para fins urbanos, em *zona rural*, onde não se admite essa prática, ainda que seja para chácaras ou sítios de recreio, pois essa atividade (lazer) é tipicamente urbana.19

Se os lotes prometidos à venda tiverem áreas inferiores ao módulo rural, não passíveis, pois, de utilização rurícola (atividade extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial), evidencia-se um critério objetivo de que a destinação é urbana. Mesmo quando respeitam o módulo rural, a destinação dada ao empreendimento pode encerrar finalidade urbana, com implicações penais.20

4.4 - Parceria entre prefeitura e loteador

Constata-se certa freqüência na "parceria" entre a prefeitura e o loteador, quando o município desapropria faixas de terras particulares para compor o sistema viário numa determinada gleba indivisa, sem finalidade de interligação entre um bairro e outro, ou entre duas vias urbanas (ou, quando isso ocorre, outras vias transversais e paralelas são expropriadas sem necessidade), vale dizer, ligando o nada a lugar algum (...), sem qualquer *interesse público*, quase sempre para beneficiar o loteador, que só tem o trabalho de parcelar as quadras resultantes e auferir lucro com a venda dos lotes.21

Com essa prática, o município não recebe gratuitamente as áreas públicas, e as obras de infra-estrutura são suportadas pelo erário, pelo contribuinte que paga os impostos, e não pelo loteador, como deveria ser (art. 18, V, Lei 6.766/79). Ocorre flagrante desvio de finalidade do ato expropriatório e prejuízo ao patrimônio público, passível de ação popular ou ação civil pública de conteúdo desconstitutivo, em especial quando esses atos são maquiados com desapropriações amigáveis (raras) e por preços simbólicos, sob a alegação de que não houve dano de grande monta.

5 - Proposta de prevenção e repressão

Assim como a implantação de loteamentos clandestinos afeta a cidade como um todo, é razoável concluir que todos devam colaborar para a sua prevenção e repressão. A sociedade tem seus representantes com o perfil que os habilita a essa empreitada.

É necessária uma conjugação de esforços dos principais agentes com atribuições na seara do mercado imobiliário, da fiscalização e aplicação de sanções administrativas, da repressão a crimes, da esfera judicial. Falamos dos registradores, das Prefeituras, da Polícia, do Ministério Público e do Poder Judiciário.

Ordinariamente a notícia do parcelamento clandestino chega ao conhecimento desses atores depois de implantado. No entanto, quando possível, é imperiosa uma *atuação preventiva e concomitantemente repressiva* pelos principais agentes com poderes para interferir na sua pronta paralisação, pois a regularização de um loteamento consolidado é problemática e, às vezes, juridicamente impossível.

5.1 - Os registradores

O *cartório de registro de imóveis* é o primeiro a tomar conhecimento da existência dos fraudulentos condomínios ordinários, diante dos diversos registros seqüenciais das escrituras de "*frações ideais*" que ingressam numa mesma matrícula. Deveria o registrador impedir essa prática de ofício, pois os serviços de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, *segurança* e eficácia dos atos jurídicos.22

No entanto, tal não ocorre porque o Conselho Superior da Magistratura Paulista decidiu que ao oficial do registro imobiliário não é dado o poder de - obtendo informes extra-registrários (comunicação por terceiro, p. ex.) sobre a execução camuflada de loteamento clandestino -, impedir o registro de escrituras de venda de frações ideais, ainda que tragam a identificação das áreas (p.

ex., fração ideal de 300,00 m^2), feitas mediante alienações sucessivas, por pessoas sem qualquer inter-relação.23

Mas, recentemente, o Superior Tribunal de Justiça reconheceu que *o registrador não necessita de determinação judicial para impedir o registro dessas frações ideais, podendo agir de ofício.*24

Aliás, o registrador deve comunicar tais fatos ao Promotor de Justiça local, pois, já afirmamos, agindo como servidor público, *lato sensu*, no exercício de uma função pública delegada (CF, art. 236; Lei 8.935/94, art. 3°), tem o *dever* de municiar o *Parquet* com elementos que constituam objeto de ação civil (Lei 7.347/85, art. 6°).25

O registrador, ainda, pode e deve promover o *controle das cláusulas contratuais do contrato-padrão* - sua correlação com o art. 26 e segs. da Lei 6.766/79 e com o Código de Defesa do Consumidor -, quando da análise dos documentos que acompanham os projetos de loteamentos. E quanto à *inexecução das obras de infra-estrutura de loteamento registrado*, ao término do prazo fixado no cronograma, deve comunicar ao Promotor de Justiça a não-apresentação do termo de verificação de obras expedido pela prefeitura, para as providências pertinentes.27

5.2 - A prefeitura

A *prefeitura*, quando ainda não tenha tomado conhecimento do loteamento, pode ser instada por qualquer do povo, no exercício de seu *direito de petição* (CF. art. 5°, XXXIV, *a*), ou por simples ofício a acionar seu serviço de fiscalização para a aplicação de multas, expedição de notificações, execução administrativa de embargos, interdições e demolições, as chamadas *medidas de polícia repressiva*.28

O poder de polícia da prefeitura autoriza o embargo de edificações não licenciadas (clandestinas) e sua *demolição sem procedimento formal, mediante ordem sumária precedida de simples constatação por auto de infração*.29

Eventual inércia pode gerar tanto sua responsabilização em eventual ação civil pública (por omissão), quanto do agente ou servidor público por improbidade administrativa (Lei 8.429/92, art. 11, II) e crime de prevaricação. O servidor omisso, nessa hipótese, poderá ser investigado em *sindicância* requisitada pelo Ministério Público ao órgão da Administração (art. 26, III, Lei nº 8.625/93 - Lei Orgânica Nacional do Ministério Público).

5.3 - A autoridade policial

Ainda na fase pré-processual, a *Autoridade Policial* poderá promover a *busca e apreensão* de coisas e dos instrumentos do crime relacionados com a prática delituosa (maquinário empregado na execução física do parcelamento, faixas publicitárias, panfletos, contratos, computadores, impressoras, etc), representar ao juízo competente pedindo o *bloqueio de contas bancárias* recepcionárias das prestações pagas pelos adquirentes dos lotes, efetivar a *prisão em flagrante* dos agentes loteadores e co-autores (loteador, corretor de imóveis, presidente de associação ou cooperativa habitacional, engenheiros, arquitetos, etc) e outras medidas visando à repressão criminal.

O *corretor de imóveis* é figura de exponencial importância na disseminação da prática ilícita de lotear, pois as *vendas de lotes* de loteamento não registrado são a *fonte de renda do loteador*, sendo que por elas (as vendas) o corretor percebe comissão, auferindo benefício patrimonial, às custas dos incautos adquirentes. Ao intermediar as alienações de lotes em parcelamento não registrado, concorre para a prática delituosa, na forma do art. 51 da Lei 6.766/79.30

A legislação regente de sua profissão (Lei 6.530/78) lhe impõe um comportamento que *veda prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados e anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número do registro do loteamento* (art. 20, I e V). E a lei penal

473

estabelece a relação de causalidade para quem tem o *dever legal de agir e evitar o resultado delituoso* (Cód. Penal, art. 13).31

5.4 - O Ministério Público

O *Promotor de Justiça*, diante da legislação dos interesses difusos e coletivos, além da tracicional atribuição criminal, conta com instrumentos preciosos para promover a repressão e prevenção dos loteamentos clandestinos. Portanto, enumeraremos aqueles passíveis de utilização na esfera extrajudicial para, ao depois, indicar os que devem ser empregados com o Judiciário.

Ao receber informação sobre a clandestinidade de um loteamento, após instaurar inquérito civil ou procedimento preparatório, o Promotor pode *oficiar ao registrador* comunicando o fato, para que este, identificando a respectiva matrícula do imóvel parcelando, promova a devida anotação, fazendo constar essa informação nas futuras certidões a serem expedidas pelo oficial.

Há orientação no sentido de se considerar "como comunicação oficial, para fins registrários, *os ofícios da Promotoria de Habitação e Urbanismo,* da espécie, conhecidos, pois, como elementos tabulares e, como tal, arquivados são e, por sua vez recebem a publicidade ínsita aos registros, por força do artigo 18, da Lei 6.015/73, e item 136, Capítulo XX, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, de tal sorte que *acaso tivesse o Ministério Público singelamente oficiado à Serventia Predial, o ofício seria recepcionado e o Oficial Registrador, salvo melhor juízo, não poderia subtrair seus informes de eventual certidão de inteiro teor, de maneira que, a informação afloraria, ainda que não houvesse o ato de averbação...*".32

Ao mesmo tempo, poderá *acionar a prefeitura* para exercer seu *poder-dever de polícia*, que, para determinadas providências de polícia repressiva, deverá instaurar procedimentos administrativos, visando à punição dos infratores 33, sendo lícito ao Promotor de Justiça, independentemente das investigações próprias que promover, *acompanhar os procedimentos em trâmite nos órgãos administrativos dos municípios*34 , inclusive para aquilatar a boa vontade da Administração na esperada repressão.

Extrajudicialmente, além do adquirente e da Prefeitura, o Ministério Público pode promover a *notificação do art. 38 da Lei 6.766/79*, sinalizando a intenção do *Parquet* em paralisar a atividade ilícita e regularizar o parcelamento, pela via administrativa. Essa medida também dá ensejo a que os adquirentes dos lotes façam o *depósito das prestações em cartório*, atingindo diretamente a fonte de renda do loteador e proporcionando verba para a regularização do loteamento, a ser levantada por ordem judicial e a pedido do município.

Essa notificação prévia "não constitui requisito para a propositura da ação, já que, em se tratando de obrigação positiva e líquida, seu inadimplemento no seu termo constitui de pleno direito em mora o devedor (art. 960, do Código Civil). A notificação prevista no art. 38, da Lei 6.766/79 tem natureza eminentemente administrativa, para fins de regularização do loteamento"35 e sua expedição, com vistas à regularização de loteamento clandestino, é ato que se insere entre as funções cometidas ao Ministério Público (CF, art. 129, VI; Lei 6.766/79, art. 38, § 2º), nada tendo de ilegal ou abusivo e, portanto, não sujeita a ser obstada por "*habeas corpus*" (TJSP - RT 668/281; JTJ 132/564).

Deverá ainda o Promotor requisitar a *instauração de inquérito policial*, principalmente se tiver notícias da prefeitura e do registro imobiliário de que o loteamento não foi aprovado nem registrado, solicitando à autoridade policial que adote as medidas assecuratórias e cautelares pertinentes (CPP, arts. 125, 126 e 132).

5.5 - O Poder Judiciário

Muitas das medidas preventivas só poderão ser autorizadas e ter eficácia com a participação do Judiciário.

474

Na esfera penal, além das condenações, diante dos males e problemas advindos de implantação dos loteamentos clandestinos, que abalam o planejamento municipal e sugam as economias dos incautos, é imperiosa a manutenção das prisões feitas em flagrante delito, assim como o decreto de prisões preventivas dos agentes loteadores e seus co-autores, mormente dos contumazes, para a preservação da ordem pública, inibindo a ação de outros e o sentimento de impunidade.

Em sede de jurisdição civil, citaremos algumas das medidas deferidas como antecipação de tutela ou liminares nas ações civis públicas que vêm sendo sufragadas pela jurisprudência.

Averbação publicitária da ação civil pública. O juízo por onde tramita *ação civil pública* sobre loteamento ilegal pode comunicar seu ajuizamento ao registro predial, por ofício, para promover a *averbação publicitária*.36

Abstenção do recebimento das prestações e cobrança. É possível e necessária decisão que determina a suspensão da cobrança de contribuições relativas à manutenção de vias de uso comum, em razão da inexecução das obras de infra-estrutura e urbanização.37

Abstenção da comercialização de lotes, publicidade e de parcelamento material. É lícita a proibição de vendas, promessas de venda, reserva de lotes, de fazer publicidade, receber prestações e de qualquer atuação antrópica no loteamento (fracionamento da gleba e a alteração física do solo como terraplanagem, abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes, edificações, etc).38

Exibição dos contratos e do rol de adquirentes em juízo. Tem-se determinado ao loteador a exibição dos contratos firmados e a apresentação do rol de compradores de lotes, viabilizando sua identificação e localização, bem como as condições de pagamento avençadas.39

Colocação de placas. Pode-se exigir liminarmente do loteador ou do poder público a colocação de placas no loteamento, comunicando aos adquirentes de lotes sua clandestinidade ou sua localização em área de proteção ambiental.40

Proibição de ocupação de lotes. Diante da irregularidade da divisão da área em lotes (frações ideais em área de proteção ambiental), nos quais foram construídas moradias sem licença do Poder Público, pode-se inibir os proprietários de ocupá-las, pois a propriedade não pode ser considerada somente sob o ponto de vista de aproveitamento pelo titular do domínio, haja vista sua vinculação social que impede uma destinação prejudicial ao direito de outros cidadãos.41

Bloqueio dos lotes dados em caução. Admite-se medida que visa assegurar a realização de obras de loteamento aprovado e registrado, garantindo eventual execução da condenação.42

Bloqueio de matrícula. Na hipótese de loteamento clandestino com fins urbanos, mas realizado na zona rural, admitiu-se liminar em ação civil pública do município para evitar futura distorção de seu planejamento urbano43 , o surgimento de novos desmembramentos e prejuízos para futuros adquirentes.44

*Indisponibilidade ou bloqueio dos bens dos loteadores*45 . O loteador que executa parcelamento clandestino, *sem oferecer garantia legal* (art. 18, V, Lei 6.766/79), e vende lotes *violando expressa vedação da lei* (art. 37, Lei 6.766/79), pratica ilícito civil e penal (art. 50, Lei 6.766/79), suga as economias de centenas de pessoas desinformadas e ocasiona prejuízos ao padrão de desenvolvimento da cidade. Como responde com seu *patrimônio pessoal* (arts. 159 c.c. 1.518, Cód. Civil), de forma *solidária* (art. 47, Lei 6.766/79) e *objetiva* pelos danos causados ao *meio ambiente urbano* (art. 14, § 1º, Lei 6.938/81), pode-se, em tese, decretar a indisponibilidade de seus bens por meio de *medida cautelar* ou de *tutela antecipatória* (arts. 273, 461 e 588 do CPC; art. 84, CDC). A decisão deve ser averbada no registro imobiliário, para publicidade e eficácia "*erga omnes*", pois "o averbamento no Registro Imobiliário é o conseqüente necessário da medida cautelatória de decretação de indisponibilidade de bens, se imóveis".46

Execução de obras emergenciais. Imposição ao loteador mediante de ordem liminar para a execução das obras de infra-estrutura, sob pena de multa diária, estando presente o *periculum in mora*, ainda que o ajuizamento da ação civil pública pela prefeitura tenha ocorrido dez anos após a implantação do loteamento, diante da série de contratos firmados e dos prejuízos urbanísticos causados aos compromissários compradores e ao Poder Público, com o parcelamento irregular.[47]

Notas:

[1]Dados do IBGE - Censos Demográficos. *Apud*: FARIA, José Eduardo. *Justiça e conflito*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991, p. 97.

[2]A urbanização é "um fenômeno espontâneo de crescimento das aglomerações urbanas em relação com a população rural". Urbanificação é "atividade deliberada de beneficiamento ou rebeneficiamento do solo para fins urbanos, quer criando áreas urbanas novas pelo beneficiamento do solo ainda não urbanificado, quer modificando solo já urbanificado". SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 2ª ed. São Paulo: Malheiros, p. 289.

[3]"Fins urbanos são os que se obtêm por exclusão, já que o ordenamento jurídico só indica os rurais. São rurais os voltados às atividades extrativa, agrícola, pecuária e agroindustrial (art. 4º, I e II, da Lei Federal n. 4.504/64 - Estatuto da Terra), sendo, portanto, urbano qualquer outro". GASPARINI, Diógenes. *O município e o parcelamento do solo*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 5.

[4]Esta lei foi substancialmente alterada pela Lei 9.785, de 29.01.99, cujas inovações interpretamos em nossos *Comentários à Lei 9.785, de 29.01.99, sobre as alterações introduzidas na Lei 6.766/79*, artigo publicado em co-autoria na RDI 46/9-29.

[5]PESSOA, Álvaro. *O loteamento e o condomínio no desenvolvimento urbano brasileiro*. Boletim Informativo do Departamento de Assistência Jurídica e Consultiva aos Municípios, da Secretaria da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - nº 40, ano IV, dezembro/1978.

[6]FREITAS, José Carlos de. *Bens públicos de loteamentos e sua proteção legal*. RDI 46/183-192.

[7]BARROSO, Roberto. *O município e o parcelamento do solo urbano*. RDA 194/ 56-61.

[8]GASPARINI, Diógenes. *O município e o parcelamento do solo*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1988, pp. 129-130.

[9]JÚNIOR, Ruy Rosado de Aguiar. *Normas penais sobre o parcelamento do solo urbano*. In *Direito do Urbanismo - Uma Visão Sócio Jurídica*, coordenação de Álvaro Pessoa, IBAM/SP, 1981, pp. 207-208.

[10]STOCCO, Rui. *Código Penal e sua Interpretação Jurisprudencial*. FRANCO, Alberto Silva, e Outros. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1990, p. 1882, nota 2.00 ao art. 50, da Lei 6.766/79.

[11]ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na Cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel, Fapesp, 1997, p. 183.

[12]ROLNIK, Raquel. *Regulação urbanística e exclusão social no Estado de São Paulo: mitos e verdades*. RDI 46/126-133.

[13]Sobre a formação e funcionamento das genuínas cooperativas e associações habitacionais, e bem assim a demonstração das "de fachada", constituídas fraudulentamente, que operam, na verdade, como empresas imobiliárias, consultar: CASTELO, Dora Bussab. *Cooperativas habitacionais e algumas considerações sobre associações*. RDI 46/134-182. PINTO, Yves Atahualpa. Constituições fraudulentas de associações habitacionais para promoção de loteamentos ilegais. *In* FREITAS, José Carlos de (coord.). *Temas de Direito Urbanístico*. Co-edição Ministério Público do Estado de São Paulo e Imprensa Oficial do Estado - IMESP, 1999, pp. 157-174.

[14]Recurso ordinário em MS nº 9.876, São Paulo, Rel. Ministro Ari Pargendler, j. em 17.08.99, DJ de 18.10.99.

[15]Quanto aos loteamentos implantados dessa forma em *áreas de proteção ecológica*, consultar: AKAOUI, Fernando Reverendo Vidal. *Parcelamento do solo em áreas de proteção ecológica: a tentativa de burla à legislação urbanística através da instituição de condomínio ordinário. In* FREITAS, José Carlos de (coord.). *Temas de Direito Urbanístico*. Co-edição Ministério Público do Estado de São Paulo e Imprensa Oficial do Estado - IMESP,1999, pp. 149-153.

[16]Acórdão CSM nº 11.447-0/5, São José do Rio Preto, D.O.J. 08/11/90, citado por VICENTE DO AMARAL GURGEL, *in* Decisões do Conselho Superior da Magistratura e Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo", triênio 88/89/90, p. 149; e Acórdão CSM nº 11.890-0/6, Mairiporã, D.O.J. 22/01/91: Autor e ob. cit., ano 1991, pp. 144/5.

[17]Acórdão CSM nº 11.447-0/5, ob. cit., triênio 88/89/90, p. 135

[18]*O município e o parcelamento do solo*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 25.

[19]RJTJESP - LEX-135/406; RT 628/312; RT 666/286; RT 677/349.

[20]Supremo Tribunal Federal, Recurso de *Habeas Corpus* nº 66.277-3 - DF - Rel. Ministro Néri da Silveira, j. 06.05.88, JSTF Lex 138/356-361.

[21]Sobre essa prática consultar: LYRA, Marcos Mendes. *O parcelamento do solo urbano e o sistema viário. In* FREITAS, José Carlos de (coord.). *Temas de Direito Urbanístico*. Co-edição Ministério Público do Estado de São Paulo e Imprensa Oficial do Estado - IMESP,1999, p. 228.

[22]Art. 1º da Lei 8.935/94, que regulamenta o art. 236 da Constituição Federal e dispõe sobre os serviços notariais e de registro.

[23]Apelação Cível nº 17.447-0/9, Moji das Cruzes, j. 06.08.93, RDI 33/177-180.

[24]"*CIVIL. VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRAS, PARA TRANSFERIR LOTE CERTO E DETERMINADO, SEM O REGULAR PARCELAMENTO DO SOLO. IMPOSSIBILIDADE. A venda de fração ideal de terras parceladas irregularmente não pode ser objeto de registro imobiliário, porque fraude a legislação específica; o Juiz que proíbe o registro desses negócios, sem a prévia oitiva do proprietário, não fere a garantia do contraditório, porque só ordenou o que o Oficial do Cartório já estava obrigado a fazer. Recurso ordinário não provido.*" Recurso Ordinário em MS nº 9.876, São Paulo, j. em 17.08.99, DJ de 18.10.99, Rel. Min. Ari Pargendler, 3ª Turma do STJ.

[25]TAMISO, Cláudia Helena, SAMBURGO, Beatriz Augusta Pinheiro, FREITAS, José Carlos de. *Comentários à Lei 9.785, de 29.01.99, sobre as alterações introduzidas na Lei 6.766/79*. RDI 46/27-28.

[26]LIMA, Ary José de, CHICUTA, Kioitsi e JACOMINO, Sérgio. *Alguns aspectos da qualificação registrária no registro do parcelamento do solo urbano e o código de defesa do consumidor*. RDI 41/5-36.

[27]Item 170.2 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.

[28]PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di. *Poder de polícia em matéria urbanística. In* FREITAS, José Carlos de (coord.). *Temas de Direito Urbanístico*. Co-edição Ministério Público do Estado de São Paulo e Imprensa Oficial do Estado - IMESP,1999, p.33.

[29]MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de Construir*. 6ª ed. São Paulo: Malheiros, 1990, p.166; *no mesmo sentido*: TJSP, RDA 34/297; TJSC, RT 684/145; STJ, RMS nº 137-PA, 1ª Turma, j. 02.04.90, Rel. Min. Garcia Vieira; STJ, RMS nº 4.583-8-DF, 1ª Turma, j. 08.03.95, Rel. Min. Garcia Vieira.

[30]Sobre os aspectos penais da Lei 6.766/79, consultar: SAMBURGO, Beatriz Augusta Pinheiro. *Dos crimes da lei de parcelamento do solo para fins urbanos: Lei 6.766/79. In* FREITAS, José Carlos de (coord.). *Temas de Direito Urbanístico*. Co-edição Ministério Público do Estado de São Paulo e Imprensa Oficial do Estado - IMESP,1999, pp. 327-343.

[31]A 5ª Câmara do TJSP apreciou a responsabilidade criminal do corretor de imóveis, tendo-o como potencial co-autor dos delitos da Lei 6.766/79 - *Habeas Corpus* nº 108.464-3/5, *in* "Justitia" 156/171, espelhando o entendimento de TOSHIO MUKAI e Outros - *Loteamentos e Desmembramentos Urbanos*. 2ª edição. Sugestões Literárias, pp. 282-283.

[32]MS nº 232.080-1/5, São Paulo, TJSP, 3ª Câm. Civil, j. 07/03/95, v.u., Rel. Toledo Cesar, RDI 46/251-253, *sem destaques no original.*

[33]PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di. ob.cit., p. 33.

[34]Supremo Tribunal Federal - Representação nº 1.300 - Rel. Min. Francisco Rezek, j. 22.05.86 - RDA 164/363.

[35]AI nº 261.000.2/2, Ibiúna, TJSP, Rel. Ruiter Oliva, j. em 15.08.95.

[36]Mandado de Segurança nº 232.080-1/5, São Paulo, TJSP, Rel. Toledo Cesar, j. 07/03/95 - RDI 46/251-253.

[37]AI nº 11.424.4/5, Amparo, TJSP, Rel. Munhoz Soares, j. 27.06.96; AI nº 234.757-1/0, São Paulo, TJSP, Rel. Alvaro Lazzarini, j. 04.04.95.

[38]AI nº 066.519-4/6-00, 068.157-4/8-00, 068.159-4/7-00, 068.160-4/1-00, São Carlos, TJSP, Rel. Cesar Peluso, j. 04.08.98; AI nº 094.109.5/9, Campinas, Rel. Aldemar Silva, 05.08.99; AI nº 113.604-4/0, Barueri, TJSP, Rel. Oswaldo Breviglieri, j. 04.08.99.

[39]AI nº 234.757-1/0, São Paulo, TJSP, Rel. Alvaro Lazzarini, j. 04.04.95; AI nº 6.036-4/2, São Paulo, TJSP, Rel. Ricardo Feitosa, j. 02.04.96.

[40]AI nº 277.640-2-4, São Paulo, TJSP, Rel. Franklin Neiva, j. 27.02.96.

[41]AI nº 38.397-5/1, Ubatuba, TJSP, Rel. Demóstenes Braga, j. 12.08.97.

[42]AI nº101.119-5/8, Barueri, TJSP, Rel. Menezes Gomes, j. 16.09.99.

[43]AI nº 107.879-4/5, São José do Rio Preto, TJSP, Rel. Ivan Sartori, j. 19.08.99.

[44] AI nº 75.697-4/8, São Vicente, TJSP, Rel. Thyrso Silva, j. 09.11.99.

[45]AI nº 104.159-4/8 Bauru, TJSP, Rel. Roberto Stucchi, j. 08.06.99; AI nº 119.657-5/9, Guarujá, TJSP, Rel. Correa Vianna, j. 28.09.99; AI nº 99.040-4/6, Bauru, TJSP, Rel. Roberto Stucchi, j. 09.03.99; AI nº 116.273-4/0, Mauá, TJSP, Rel. Silva Rico, j. 05.10.99; AI nº 119.217-4/8, Vicente de Carvalho/Guarujá, TJSP, Rel. Salles de Toledo, j. 01.12.99.

[46]STJ, Recurso Especial nº 38.615-2, São Paulo, j. 22/03/94, 4ª Turma, Rel. Min. Fontes de Alencar, RDI 34/116-119.

[47]AI nº 35.731-4/1, Cotia, TJSP, Rel. Francisco de Assis Vasconcelos Pereira da Silva, j. 25.03.97.

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Administração 2005/2008 – AÇÃO E PARTICIPAÇÃO
Praça JK, s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (038) 3677-9610

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 2352/04
Interessada: BL Empreendimentos ltda

A Comissão de Avaliação da Prefeitura Municipal de Unaí – MG, após vistoria in-loco, avaliou o imóvel de propriedade de BL Empreendimentos Ltda denominado "Sítios de Recreio do Parque" pela importância de R$8.000,00 (oito mil reais) o hectare.

Unaí-MG, 30 de maio de 2007.

PAULO CESÁR RODRIGUES DA SILVA
(Presidente da Comissão)

Paulo César Rodrigues da Silva
Presidente da Comissão de Avaliação

RUI BARBOSA DE BRITO
Creci-MG 9606 4ª Região
(Membro)

CRECENCIO MARTINS DE SOUSA
(Membro)

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Administração 2005/2008 – AÇÃO E PARTICIPAÇÃO
Praça JK, s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (038) 3677-5611

Processos nºs 02350/04; 2351/04; 2352/04; 2353/04 e 01348-001/2007

Requerentes: M.A.R. – EMPREENDIMENTOS LTDA., PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., BL – EMPREENDIMENTOS LTDA.

À
SEGOV

Senhor Secretário,

Tratam os processos acima descritos, de requerimento de expedição de DECRETO de aprovação dos *"loteamentos"*, nas áreas apontadas.

Ocorre que, apesar das Empresas Requerentes insistir na expedição dos respectivos decretos, até o momento, não há o cumprimento da legislação especifica aplicável ao caso, para que sejam as aprovações realizadas.

Explica-se, a Lei nº 2.253/2004 em seu artigo 4º e parágrafos, exigiu por parte dos loteadoras, além de outras exigências, que, *in verbis:*

> *Art. 4º O sítio de recreio deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:*
> *I – mínimo de 10% (dez por cento) e máximo de 15% para o sistema viário; e*
> *II – mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de área pública.*
> *Parágrafo Único. Os parcelamentos do solo rural, para fins urbanos, estarão obrigados a reservar as áreas públicas, independente da dimensão dos lotes.*
> (grifou-se)

Em todos os processos opinou i. Procurador Jurídico I, Dr. Chrisley Lucas Generoso, pela imediata impugnação do registro dos loteamentos.

Houve também, a manifestação do Servidor Arquiteto Paulo César Gonçalves Ferreita onde apontou a metragem de cada *"loteamento"* referido nos respectivos processos.

O Exmo. Sr. Prefeito Municipal apresentou Impugação dos registros, as cópias foram juntadas aos autos de todos os processos.

Ás fls:138 do processo nº 2.350/04; 131 do processo nº 2.351/04; 141 do processo nº 2.352/04 e 144 do processo nº 2.353/04 foi certificado por esta Procuradoria que, *in verbis:*

> *"...que as alegações, violação ao princípio da eficiência, apresentadas pelo i. procurador das Requerentes nos processos nºs 2350/04; 2351/04; 2352/04 e 2353/04, estão dissociadas na questão posta nos presentes autos, tendo em vista o não cumprimento da legislação municipal, especificamente quanto à destinação da área verde e institucional que são obrigações devidas pelos empreendedores.*
> *Em verdade, os processos administrativos aguardam a pedido da Requerente, proposta que atenda aos requisitos legais para a aprovação dos loteamentos realizados."*

Ademais, os requerimentos administrativos apresentados, foram objetos de ação judicial (Mandado de Segurança nº 070407051824-3) que tem como objeto à aprovação por parte da autoridade coatora (Prefeito) dos referidos *"loteamentos"*, sendo que, o Poder Judiciário já indeferiu o pedido de medida liminar a favor das Empresas Impetrantes, ora Requerentes.

Em conclusão, não há possibilidade de atendimento e/ou deferimento dos requerimentos (decreto de aprovação dos loteamentos), por não ter dado as Requerentes o cumprimento à Lei nº 2.253/2004, especificamente ao artigo 4º, I, II e seu parágrafo único.

Unaí/MG., 03 de dezembro de 2007.

Marco Aurélio Pereira
Procurador Geral

Processo nº. 2352/04
Requerente: BL Empreendimentos Ltda

À DICOI,

Acolhemos os fundamentos apresentados pelo i. Procurador Geral, Dr. Marco Aurélio Pereira.

Indeferimos o pleito e encaminhamos para que o requerente seja informado da decisão.

Unaí, 05 de dezembro de 2007.

José Gomes Branquinho
Secretário de Governo

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ - MG

AÇÃO E PARTICIPAÇÃO UNAÍ ADMINISTRAÇÃO 2005/2008

182

RELATÓRIO DE ANÁLISE DO PROCESSO

Unaí/MG, ____ de ____ de 2007.

Processo nº ____.

Assunto: ____.

Requerente: ____.

PROCESSO ANALISADO PELA (O):

Secretaria: ____.

Departamento: ____.

Divisão: ____.

RESULTADO DA ANÁLISE

☐ Deferido ☒ Indeferido ☐ Aguardando manifestação para nova análise

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Cópia parecer em anexo:

☒ Sim ☐ Não

Em razão do exposto, e eventuais dúvida, seu processo se encontra arquivado na Divisão de Comunicação Interna (Protocolo) desta Prefeitura.

Respeitosamente,

____

Marcelo Bruno Farães
Chefe Divisão Cominicação Interna

Mario

4183

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Estado de Minas Gerais

PROCESSO Nº | 2353 | 04

035 - Solicitação (Fax)

Palmares Construtora e Incorporadora

MOVIMENTAÇÃO DO PROCESSO

DESTINO	DATA	DESTINO	DATA
01 Segov	04.12.07	13	
02 Dicol	05-12-07	14	
03 Progur	12.02.07	15	
04		16	
05		17	
06		18	
07		19	
08		20	
09		21	
10		22	
11		23	
12		24	

ARTES GRÁFICAS PARACATU LTDA - TELEFAX 36 1-2780 - PARACATU - MG

ENGEPAR
Empreendimentos e Participações Ltda.

484 F207

Unai – MG, 29 de Março de 2004

Excelentíssimo Senhor
Dr. JOSÉ BRAZ DA SILVA
D.D. PREFEITO MUNICIPAL DE UNAI – MINAS GERAIS

Senhor Prefeito,

PALMARES-CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, neste ato representada por sua Sócia-proprietária, a Sra. MARNEIDE MATOS DA SILVA, inscrita no CPF/MF sob o nº410.611.281-72, estabelecida na Avenida Governador Valadares, nº215, em Unaí-MG, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.094.011/0001-70, na condição de proprietária de uma gleba de terras situada na Fazenda Capim Branco, neste município, com área de 60,32,15 hectares, nos termos da anexa Certidão de Matricula – nº25.686 – R-1, limitando-se com o perímetro Urbano desta cidade, inviabilizando-se qualquer modalidade de exploração agropecuária, conforme faz prova o anexo Laudo Técnico de responsabilidade do Engenheiro Agrônomo.

O empreendimento denominado "MANSÕES SUL", destinado ao parcelamento em Sítios de Recreio, com uma área de 60,32,15 (sessenta hectares, trinta e dois ares e quinze centiares), perfazendo um total de 228 unidades desmembradas definidas em quadras e com ruas já com denominações próprias caracterizadas em memorial descritivo em anexo, com área mínima de 1.711,50 mt2 e área máxima de 5.383,68 mt2.

A execução de projetos de infra-estrutura exigida estão de acordo com as normas existentes, como relacionadas abaixo:

a) – SISTEMA DE CIRCULAÇÃO – RUAS:

Todas as ruas distribuidoras e coletoras e ruas de acesso e locais foram abertas e cascalhadas, obedecendo as regras e dimensões exigidas por lei.

485 F203

b) - REDE DE ÁGUA:

A rede de água foi construída com poços artesianos, usando tubulação em PVC – marrom, classe 15 – PBA, sendo esta espessura superior a utilizada pelo SAAE, e melhor padrão de qualidade.

c) – ENERGIA ELETRICA:

A energia usada no chacreamento é a de mais alta tecnologia da CEMIG-companhia Energética de Minas Gerais, pois foi construída com fios ao lado, com Alta e Baixa tensão, possibilitando o uso de padrão individual como o mesmo usado na eletrificação urbana desta cidade..

d) – CONSTRUÇÕES:

Já existe no local várias construções e empreendimentos tais como: - 30 casas construídas, 2 cerealistas de grande porte, Sede de Associações, Casa de festas, mais de 50 Sítios já cercados, etc...

e) – AUTORIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO INCRA:

Encontra-se em **ANEXO** autorização de concordância do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, OFICIO/INCRA/SR-06/GAB/N°090/98, de 11 de Março de 1998 que **autoriza o parcelamento** de Sítios de Recreio "MANSÕES SUL, com fundamento no item 3.3, Letra "C", da Instrução/INCRA – n°17-B, de 22 de Dezembro de 1980, que dispõe sobre o parcelamento de imóveis rurais.

ISTO POSTO, **REQUER** a expedição do competente DECRETO de aprovação em caráter definitivo do referido Empreendimento Imobiliário,

Sendo só o que se apresenta para o momento, subscrevo-me,

Atenciosamente,

PALMARES-CONSTRUTORA E INCORP. LTDA.
CNPJ/MF – 00.099.011/0001-74
Marneide Matos da Silva
Sócia-proprietária

PREFEITURA DE UNAÍ
ESTADO DE MINAS GERAIS

486

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
(Portaria 920/2008)

CONCORRÊNCIA Nº 03/2008
TIPO: MENOR PREÇO

Aos vinte e três dias do mês de junho de dois mil e oito, ás 10h00, na sala de licitações, de conformidade com as exigências da Concorrência em epígrafe, reuniram-se os membros da Comissão Permanente de Licitação, presentes Ana Mari Mânica, José Antonio Alves Almeida, Fabio Vagner de Meneses e Antônio Carlos Martins Ferreira, para procederem ao julgamento da Concorrência 03/2008, tendo por objeto a contratação de Empresa especializada para serviço de construção de 127 casas populares e setenta fossas sépticas neste município. Por força do disposto no art. 21, 11, da Lei Federal 8.666, de 21 de junho de 1.003, o resumo do Edital foi publicado no Órgão Oficial de Minas Gerais do dia 17/05/2008, e caderno Ie no Diário Ofical da União do dia 19/05/2008 sessão 3. Em atendimento ao disposto no preâmbulo do Edital foram protocolados os envelopes de Habilitação e Proposta Comercial pelos proponentes licitantes Construtora Micenas Ltda Representada pelo senhor Agonvilo Francisco da Fonseca, Conseel Engenharia Ltda e Sinarco Empreendimentos e Construções Ltda EPP que não enviaram representantes, a Presidente solicitou que fossem conferidos os lacres de todos os envelopes e após, fossem abertos os envelopes de documentação e distribuídos entre os presentes para verificação e rubrica. Depois de conferidos foi verificado e anunciado que todas as empresas estavam habilitadas. A presidente indagou (aos que não enviaram representantes via Telefone) dos representantes das licitantes se estes pretendiam interpor recurso sobre a decisão da Comissão, momento em que todas renunciaram, assinando termo de renúncia anexa ao processo, em seguida passou-se a fase segunda fase compreendendo a apreciação das propostas comerciais onde foi verificado que as propostas estavam de acordo com o edital, e que a proposta de menor valor é a da empresa Construtora Micenas Ltda, Com o valor total de R$2.207.000,00 (Dois Milhões Duzentos e sete Mil reais), em seguida a presidente

487
FL04

GABINETE DO MINISTRO EXTRAORDINÁRIO DE POLÍTICA FUNDIÁRIA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE MINAS GERAIS - SR/06

OFÍCIO/INCRA/SR-06/GAB/Nº 090/98

Belo Horizonte, 11 de março de 1.998

Prezado Senhor,

Em atendimento ao disposto no **Art. 53 da Lei 6.766/79**, esta Autarquia nada tem a opor ao pedido de alteração de uso de solo rural, para fins de loteamento, denominado **"MANSÕES SUL"** com área de 60,32,15 **ha**, de propriedade de PALMARES - Construtora e Incorporadora Ltda, localizado no município de **Unaí/MG.**

Uma vez efetivada a regularização do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, deverá V. Sª., encaminhar ao **INCRA** e a **Receita Federal** o pedido de acerto cadastral do imóvel.

Limitados ao exposto, subscrevemo-nos,

Atenciosamente,

MELCHIOR AUGUSTO DE MELO
Superintendente Regional
INCRA/MG

PALMARES - Construtora e Incorporadora
Av. Governador Valadares, 546
38.610.000 - UNAÍ - MG

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
UNAÍ - MINAS GERAIS
OFICIAL: Bel. Humberto E. Lisboa Frederico

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ - MG

MATRÍCULA 25.686 — FICHA A

FICHA A — MATRÍCULA 25.686

MATRÍCULA Nº 25.686 - (vinte e cinco mil, seiscentos e oitenta e seis)
14 de agosto de 1997.
IMÓVEL: Um quinhão de terras, situado neste distrito, município e Comarca, na fazenda CAPIM BRANCO, quinhão nº 03 (três), com a área total de 60,32,15 ha, (sessenta hectares, trinta e dois ares e quinze centíares) de cerrado de primeira qualidade, com os seguintes limites e confrontações: "Partindo do marco cravado no cerrado e que serve de limites a quatro glebas da Fazenda Capim Branco, na confrontação com gleba pertencente a Mistel ou sucessores, por uma cerca de arame com azimute de 124°16'10" e distância de 211,80 metros, a um marco cravado no início dos limites com o quinhão número quatro; daí, fletindo a direita, por uma cerca de arame em dois segmentos de reta, confrontando-se com o quinhão número quatro, com azimutes de 168°23'46", 88°18'56" e distâncias de 637,52m e 590,50m, respectivamente, a um marco cravado junto a faixa de domínio da rodovia BR-251; daí, fletindo a direita, pela confrontação com a faixa de domínio da rodovia, com azimute de 178°18'56" e distância de 734,67 metros, a um marco cravado junto a referida faixa, no início dos limites com a segunda gleba do quinhão número hum, daí, fletindo a direita por quatro segmentos de retas, com azimutes de 255°53'55", 165°53'55", 255°53'55", 345°53'55" e distâncias de 422,00m, 97,89m, 109,31m e 197,00m ao marco que se cravou no canto da cerca que limita o quinhão número dois; confrontando-se até aqui, com a segunda gleba do quinhão número um; daí, por uma cerca de arame, em dois segmentos de retas, com azimutes de 345°53'47", 334°25'28" e distâncias de 486,88m e 294,85m, respectivamente, a outro marco que se cravou junto a outro canto da mesma cerca, confrontando-se até aqui, com o quinhão número dois; daí, passando a confrontar com a terceira gleba do quinhão número um, por cinco segmentos de retas, com azimutes de 84°54'48", 333°40'42", 347°52'17", 249°38'17", 348°23'03" e distâncias de 87,30m, 133,89m, 140,58m, 80,68m e 469,85m, respectivamente, a um marco cravado junto a linha que limita a gleba de propriedade da empresa Martins Carneiro Empreendimentos Imobiliários Ltda, daí, passando a confrontar com a gleba de propriedade da referida empresa, por uma reta com azimute de 28°36'03" e distância de 75,51 metros, ao marco cravado no cerrado e que serve de limite a quatro glebas da Fazenda Capim Branco, ponto de partida;" nos termos do memorial descritivo assinado pelo agrimensor José Luciano Martins Caldeira, CREA nº 3543. Havido de compra;
PROPRIETÁRIOS: PAULO HENRIQUE LEPESQUEUR BROCHADO, engenheiro, CI nº 3536-CREA-DF e CPF nº 149.425.501-49 e s/m MARNEIDE MATOS DA SILVA, do lar, CI nº 1.014.346-SSP-DF, casados, residentes e domiciliados nesta cidade e EMPRESA LEPESQUEUR ENGENHARIA LTDA, representada pelo sr. Paulo Henrique Lepesqueur Brochado, acima qualificado, inscrita no CGC/MF sob nº 00.099.011/0001-70, sediada nesta cidade de Unaí-MG, na Avenida Governador Valadares, nº 546.
TÍTULOS AQUISITIVOS: R-1 matrícula 24.770 e R-15 e 16 da matrícula 00839 deste Ofício. Dou fé. O Escrevente, _____.

R-1 - 25.686 - Protocolo 82.138 - 14.08.97
PAGAMENTO DE QUINHÃO: Área: 60,32,15 ha. TRANSMITENTE: ESCRITURA PÚBLICA DE DIVISÃO AMIGÁVEL. ADQUIRENTE: "PAULO HENRIQUE LEPESQUEUR BROCHADO", engenheiro, CI nº 3536-CREA-DF e CPF nº 149.425.501-49 e s/m MARNEIDE MATOS DA SILVA, do lar, CI nº 1.014.346-SSP-DF, casados, residentes e domiciliados nesta cidade; e "EMPRESA LEPESQUEUR ENGENHARIA LTDA", representada pelo sr. Paulo Henrique Lepesqueur Brochado, acima qualificado, inscrita no CGC/MF sob nº 00.099.011/0001-70, sediada nesta cidade de Unaí-MG, na Avenida Governador Valadares, nº 546. FORMA DO TÍTULO: escritura pública de divisão amigável lavrada no Cartório de Paz e Notas do distrito de Garapuava, deste município e Comarca, no

Vide 2,

PALMARES CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA — MEMORIAL DESCRITIVO — 17/09/98

AV. GOVERNADOR VALADARES UNAÍ MG — Projeto: 001 SETOR DE MANSC — Quadra: 001 — 15:17:19

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Área
00001	27,70	RUA C	62,92	JACI TORRES SOBRIN	87,25	JACI TORRES SOBRIN	80,00	LOTE 02	3.624,88
00002	30,00	RUA C	29,60	VALDECIR PEREIRA D.	80,00	LOTE 01	80,00	LOTE 03	2.400,00
00003	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 02	80,00	LOTE 04	2.400,00
00004	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 03	80,00	LOTE 05	2.400,00
00005	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 04	80,00	LOTE 06	2.400,00
00006	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 05	80,00	LOTE 07	2.400,00
00007	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 06	80,00	LOTE 08	2.400,00
00008	30,00	RUA C	30,51	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 07	80,00	LOTE 09	2.420,40
00009	30,00	RUA C	29,99	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 08	80,00	LOTE 10	2.403,70
00010	41,83	RUA C	25,83	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 09	80,00	LOTE 11	2.689,72
00011	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 10	80,00	LOTE 12	2.400,00
00012	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 11	80,00	LOTE 13	2.400,00
00013	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 12	80,00	LOTE 14	2.400,00
00014	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 13	80,00	LOTE 15	2.400,00
00015	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 14	80,00	LOTE 16	2.400,00
00016	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 15	80,00	LOTE 17	2.400,00
00017	39,66	RUA C	30,33	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 16	80,54	ESTRADA	2.800,00

42138,70

Dante Henrique Lopes Guimarães Brochado
CREA/DF 3553/D

livro 30, fls. 014v°/017v°, em 05 de maio de 1997. VALOR DO QUINHÃO: R$ 30.160,75 (trinta mil, cento e sessenta reais e setenta e cinco centavos). Inscrito no INCRA sob n° 404.101.047.970.6 e na Receita Federal n° 2220904.2, área total: 1.388,5 ha, quites com o ITR últimos 05 anos. Dou fé. Unaí, 14 de agosto de 1997. O Escrevente,

---

Av-2- 25.686 - Protocolo 83.719 - 26.02.98
RE-RATIFICAÇÃO - Nos termos da escritura pública de re-ratificação, lavrada no Cartório de Paz e Notas do distrito de Garapuava-MG, deste município e Comarca de Unaí, MG, no livro 030, fls. 111, em 02 de fevereiro de 1998; procedo a presente averbação para fazer constar que a área de 60.32.15 ha ora matriculada, ficou pertencendo a **PAULO HENRIQUE BROCHADO**, e sua mulher MARNEIDE MATOS DA SILVA, a área de 32.15.35 ha e para **EMPRESA LEPESQUEUR ENGENHARIA LTDA**, a área de 28.16.80 ha. Dou fé. Unaí, 26.02.98. (O) O Oficial,

32.15.35 ha Paulo - Vide R-3.

28.16.80 ha Vide Av-4.

R-3- 25.686 - Protocolo 83.649 - 12.02.98
INCORPORAÇÃO - Área: 32.15.35 ha de terras sem benfeitorias. Nos termos da Escritura pública de incorporação de capital - lavrada no Cartório de Paz do distrito de Garapuava-MG, deste município e Comarca de Unaí, MG, no livro 030, fls. 088, em 19 de novembro de 1997; compareceram como outorgantes incorporadores PAULO HENRIQUE LEPESQUEUR BROCHADO, engenheiro civil, CI. n° 3563/D CREA-DF, CIC. n° 149.425.501-49 e s/m MARNEIDE MATOS DA SILVA, comerciante, CI. n° 1.014.346-SSP-DF, CIC. n° 410.611.281,72, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade, e do outro lado como outorgada incorporadora a **Firma PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CGC/MF sob o n° 00.099.011/0001 - 70, com sede à Avenida Governador Valadares n° 546 nesta cidade, inscrota na JUCEMG sob o n° 3120510626-4 em 30.01.97, no ato representada por Paulo Henrique Lepesqueur Brochado, acima qualificado. VALOR DO IMÓVEL: R$ 20.000,00 (vinte mil reais). Imóvel inscrito no INCRA sob o n° 404.101.047.970-6 e na Receita Federal n° 2220904-2, quite com o ITR nos últimos 05 anos. Dou fé. Unaí, 26.02.98. (O) O Oficial,

---

Av-4- 25.686 - Protocolo 83.650 - 12.02.98
ALTERAÇÃO CONTRATUAL - Nos termos da Alteração do contrato social da firma Lepesqueur Engenharia Ltda, datado de 14 de novembro de 1996, devidamente assinada pelo Proprietário, Paulo Herique Lepesqueur Brochado, registrado da JUCEMG em 30.01.97, sob o n° 3120510626-4; procedo a presente averbação para fazer constar que a denominação social da Firma Lepesquer Engenharia Ltda, constante do R-1, e Av-2, desta, passa para **PALMARES - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, sediada à Avenida Governador Valadares, n° 546, Sala 01, Bairro Centro. O Capital Social passa a ser de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), dividido em 60.000 (sessenta mil) quotas no valor de R$ 1.00 (um real), cada, sendo que Paulo Herique Lepesqueur Brochado, passa a possuir a importância de R$ 59.400,00, e Marneide Matos da Silva, passa a possuir a importância de R$ 600,00 (seiscentos reais). Dou fé. Unaí, 27.02.98. (O) O Oficial,

---

CERTIDÃO
Registro Geral de Imóveis e Hipotecas
COMARCA DE UNAÍ MG
Certifico que a presente fotocópia (em nº de 01 Fls.) é cópia fiel do original neste ofício arquivada. Dou fé
Unaí-MG, 16 de junho de 2003

O Oficial: Humberto Eustáquio Lisboa Frederico

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ-MG
TITULAR
Bel. Humberto E. L. Frederico
SUBSTITUTA
Drª. Wânia A. N. Frederico
Unaí-MG 16 JUN. 2003

ESCREVENTES AUTORIZADOS
Oscar Lemos Vieira
Maria das Graças O. Carvalho
Célia Rodrigues Ferreira

Cartório de Registro de Imóveis de Unaí - MG
Recolhimento ao Estado
R$ 0,51

Selo de Fiscalização AOJ 56987

PALMARES CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA
AV. GOVERNADOR VALADARES, UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 001 SETOR DE MANSÕ Quadra: 002

15/09/98
17:34:43

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Área
00001	39,20	RUA C	39,00	LOTE 03	58,60	LOTE 02	67,00	RUA F	2.334,66
00002	51,90	RUA C	45,98	LOTE 03	47,00	ESTRADA	58,60	LOTE 01	2.482,03
00003	35,00	RUA F	35,30	ESTRADA	84,98	LOTE 01 E 02	81,45	LOTE 04 E 05	2.925,35
00004	38,00	RUA B	38,00	LOTE 03	62,10	RUA F	62,10	LOTE 05	2.359,80
00005	37,20	RUA B	43,20	LOTE 03	62,10	LOTE 04	65,80	ESTRADA	2.503,44

Dalis Ramos Lopes
CREA/DF 6609/D

490

PALMARES CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA
AV. GOVERNADOR VALADARES, UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 001 SETOR DE MANSO. Quadra: 003

15/09/98
13:24:40

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Área
00001	36,25	RUA C	35,00	LOTE 05	65,30	LOTE 02	70,90	RUA E	2.289,25
00002	40,30	RUA C	40,00	LOTE 05	63,30	LOTE 01	55,67	LOTE 03	2.286,03
00003	36,00	RUA F	53,67	LOTE 2	75,00	LOTE 04	76,70	RUA C	3.336,81
00004	32,00	RUA F	32,00	LOTE 05	75,00	LOTE 06	75,00	LOTE 03	2.400,00
00005	32,00	RUA E	32,00	LOTE 04	75,00	LOTE 01 E 02	75,00	LOTE 07	2.400,00
00006	32,00	RUA F	32,00	LOTE 07	75,00	LOTE 10 E 11	75,00	LOTE 04	2.400,00
00007	32,00	RUA E	32,00	LOTE 06	75,00	LOTE 05	75,00	LOTE 06 E 09	2.400,00
00008	37,50	RUA B	37,50	LOTE 07	64,00	RUA E	64,00	LOTE 09	2.400,00
00009	37,50	RUA B	37,50	LOTE 07	64,00	LOTE 08	64,00	LOTE 10	2.400,00
00010	37,50	RUA B	37,50	LOTE 06	64,00	LOTE 09	64,00	LOTE 11	2.400,00
00011	37,50	RUA B	37,50	LOTE 06	64,00	LOTE 10	64,00	RUA F	2.400,00

22.12.97

Paulo Roberto [illegible]

PALMARES CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA
AV. GOVERNADOR VALADARES, UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 001 SETOR DE MANS S Quadra: 004

15/09/98
13:25:57

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Area
00001	34,00	RUA F	34,23	ESTRADA	74,00	RUA B	70,30	LOTE 02	2.448,00
00002	34,00	RUA F	34,23	ESTRADA	70,30	LOTE 01	66,60	LOTE 03	2.312,00
00003	36,00	RUA F	36,22	ESTRADA	66,50	LOTE 02	62,80	LOTE 04	2.304,00
00004	36,00	RUA F	36,00	ESTRADA	62,80	LOTE 03	62,20	LOTE 05	2.227,95
00005	36,00	RUA F	36,00	ESTRADA	62,20	LOTE 04	62,00	LOTE 06	2.219,85
00006	36,00	RUA F	36,00	ESTRADA	62,00	LOTE 05	61,50	LOTE 07	2.211,75
00007	36,00	RUA F	36,00	ESTRADA	61,50	LOTE 06	61,10	LOTE 08	2.203,65
00008	43,00	RUA F	42,85	ESTRADA	61,10	LOTE 07	53,30	LOTE 09	2.484,91
00009	40,88	RUA F	42,35	ESTRADA	53,30	LOTE 08	48,85	RUA A	2.101,32

Paulo Henrique Lopes Jarm Diretor
CREA/DF 35693/D

MEMORIAL DESCRITIVO

ENGEPAR - Empreendimentos e Participações Ltda. PROJETO: Setor de Mansões
Av. Governador Valadares, nº215 – Unaí – Minas Gerais QUADRA: 005

LOTE Nº	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		AREA M2
	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	
01	37,50	Rua B	37,50	Lote 03	64,00	Lote 02	64,00	Rua E	2.400,00
02	37,50	Rua B	37,50	Lote 03	64,00	Lote 21	64,00	Lote 01	2.400,00
03	32,00	Rua E	32,00	Lote 19	75,02	Lote 01 e 02	74,97	04	2.400,00
04	32,00	Rua E	32,00	Lote 18	74,97	Lote 03	75,00	05	2.400,00
05	32,00	Rua E	32,00	Lote 17	75,00	Lote 04	75,02	06	2.400,00
06	32,00	Rua E	32,00	Lote 16	75,02	Lote 05	75,04	07	2.400,00
07	32,00	Rua E	32,00	Lote 15	75,04	Lote 06	75,06	08	2.400,00
08	32,00	Rua E	32,00	Lote 14	75,06	Lote 07	75,00	09,10 E 11	2.400,00
09	30,00	Rua A	30,03	Lote 08	75,00	Rua E	75,00	10	2.400,00
10	30,00	Rua A	30,03	Lote 08	75,00	Lote 09	75,00	11	2.400,00
11	30,00	Rua A	30,03	Lote 08 e 14	75,00	Lote 10	75,00	12	2.400,00
12	30,00	Rua A	30,03	Lote 14	75,00	Lote 11	75,00	13	2.400,00
13	30,00	Rua A	30,03	Lote 14	75,00	Lote 12	75,00	RUA F	2.400,00
14	32,00	Rua F	32,00	Lote 08	75,08	Lote 11, 12, 13	75,08	15	2.400,00
15	32,00	Rua F	32,00	Lote 07	75,08	Lote 14	75,08	16	2.400,00
16	32,00	Rua F	32,00	Lote 06	75,08	Lote 15	75,08	17	2.400,00
17	32,00	Rua F	32,00	Lote 05	75,08	Lote 16	75,08	18	2.400,00
18	32,00	Rua F	32,00	Lote 04	75,08	Lote 17	75,08	19	2.400,00
19	32,00	Rua F	32,06	Lote 03	75,02	Lote 18	75,02	20 E 21	2.400,00
20	37,50	Rua B	37,50	Lote 19	64,00	Rua F	64,00	21	2.400,00
21	37,50	Rua B	37,50	Lote 19	64,00	Lote 20	64,00	02	2.400,00

493

PALMARES CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA
AV. GOVERNADOR VALADARES, UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 001 SETOR DE MANSOES Quadra: 006

15/09/98
13:31:04

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Área
00001	37,50	RUA B	37,50	LOTE 03	64,00	LOTE 02	64,00	RUA E	2.400,00
00002	37,50	RUA B	37,50	LOTE 03	64,00	LOTE 21	64,00	LOTE 01	2.400,00
00003	32,00	RUA E	32,00	LOTE 19	75,00	LOTE 01 E 02	75,00	LOTE 04	2.400,00
00004	33,33	RUA E	33,33	LOTE 18	75,00	LOTE 03	75,00	LOTE 05	2.499,75
00005	33,33	RUA E	33,33	LOTE 17	75,00	LOTE 04	75,00	LOTE 05	2.499,75
00006	32,00	RUA E	32,00	LOTE 16	75,00	LOTE 05	75,00	LOTE 07	2.400,00
00007	32,00	RUA E	32,00	LOTE 15	75,00	LOTE 06	75,00	LOTE 08	2.400,00
00008	32,00	RUA E	32,00	LOTE 14	75,00	LOTE 07	75,00	LOTE 09, 10,11	2.400,00
00009	30,00	RUA A	30,00	LOTE 08	75,00	RUA E	75,00	LOTE 10	2.250,00
00010	30,00	RUA A	30,00	LOTE 08	75,00	LOTE 09	75,00	LOTE 11	2.250,00
00011	30,00	RUA A	30,00	LOTE 08 E 14	75,00	LOTE 10	75,00	LOTE 12	2.400,00
00012	30,00	RUA A	30,00	LOTE 14	75,00	LOTE 11	75,00	LOTE 13	2.250,00
00013	30,00	RUA A	30,00	LOTE 14	75,00	LOTE 12	75,00	RUA F	2.250,00
00014	32,00	RUA F	32,00	LOTE 08	75,00	LOTE 11,12 E 13	75,00	LOTE 15	2.400,00
00015	32,00	RUA F	32,00	LOTE 07	75,00	LOTE 14	75,00	LOTE 16	2.400,00
00016	32,00	RUA F	32,00	LOTE 06	75,00	LOTE 15	75,00	LOTE 17	2.400,00
00017	33,33	RUA F	33,33	LOTE 05	75,00	LOTE 16	75,00	LOTE 18	2.499,75
00018	33,33	RUA F	33,33	LOTE 04	75,00	LOTE 17	75,00	LOTE 19	2.499,75
00019	32,00	RUA F	32,00	LOTE 03	75,00	LOTE 18	75,00	LOTE 20 E 21	2.400,00
00020	37,50	RUA B	37,50	LOTE 19	64,00	RUA F	64,00	LOTE 21	2.400,00
00021	37,50	RUA B	37,50	LOTE 19	64,00	LOTE 20	61,00	LOTE 02	2.400,00

PALMARES CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA
A.V. GOVERNADOR VALADARES, UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 001 SETOR DE MANSOES Quadra: 007

15/09/98
16:13:47

Lote nº	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		Área
	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	
00001	38,30	RUA C	35,00	LOTE 03	58,16	LOTE 02	74,00	RUA D	2.323,62
00002	44,00	RUA C	40,00	LOTE 03	40,00	LOTE 15	58,16	LOTE 01	2.003,24
00003	32,00	RUA D	32,00	LOTE 15	75,00	LOTE 01 E 02	75,00	LOTE 04	2.400,00
00004	32,00	RUA D	32,00	LOTE 13	75,00	LOTE 03	75,00	LOTE 05	2.400,00
00005	32,00	RUA D	32,00	LOTE 12	75,00	LOTE 04	75,00	LOTE 06	2.400,00
00006	32,00	RUA D	32,00	LOTE 11	75,00	LOTE 5	75,00	LOTE 07 E 08	2.400,00
00007	37,50	RUA B	37,50	LOTE 06	64,00	RUA D	64,00	LOTE 08	2.400,00
00008	37,50	RUA B	37,50	LOTE 06	64,00	LOTE 07	64,00	LOTE 09	2.400,00
00009	37,50	RUA B	37,50	LOTE 11	64,00	LOTE 08	64,00	LOTE 10	2.400,00
00010	37,50	RUA B	37,50	LOTE 11	64,00	LOTE 09	64,00	RUA E	2.400,00
00011	32,00	RUA E	32,00	LOTE 6	75,00	LOTE 09 E 10	75,00	LOTE 12	2.400,00
00012	32,00	RUA E	32,00	LOTE 5	75,00	LOTE 11	75,00	LOTE 13	2.400,00
00013	32,00	RUA E	32,00	LOTE 04	75,00	LOTE 12	75,00	LOTE 14 E 15	2.400,00
00014	41,80	RUA C	40,00	LOTE 13	38,30	RUA E	56,70	LOTE 15	1.978,56
00015	38,00	RUA C	35,00	LOTE 13	56,70	LOTE 14	72,00	LOTE 02 E 03	2.302,04

PALMARES CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA
A.V. GOVERNADORVALADARES. UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 001 SETOR DE MANSOES Quadra: 008

15/09/9
16:14:2

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Área
00001	39,00	RUA C	35,00	LOTE 03	56,70	LOTE 02	72,60	LOTE 22	2.239,92
00002	49,00	RUA C	45,00	LOTE 03	36,80	RUA D	56,70	LOTE 01	2.118,47
00003	30,00	RUA D	30,00	CLUBE DO CAVALO	80,00	LOTE 04	80,00	LOTE 01 E 02	2.400,00
00004	30,00	RUA D	30,00	CLUBE DO CAVALO	80,00	LOTE 05	80,00	LOTE 03	2.400,00
00005	30,00	RUA D	30,00	CLUBE DO CAVALO	80,00	LOTE 06	80,00	LOTE 04	2.400,00
00006	30,00	RUA D	30,00	CLUBE DO CAVALO	80,00	LOTE 07	80,00	LOTE 05	2.400,00
00007	30,00	RUA D	30,00	CLUBE DO CAVALO	80,00	LOTE 08	80,00	LOTE 06	2.400,00
00008	30,00	RUA D	30,00	CLUBE DO CAVALO	80,00	LOTE 09	80,00	LOTE 07	2.400,00
00009	30,00	RUA D	30,00	CLUBE DO CAVALO	80,00	LOTE 10	80,00	LOTE 8	2.400,00
00010	30,00	RUA D	30,00	CLUBE DO CAVALO	80,00	LOTE 11	80,00	LOTE 09	2.400,00
00011	30,00	RUA D	30,00	CLUBE DO CAVALO	80,00	LOTE 12	80,00	LOTE 10	2.400,00
00012	30,00	RUA D	30,00	CLUBE DO CAVALO	80,00	LOTE 13	80,00	LOTE 11	2.400,00
00013	30,00	RUA D	30,00	CLUBE DO CAVALO	80,00	LOTE 14	80,00	LOTE 12	2.400,00
00014	30,00	RUA D	30,00	CLUBE DO CAVALO	80,00	LOTE 15	80,00	LOTE 13	2.400,00
00015	30,00	RUA D	30,00	CLUBE DO CAVALO	80,00	LOTE 16	80,00	LOTE 14	2.400,00
00016	30,00	RUA D	30,00	CLUBE DO CAVALO	80,00	LOTE 17	80,00	LOTE 15	2.400,00
00017	30,00	RUA D	30,00	CLUBE DO CAVALO	80,00	LOTE 18	80,00	LOTE 16	2.400,00
00018	30,00	RUA D	30,00	CLUBE DO CAVALO	80,00	LOTE 19	80,00	LOTE 17	2.400,00
00019	30,00	RUA D	30,00	CLUBE DO CAVALO	80,00	LOTE 20 E 21	80,00	LOTE 18	2.400,00
00020	40,00	RUA A	40,00	LOTE 19	65,00	CLUBE DO CAVALO	65,00	LOTE 21	2.300,00
00021	40,00	RUA A	40,00	LOTE 19	65,00	LOTE 20	65,00	RUA D	2.600,00
00022	49,75	RUA C	60,67	CLUBE DO CAVALO	72,60	LOTE 01	83,63	LOTE 23	4.168,55
00023	37,67	RUA C	36,84	CLUBE DO CAVALO	83,63	LOTE 22	88,99	LOTE 24	3.238,72
00024	30,00	RUA C	30,00	CLUBE DO CAVALO	89,99	LOTE 23	89,99	LOTE 25	2.699,70
00025	30,00	RUA C	30,00	CLUBE DO CAVALO	89,99	LOTE 24	89,99	LOTE 26	2.699,70
00026	30,00	RUA C	30,00	CLUBE DO CAVALO	89,99	LOTE 25	89,99	LOTE 27	2.699,40
00027	30,00	RUA C	30,00	CLUBE DO CAVALO	89,99	LOTE 26	89,99	LOTE 28	2.698,80
00028	30,00	RUA C	30,00	CLUBE DO CAVALO	89,99	LOTE 27	89,99	LOTE 29	2.698,20
00029	30,00	RUA C	30,00	CLUBE DO CAVALO	89,99	LOTE 28	89,99	LOTE 30	2.697,60
00030	30,00	RUA C	30,00	CLUBE DO CAVALO	89,99	LOTE 29	89,99	LOTE 31	2.697,00
00031	30,00	RUA C	30,00	CLUBE DO CAVALO	89,99	LOTE 30	89,99	LOTE 32	2.696,40
00032	30,00	RUA C	30,00	CLUBE DO CAVALO	89,99	LOTE 31	89,99	LOTE 33	2.695,80
00033	30,00	RUA C	30,00	CLUBE DO CAVALO	89,85	LOTE 32	89,84	LOTE 34	2.695,35
00034	30,00	RUA C	30,00	CLUBE DO CAVALO	89,84	LOTE 33	89,82	LOTE 35	2.694,90
00035	30,00	RUA C	30,00	CLUBE DO CAVALO	89,82	LOTE 34	89,80	LOTE 36	2.694,30

PALMARES CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA
AV. GOVERNADOR VALADARES, UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 001 SETOR DE MANSOES Quadra: 008

15/09/98
16:14:23

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Área
00036	30,00	RUA C	30,00	CLUBE DO CAVALO	89,80	LOTE 35	89,78	LOTE 37	2.693,70
00037	30,00	RUA C	30,00	CLUBE DO CAVALO	89,78	LOTE 36	89,74	LOTE 38	2.693,10
00038	30,00	RUA C	30,00	CLUBE DO CAVALO	89,76	LOTE 37	89,74	LOTE 39	2.692,50
00039	30,00	RUA C	30,00	CLUBE DO CAVALO	89,74	LOTE 38	89,70	LOTE 40	2.691,90
00040	30,00	RUA C	30,00	CLUBE DO CAVALO	89,72	LOTE 39	89,70	LOTE 41	2.691,30
00041	30,00	RUA C	30,00	CLUBE DO CAVALO	89,70	LOTE 40	89,68	LOTE 42	2.690,70
00042	82,58	RUA C	1,00	CLUBE DO CAVALO	89,68	LOTE 41	128,90	PAULO BROCHADO	4.149,11

Paulo Henrique Lasaigue Brochado
CREA/DF 3563/D

PALMARES CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA
AV. GOVERNADOR VALADARES, UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 001 SETOR DE MANSOES Quadra: 009

15/09/98
16:17:02

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Área
00001	34,87	ESTRADA	34,64	LOTE 05	76,55	RUA C	72,51	LOTE 02	2.582,26
00002	34,87	ESTRADA	34,64	LOTE 06	72,51	LOTE 01	68,47	LOTE 03	2.442,35
00003	34,87	ESTRADA	34,64	LOTE 07	68,47	LOTE 02	64,44	LOTE 04	2.302,44
00004	37,12	ESTRADA	34,64	LOTE 08	64,44	LOTE 03	60,18	RUA B	2.230,03
00005	34,64	RUA G	34,64	LOTE 01	61,29	LOTE 06	61,29	RUA C	2.123,36
00006	34,64	RUA G	34,64	LOTE 02	61,29	LOTE 07	61,29	LOTE 05	2.123,36
00007	34,64	RUA G	34,64	LOTE 03	61,29	LOTE 08	61,29	LOTE 06	2.123,36
00008	32,15	RUA G	34,64	LOTE 04	61,34	RUA B	61,29	LOTE 07	2.047,28

Paulo Henrique Alvarenga Pinheiro
CREA/DF 30[illegible]

498
21.15

PALMARES CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA
AV. GOVERNADOR VALADARES, UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 001 SETOR DE MANSOES Quadra: 010

15/09/98
16:21:32

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Área
00001	40,17	RUA B	36,63	LOTE 03	62,78	LOTE 02	61,39	ESTRADA	2.380,02
00002	40,17	RUA B	40,20	LOTE 03 E 13	64,41	LOTE 14	62,78	LOTE 01	2.554,85
00003	36,20	ESTRADA	36,00	LOTE 13	58,45	LOTE 01 E 02	54,62	LOTE 04	2.035,33
00004	48,93	ESTRADA	48,00	LOTE 11 E 12	54,62	LOTE 03	45,00	LOTE 05	2.393,28
00005	61,35	ESTRADA	60,00	LOTE 10 E 11	45,00	LOTE 04	32,25	LOTE 06	2.320,71
00006	50,91	ESTRADA	50,00	LOTE 09	49,58	LOTE 05 E 10	41,10	LOTE 07	2.237,60
00007	37,85	RUA A	41,10	LOTE 06	72,71	ESTRADA	64,41	LOTE 08	2.385,15
00008	37,85	RUA A	37,87	LOTE 09	64,41	LOTE 07	56,28	RUA G	2.260,09
00009	50,00	RUA G	50,00	LOTE 06	37,87	LOTE 08	38,57	LOTE 10	1.911,21
00010	36,00	RUA G	36,00	LOTE 05	55,89	LOTE 06 E 09	55,89	LOTE 11	2.012,34
00011	36,00	RUA G	36,00	LOTE 04 E 05	55,89	LOTE 10	55,89	LOTE 12	2.012,04
00012	36,00	RUA G	36,00	LOTE 04	55,89	LOTE 11	55,89	LOTE 13	2.012,04
00013	36,00	RUA G	36,00	LOTE 03	55,89	LOTE 12	55,89	LOTE 02 E 14	2.012,04
00014	40,17	RUA B	37,51	LOTE 13	66,00	RUA G	64,41	LOTE 02	2.531,86

31 358,54

Paulo Roberto ... Valadares
CREA/DF 3068/D

499

5216

500

TERMO DE ENCERRAMENTO DE VOLUME

Nesta data, encerra-se o 5º volume do presente processo.

O assunto continuará sendo tratado no 6º volume, que leva o mesmo número do processo e as mesmas especificações.

Unaí(MG), 8 de junho de 2009.

Maria Aparecida Costa
Chefe do Serviço de Apoio às Comissões

501

TERMO DE ABERTURA DE VOLUME

Nesta data, com o mesmo número e especificações, abre-se o sexto volume para o processo da Comissão Especial, nomeada pela Portaria 2.189, de 27.4.2009, para realizar estudo sobre todos os loteamentos irregulares existentes no Município de Unaí, iniciando-se com a folha nº 501.

Unaí(MG), 8 de julho de 2009.

Maria Aparecida Costa
Chefe do Serviço de Apoio às Comissões

PALMARES CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA
AV. GOVERNADOR VALADARES, UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 001 SETOR DE MANSOES Quadra: 011

15/09/98
16:23:35

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Área
00001	34,00	RUA G	31,61	LOTE 05	60,00	RUA C	60,00	LOTE 02	1.969,22
00002	34,00	RUA G	34,00	LOTE 06	60,00	LOTE 01	60,00	LOTE 03	2.040,00
00003	34,00	RUA G	34,00	LOTE 07	60,00	LOTE 02	60,00	LOTE 04	2.040,00
00004	34,00	RUA G	34,00	LOTE 08	60,00	LOTE 03	60,00	RUA B	2.040,00
00005	29,66	RUA H	31,61	LOTE 01	60,00	LOTE 06	60,34	RUA C	1.789,95
00006	34,00	RUA H	34,00	LOTE 02	60,00	LOTE 07	60,00	LOTE 05	2.040,00
00007	34,00	RUA H	34,00	LOTE 03	60,00	LOTE 08	60,00	LOTE 06	2.040,00
00008	34,00	RUA H	34,00	LOTE 04	60,00	RUA B	60,00	LOTE 07	2.040,00

15.998 P

144

502

717

PALMARES CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA
AV. GOVERNADOR VALADARES, UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 001 SETOR DE MANSOES Quadra: 012

15/09/9(
17:22:3(

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Dimensão	Confrontaçã	Área
00001	33,00	RUA G	33,00	LOTE 18	60,00	RUA B	60,00	LOTE 02	1.980,00
00002	33,00	RUA G	33,00	LOTE 17	60,00	LOTE 01	60,00	LOTE 03	1.980,00
00003	33,00	RUA G	33,00	LOTE 16	60,00	LOTE 02	60,00	LOTE 04	1.980,00
00004	33,00	RUA G	33,00	LOTE 15	60,00	LOTE 03	60,00	LOTE 05	1.980,00
00005	33,00	RUA G	33,00	LOTE 14	60,00	LOTE 04	60,00	LOTE 06	1.980,00
00006	33,00	RUA G	33,00	LOTE 13	60,00	LOTE 05	60,00	LOTE 07	1.980,00
00007	33,00	RUA G	33,00	LOTE 12	60,00	LOTE 06	60,00	LOTE 08 E 09	1.980,00
00008	30,83	RUA A	30,00	LOTE 07	83,08	RUA G	75,93	LOTE 09	2.385,32
00009	30,83	RUA A	30,00	LOTE 07	75,93	LOTE 08	68,79	LOTE 10	2.170,93
00010	30,83	RUA A	30,00	LOTE 12	68,79	LOTE 09	61,64	LOTE 11	1.956,53
00011	30,83	RUA A	30,00	LOTE 12	61,64	LOTE 10	54,49	RUA H	1.742,14
00012	33,00	RUA H	33,00	LOTE 07	60,00	LOTE 10 E 11	60,00	LOTE 13	1.980,00
00013	33,00	RUA H	33,00	LOTE 06	60,00	LOTE 12	60,00	LOTE 14	1.980,00
00014	33,00	RUA H	33,00	RUA 05	60,00	LOTE 13	60,00	LOTE 15	1.980,00
00015	33,00	RUA H	33,00	LOTE 04	60,00	LOTE 14	60,00	LOTE 16	1.980,00
00016	33,00	RUA H	33,00	LOTE 03	60,00	LOTE 15	60,00	LOTE 17	1.980,00
00017	33,00	RUA H	33,00	LOTE 02	60,00	LOTE 16	60,00	LOTE 18	1.980,00
00018	33,00	RUA H	33,00	LOTE 01	60,00	LOTE 17	60,00	RUA B	1.980,00

35.974,92

Paulo Henrique [illegible] Brochado
CREA/DF 3568/E

503

F118

PALMARES CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA
AV. GOVERNADOR VALADARES, UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 001 SETOR DE MANSOES Quadra: 013

15/09/9(
16:31:0(

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçã(	Dimensão	Confrontaçã(	Dimensão	Confrontaçã(	Dimensão	Confrontaçã(	Área
00001	38,46	RUA H	30,00	ROGERIO PINTO SOUZ	50,70	RUA C	50,00	LOTE 02	1.711,50
00002	30,00	RUA H	30,00	ROGERIO PINTO SOUZ	50,00	LOTE 01	50,00	LOTE 03	1.500,00
00003	30,00	RUA H	30,00	ROGERIO PINTO SOUZ	50,00	LOTE 02	50,00	LOTE 04	1.500,00
00004	30,00	RUA H	30,00	ROGERIO PINTO SOUZ	50,00	LOTE 03	50,00	LOTE 05	1.500,00
00005	30,00	RUA H	30,00	ROGERIO PINTO SOUZ	50,00	LOTE 04	50,00	LOTE 06	1.500,00
00006	30,00	RUA H	30,00	ROGERIO PINTO SOUZ	50,00	LOTE 05	50,00	LOTE 07	1.500,00
00007	30,00	RUA H	30,00	ROGERIO PINTO SOUZ	50,00	LOTE 06	50,00	LOTE 08	1.500,00
00008	30,00	RUA H	30,00	ROGERIO PINTO SOUZ	50,00	LOTE 07	50,00	LOTE 09	1.500,00
00009	30,00	RUA H	30,00	ROGERIO PINTO SOUZ	50,00	LOTE 08	50,00	LOTE 10	1.500,00
00010	30,00	RUA H	30,00	ROGERIO PINTO SOUZ	50,00	LOTE 09	50,00	LOTE 11	1.500,00
00011	30,00	RUA H	30,00	ROGERIO PINTO SOUZ	50,00	LOTE 10	50,00	LOTE 12 E 13	1.500,00
00012	25,76	RUA A	25,00	LOTE 11	81,26	RUA H	75,31	LOTE 13	1.959,74
00013	25,63	RUA A	25,00	LOTE 11	76,31	LOTE 12	69,39	ROGERIO PINTO SOUZ	1.806,55

20.477.79

Paulo Henrique [illegible] Arquiteto
CREA/DF 35535/D

504

7.2.13

PALMARES CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA
AV. GOVERNADOR VALADARES, UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 001 SETOR DE MANSOES Quadra: 014

15/09/98
16:35:22

Lote nº	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		Área
	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	
00001	30,00	RUA C	37,30	VALDECIR PEREIRA D	80,54	ESTRADA	80,00	LOTE 02	2.611,71
00002	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA D	80,00	LOTE 01	80,00	LOTE 03	2.400,00
00003	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA D	80,00	LOTE 02	80,00	LOTE 04	2.400,00
00004	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA D	80,00	LOTE 03	80,00	LOTE 05	2.400,00
00005	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA D	80,00	LOTE 04	80,00	LOTE 06	2.400,00
00006	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA D	80,00	LOTE 05	80,00	LOTE 07	2.417,03
00007	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA D	81,19	LOTE 06	82,43	LOTE 08	2.538,40
00008	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA D	82,43	LOTE 07	83,62	LOTE 09	2.490,89
00009	30,44	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA D	83,62	LOTE 08	87,62	LOTE 10	2.557,52
00010	30,42	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA D	87,62	LOTE 09	93,46	LOTE 11	2.704,92
00011	30,43	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA D	93,46	LOTE 10	97,85	LOTE 12	2.858,50
00012	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA D	97,85	LOTE 11	99,31	LOTE 13	2.957,53
00013	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA D	99,31	LOTE 12	99,31	LOTE 14	2.979,30
00014	37,89	RUA C	37,80	VALDECIR PEREIRA D	99,31	LOTE 13	84,31	ROGERIO PINTO DE S	3.537,85

39.254,55

Paulo Rentini
CRE[illegible]

SOS

PALMARES CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA
AV. GOVERNADOR VALADARES UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 001 SETOR DE MANSOES Quadra: 015

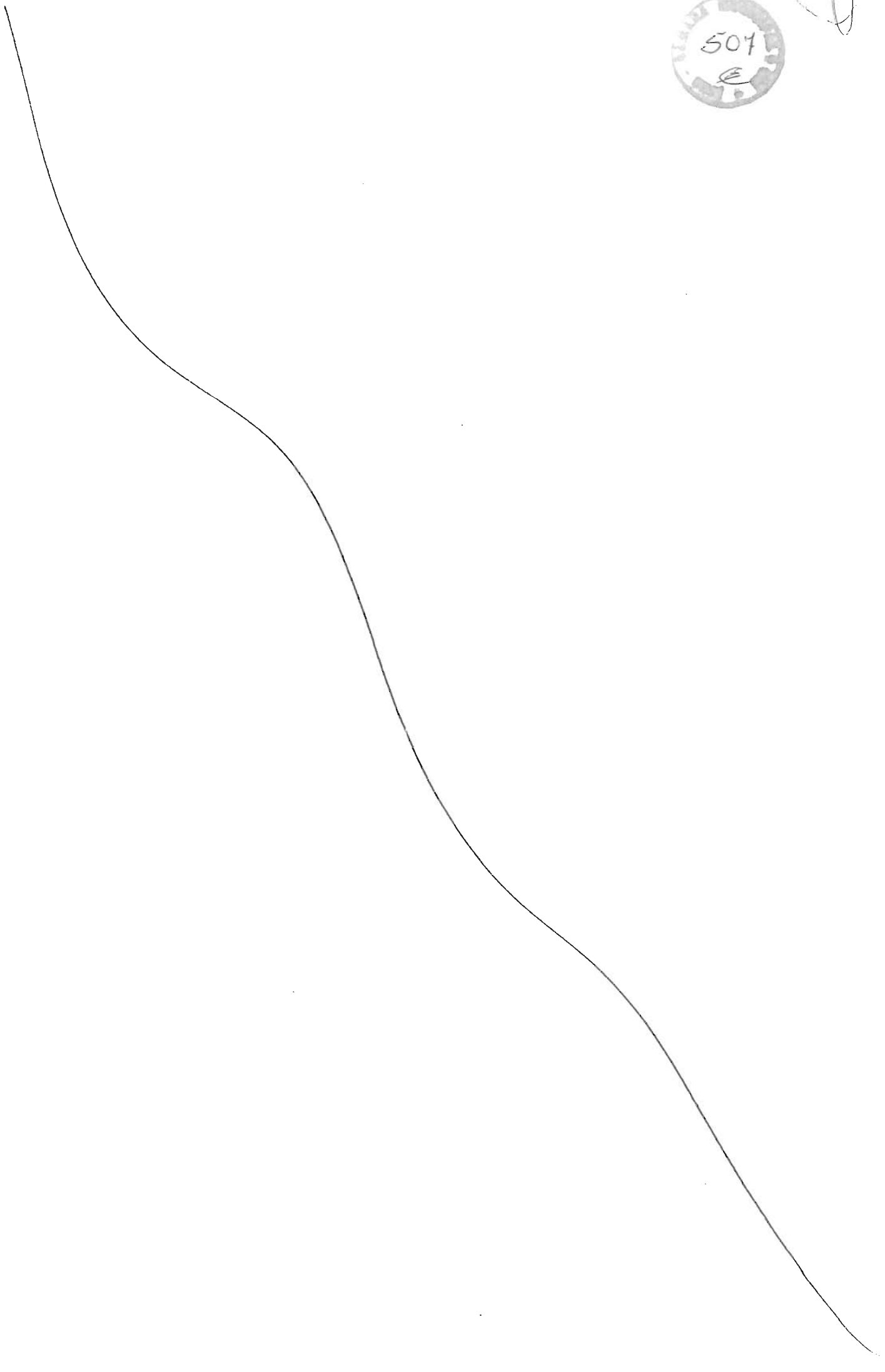
19/02/9
10:10:0

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Dimensão	Confrontaçãc	Área
00001	25,11	RUA C	30,00	PAULO BROCHADO	89,89	LOTE 02	80,68	JACI TORRES SOBRIN	2.437,59
00002	30,00	RUA C	30,00	PAULO BROCHADO	89,87	LOTE 03	89,89	LOTE 01	2.696,40
00003	30,00	RUA C	30,00	PAULO BROCHADO	89,85	LOTE 04	89,87	LOTE 02	2.695,80
00004	30,00	RUA C	30,00	PAULO BROCHADO	89,84	LOTE 05	89,85	LOTE 03	2.695,35
00005	30,00	RUA C	30,00	PAULO BROCHADO	89,82	LOTE 06	89,84	LOTE 04	2.694,90
00006	30,00	RUA C	30,00	PAULO BROCHADO	89,80	LOTE 07	89,82	LOTE 05	2.694,30
00007	30,00	RUA C	30,00	PAULO BROCHADO	89,78	LOTE 08	89,80	LOTE 06	2.693,70
00008	30,00	RUA C	30,00	PAULO BROCHADO	89,76	LOTE 09	89,78	LOTE 07	2.693,10
00009	30,00	RUA C	30,00	PAULO BROCHADO	89,74	LOTE 10	89,76	LOTE 08	2.692,50
00010	30,00	RUA C	30,00	PAULO BROCHADO	89,72	LOTE 11	89,74	LOTE 09	2.691,90
00011	30,00	RUA C	30,00	PAULO BROCHADO	89,70	LOTE 12	89,72	LOTE 10	2.691,30
00012	30,00	RUA C	30,00	PAULO BROCHADO	89,68	LOTE 13	89,70	LOTE 11	2.690,70
00013	30,00	RUA C	30,00	PAULO BROCHADO	89,68	LOTE 14	89,68	LOTE 12	2.690,40
00014	30,00	RUA C	30,00	PAULO BROCHADO	89,68	LOTE 15	89,68	LOTE 13	2.690,40
00015	70,82	RUA C	113,04	PAULO BROCHADO	52,75	PAULO BROCHADO	89,68	LOTE 14	5.383,68

42 43202

Paulo Henrique Lopes Ribeiro Barbosa
CREA/DF 35939/D

506


507

508
23

PARECER DA PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE UNAÍ-MG.

Processos nº 2.350, 2.351, 2.352 e 2.353/04

Interessado(a): M.A.R. EMPREENDIMENTOS LTDA, PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, BL EMPREENDIMENTOS LTDA e PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, respectivamente.

RELATÓRIO

Inicialmente ressalto que a causa de pedir e o pedido constante dos processos administrativos em epígrafe têm o mesmo fundamento, assim, havendo conexão entre eles, resolvi reuni-los neste único parecer.

As Requerentes dos respectivos processos em epígrafe, por seus representantes, requerem a expedição de Decreto de aprovação de loteamentos de áreas rurais de suas respectivas propriedades, todas situadas na Fazenda Capim Branco, neste Município. Argumentam que as áreas são inviáveis para exploração agropecuária, conforme faz certo Laudos expedidos por Engenheiro Agrônomo, anexos aos pedidos. Descrevem o nome dos empreendimentos, o número total de unidades desmembradas em cada um deles, bem como a área mínima e a área máxima dos terrenos parcelados. Descrevem as infra-estruturas já realizadas nos empreendimentos.

Os pedidos vieram instruídos com os documentos de propriedade imobiliária, com manifestação do INCRA a respeito dos parcelamentos e com os memoriais descritivos, respectivamente.

Todos os processos foram encaminhados à análise desta Procuradoria.

Em síntese, é o relatório. Passo a fundamentar.

FUNDAMENTAÇÃO

A questão de loteamentos em nosso Município sempre assombrou a Administração Pública. De fato, são notórios os grandes problemas que envolvem. Isto porque, lamentavelmente, no passado que antecedeu esta Administração não houve preocupação em regularizar os parcelamentos de solo. Com isso, surgiram inúmeros loteamentos clandestinos às margens da Lei e outros tantos foram aprovados sem a observância dos requisitos legais.

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK, s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (0xx38) 3677-5611 - 3677-4828

Tais fatos trazem grandes dificuldades para a urbanização, eis que, muitas vezes, as áreas alienadas não correspondem com a realidade da área adquirida, nem sempre é feita a reserva de áreas públicas, não são observadas as exigências no que se refere ao meio ambiente, ao abastecimento de água e luz, à coleta de esgoto, ao tratamento primário das vias, etc.

No final, perde quase todo mundo. De um lado o adquirente do lote se vê privado da possibilidade de registrar a sua compra junto ao Cartório de Registro de Imóveis e de obter os benefícios básicos que devem possuir todo e qualquer loteamento. De outro lado, perde a Administração Pública que tem como principal estimulante o 'Bem Estar Social', se os compradores foram lesados, também é lesada a Administração que terá enormes dificuldades em urbanizar o local com escolas, postos de saúde, saneamento básico, etc.

Diante de tal situação, desde o início da atual gestão, esta Procuradoria tem se esforçado para exigir a regularização dos antigos loteamentos e para que os novos loteamentos sejam feitos de acordo com a Lei, de forma a impedir parcelamentos irregulares, em detrimento dos interesses da Coletividade.

Neste diapasão, venho afirmando que faz-se necessária uma grande campanha de informação popular para que os Munícipes não adquiram lotes sem antes se informarem junto à Prefeitura quanto à regularidade do loteamento.

Fiz esta narrativa para demonstrar a nossa preocupação quanto a todos os aspectos formais dos loteamentos. Aliás, não poderia deixar de destacar que o representativo êxito que o Município tem alcançado com este trabalho há de ser tributado, em boa parte, ao nosso Assessor Especial José Luiz que não mede esforços para regularizar os antigos loteamentos (Novo Horizonte, Canaã, São Sebastião, Kamaiurá, etc) e vem se desdobrando para que os novos loteamentos sejam feitos de forma correta.

Na hipótese dos processos sob comento, no entanto, a situação é outra: se tratam de parcelamentos de solo rural, com finalidades absolutamente distintas dos parcelamentos tipicamente urbanos.

Tais empreendimentos foram iniciados há muitos anos atrás e destinam-se, principalmente, à implantação de sítios de recreio. A grande maioria das unidades já foram alienadas, muitas construções já estão edificadas. Como se sabe, tais parcelamentos estão situados na Rodovia que liga Unaí a Paracatu a uma distância do centro da cidade que estimo em 06 (seis) kms.

Daí veio a nossa perplexidade, eis que, como se sabe, o Município de Unaí não possui uma legislação específica para aprovação de desmembramentos de solo rural para esta finalidade. A legislação urbana existente (Lei 806/75 e

Plano Diretor Urbano) não pode ser aplicada, seja pelo fato de que a destinação do parcelamento não pode ser tida como puramente urbana, seja porque a área parcelada não se situa na zona urbana.

Ante tal situação, buscamos subsídios em outros Municípios, tais como em Brasília onde existem parcelamentos semelhantes, destinados a chácaras, com áreas individuais superiores a 1.000 ms², tendo os logradouros públicos a denominação de "Estrada Park", sendo mitigadas as exigências com infra-estrutura.

Inúmeras reuniões foram realizadas com a participação dos representantes das Requerentes, desta Procuradoria, da Secretaria Municipal de Administração, da Secretaria Municipal de Planejamento e do sempre presente Assessor José Luiz.

As discussões foram intensas, principalmente no que se refere às exigências urbanísticas a serem estabelecidas. Fizemos visita ao local dos empreendimentos buscando averiguar a ocupação já existente, o sistema viário e outras características dos parcelamentos.

Pudemos observar que a grande maioria dos compradores utilizam as áreas para fins de recreio. Esta vocação dos empreendimentos, a meu ver, se justifica, eis que o cidadão, conturbado com a vida urbana, deseja possuir um local – pequeno se comparado com uma propriedade rural, mas grande se comparado com uma propriedade urbana – para descanso e lazer, principalmente nos feriados e finais de semana, onde constrói quadras de esporte, piscinas e jardins, cria aves de pequeno porte, faz pequenos cultivos de hortaliças, frutas, etc. As edificações, normalmente, valorizam espaços abertos, ventilados e iluminados pela natureza, com churrasqueiras, fogões a lenha, quiosques e outros equipamentos típicos de sítios de recreio. É a tentativa do homem urbano de voltar às suas raízes, esquecer os contratempos da célere vida na cidade, para desfrutar da tranqüilidade oferecida pela vida no campo.

Concluímos pela necessidade de se editar uma legislação específica, adequada às peculiaridades destes empreendimentos, mas também resguardando os interesses coletivos de existência de equipamentos urbanos mínimos.

Daí, com anuência geral, elaboramos os anteprojetos de Lei em anexo, o primeiro autorizando o poder executivo municipal a regularizar estes parcelamentos de áreas rurais para fins urbanos e estabelecendo exigências mínimas a serem observadas no que se refere ao uso e ocupação do solo para fins de sítios de recreio e assemelhados. O segundo inserindo previsão legal no Plano Diretor Urbano (Lei Complementar nº 44/2003), de forma a exigir que cada parcelamento com estas características seja objeto de lei específica que

511

26

estabelecerá os índices de uso e ocupação do solo e demais exigências que se fizerem necessárias.

CONCLUSÃO

PELO EXPOSTO, peço vênia a Vossa Excelência para submeter a Vossa superior apreciação os Anteprojetos de Lei que elaboramos, os quais estão gravados na rede de computação desta Prefeitura, na pasta "Temporário", sub-pasta "01 – Gabin", sub-pasta "Chefe de Gabinete", sub-pasta "SÍTIOS DE RECREIO", com os nomes de "Mensagem", "Projeto Alteração PDU – texto" e "projeto sítios de recreio".

Observo que, havendo anuência de Vossa Excelência e a imprescindível aprovação Legislativa, os presentes processos administrativos deverão retomar seus cursos para que sejam avaliados pelo Setor Técnico desta Municipalidade, de maneira a conformar os empreendimentos com as disposições do novo texto legal a ser editado.

É O PARECER. S.M.J.

Unaí-MG, 3 de junho de 2004.

DR. LÍRIO DENONI
Procurador Geral do Municipio

Processo nº: 2.353/2004
Requerente: **PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**

Vistos, etc....

Acato na íntegra o parecer de folhas 23/26, da Procuradoria Geral do Município, portanto determino seja remetido à Câmara Municipal o projeto de lei na forma da minuta apresentada.

Cumpra-se.

Unaí-MG, 03 de junho de 2004.

JOSÉ BRÁZ DA SILVA
Prefeito Municipal

513

PROCESSO Nº 2353/2004
INTERESSADO: PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

AO DEPARTAMENTO DE OBRAS:

Considerando o parecer de fls., da lavra do ilustre Procurador Geral do Município, e ainda a publicação da Lei Municipal 2.253, de 5.10.2004, anexa, solicito a realização de vistoria e a conseqüente emissão de laudo ou relatório dando conta ou não do cumprimento dos requisitos previstos no referido Diploma Legal. Após, retorne ao Gabinete para decisão do Prefeito Municipal.

Unaí-MG., 14 de outubro de 2004.

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
Assessor Especial de Gabinete

514 / 29

LEI Nº 2.253, DE 5 DE OUTUTBRO DE 2004.

Autoriza a regularização de parcelamento de área rural para fins urbanos e estabelece índices de uso e ocupação do solo para fins de sítios de recreio e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE UNAI, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 96, VII, da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Unaí decreta e ele, em seu nome, sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1° O Poder Executivo fica autorizado a regularizar os parcelamentos de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreio, desde que localizadas a uma distancia máxima de até 05 quilômetros do perímetro urbano de Unaí.

Parágrafo Único. As alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, cumprindo-se a exigência com a expressa manifestação da referida autarquia federal declarando, especificamente, nada ter a opor às referidas transformações.

Art. 2° Nos termos e para os fins do que estabelece o art. 4°, § 1°, I, da Lei n° 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que alterou dispositivos da Lei n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e com a definição estabelecida do Plano Diretor de Unaí, os índices urbanísticos e de uso e ocupação do solo nos parcelamentos que forem constituídos para fins de sítios de recreio são estabelecidos na forma do Anexo I desta Lei.

Parágrafo único. Além dos índices urbanísticos, são estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os sítios de recreio que forem regularizados nos termos desta Lei:

I – a densidade bruta máxima de ocupação dos parcelamentos será de 15 hab/ha;

II – o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação;

III – o sistema viário será composto de vias públicas de acesso e locais, e serão denominadas de Estrada-Parque, numeradas seqüencialmente, com largura mínima de 10 (dez) metros; e

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

IV – O desmembramento será permitido quando resultar em lotes maiores ou iguais a 1000ms² (mil metros quadrados) cada um.

Art. 3º Sem prejuízo das demais exigências contidas na Lei Municipal nº 806/76 como encargo do loteador, são fixados como infra-estrutura básica exigível para os sítios de recreio regularizados nos termos desta lei, os seguintes equipamentos urbanos:

INFRAESTRUTURA BÁSICA	PADRÕES EXIGÍVEIS
Rede de Energia e Iluminação	Padrão CEMIG para RDR – Redes de Distribuição Rural
Coleta de Esgoto	Padrão ABNT – NBR 13969/97 e 229/93
Águas Pluviais	Dispensável
Vias Públicas – abertura	Tratamento Primário com Cascalho laterítico ou similar
Guias e Sarjetas	Dispensável

§ 1º Para o sistema de abastecimento de água, o loteador poderá utilizar os padrões contidos na ABNT – PNB 593/1977 e NB 594/1977.

§ 2º Na hipótese de estar implantado sistema de abastecimento de água diverso do previsto no § 1º deste artigo, poderá, excepcionalmente, ser permitido o uso de poços artesianos, com tubulação em PVC, classe 12 – PBA, segundo padrões admitidos pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE.

Art. 4º O sítio de recreio deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:

I – mínimo de 10% (dez por cento) e máximo de 15% para o sistema viário, inclusive as vias necessárias para implantação do Sistema Viário Básico do Município; e

II – mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de área pública.

Parágrafo Único. Os parcelamentos do solo rural, para fins urbanos, estarão obrigados a reservar as áreas públicas, independente da dimensão dos lotes.

Art. 5º Compete ao Poder Executivo fixar atos complementares objetivando definir critérios de destinação e uso para as ocupações existentes na área definida no art. 2º.

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

Art. 6° Os adquirentes de lotes nos parcelamentos descritos ficam obrigados, no caso de implantação em área pública, a pagar pelas respectivas unidades nos termos da legislação vigente.

Art. 7° O Poder Executivo, no prazo máximo de sessenta dias após a regularização dos empreendimentos, providenciará junto à Secretaria de Fazenda a inscrição das unidades imobiliárias oriundas dos parcelamentos previstos nesta Lei, com vistas à cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, da Taxa de Limpeza Pública – TLP, e dos demais tributos e taxas que venham a incidir sobre os imóveis.

Art. 8° Os sítios de recreio deverão atender, além das disposições contidas nesta Lei, às exigências da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 004/85, da Lei Federal nº 7803/89, da Lei Federal nº 4771/65 (Código Florestal), da Lei Estadual nº 10561/91 (Lei Florestal), da Lei Orgânica do Município e da Lei Municipal nº 806/76.

Art. 9° Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Unaí-MG, 5 de outubro de 2004, 60° da Instalação do Município.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

ANEXO I

ZSR	Zona de Sítios de Recreio	Polígonos a serem delimitados por parcelamentos de áreas rurais para fins de Chácaras ou Sítios de Recreio, que vierem a ser aprovados por lei municipal específica.

USOS

Habitação unifamiliar;
Hotel-Fazenda;
Restaurantes;
Estabelecimento de Diversão;
Clube e local de uso recreativo,
esportivo ou de serviços voltados para o lazer;
Estabelecimento comunitário social;
Sede de Associação;
Estabelecimento de Ensino Público;
Estabelecimento de Saúde Público ou privado;

HIERARQUIA VIÁRIA

Vias	Estradas de acesso	Estradas Locais

MÓDULO OU SÍTIO

Características	Esquina	Quadra	Esquina	Quadra
Área Mínima	1.000,00	1.000,00	1.000,00	2.000,00
Testada Mínima	25,00	20,00	20,00	20,00
Taxa de Ocupação	0,10		0,10	
Coeficiente de Aprov..	0,20		0,20	

EDIFICAÇÃO

Recuos Mínimos (m)	Frontal	6,00	3,00
	Lateral	Bilateral de 3,00	Bilateral de 3,00
	Fundos	7,50	7,50
Gabarito (pavimentos)		2	2
Altura máxima (m)		6	6

OBSERVAÇÕES:

Aplicável somente na regularização de áreas mencionadas nesta lei.

Unaí-MG, 5 de outubro de 2004, 60º da Instalação do Município.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

518

f. 33

Ref.: Processos nº: **2.350/04, 2.351/04, 2.352/04; 2.353/04**

Serviço: **SEPLAN- Secretaria Municipal de Planejamento**

Assunto: **Parcelamento Rural**

Requerente: **M. A. R. Empreendimentos Ltda, Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, B. L. Empreendimentos Ltda e Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, respectivamente.**

À PROJUR – Procuradoria Jurídica do Município:

Senhor Procurador, Dr. Delvito Alves da Silva Filho.

Inicialmente coloco à disposição do Ilustre Procurador os constantes processos administrativos em epígrafe, requeridos pelos representantes nas pessoas jurídicas referentes, que vêm solicitando a algum tempo a regularização dos parcelamentos rurais junto a essa Prefeitura, existentes nas proximidades do perímetro urbano.

Observo que, por se tratar de assunto de extrema relevância para a administração do Município, principalmente porque agora se inicia uma nova gestão, apresento-lhes os processos para ciência dos trâmites burocráticos conclusivos, visto que serão registrados nos arquivos do Cadastro Técnico Imobiliário desta Prefeitura, e posteriormente no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

A seguir, os processos deverão ser retornados para receber os carimbos da aprovação dos croquis, e depois seguirão para a Receita Municipal para o recolhimento dos tributos que incidirão sobre os imóveis.

Unaí-MG, 04 de janeiro de 2005

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF 5037/D
Arquiteto da SEPLAN

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK, s.nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

DECRETO Nº 3.110, DE 21 DE OUTUBRO DE 2004.

Dispõe sobre a aprovação dos loteamentos que menciona e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o art. 96, XXV, c/c o disposto no art. 141, I, "f", da Lei Orgânica do Município, **DECRETA**:

Art. 1º São aprovados, como sítios de recreio, nos termos dos processos administrativos nºs 2350/04, 2351/04, 2352/04 e 2353/04, uma vez atendido o disposto na Lei Municipal nº 2.253, de 5.10.2004, os loteamentos denominados Concórdia, Setor de Mansões Sul II, Mansões do Parque e Mansões Sul, de propriedade de M.A.R Empreendimentos Ltda, Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, BL Empreendimentos Ltda e Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, respectivamente.

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Unaí, 21 de outubro de 2004; 60º da Instalação do Município.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

520

35

Ao DEPOB:

Favor cumprir com urgência, o despacho de folhas 28.

Uruaí, 07/12/2004.

Nelson José da Silva
Chefe de Gabinete

Ao
Gabin,

após inspeção informo que este loteamento possui ruas abertas com tratamento primário, rede elétrica sem iluminação e distribuição de água servida por poço artesiano.

Uruaí, 15/12/04

Reginaldo Amaral
Fiscal Municipal de Obras

521
36

Processos nº 2350/04, 2351/04, 2352/04 e 2353/04
Interessados: M.A.R. Empreendimentos Ltda, Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, B. L. Empreendimentos Ltda

AO
DR. DELVITO ALVES DA SILVA FILHO

Sr. Procurador Geral,

RELATÓRIO

Trata-se de informação remetida pelo Ofício de Registro de Imóveis, nos termos da lei federal n.º 6766/79, cientificando o município da solicitação de registro de loteamento realizada pelos interessados acima especificados, loteamentos que foram aprovados através do Decreto Municipal n.º 3110/04.

Em síntese, é o relatório. Passo a fundamentar.

FUNDAMENTAÇÃO

A legislação do município tem demonstrado inadequação e insuficiência para atender a realidade econômica e social da sociedade, levando a ocorrência de parcelamentos irregulares e clandestinos.

A despeito de não ter sido elaborada uma lei geral de parcelamento do solo, foi aprovada recentemente a lei municipal n.º 2253/04 que objetiva regularizar os vários empreendimentos implantados na área rural destinados a criação de chácaras de recreio.

A "flexibilização" trazida pela *novatio legis* não impediu o reconhecimento **irregular** de loteamentos rurais para fins urbanos. A legislação municipal exige um percentual mínimo da área loteável para implantação do sistema viário e de serviços e utilidades públicas. Veja o disposto no artigo 4º, I e II da lei 2253/04, *in verbis*:

> *"O sítio de recreio deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:*

522
137

I – mínimo de 10% (dez por cento) e máximo de 15% (quinze por cento) para o sistema viário, inclusive as vias necessárias para implantação do Sistema Viário Básico do Município; e

II – mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de área pública.

Assim, é fácil verificar que os loteamentos aprovados pelo Decreto Municipal n.º 3110/04 foram regularizados em total desacordo com a legislação vigente, **uma vez que foram desrespeitadas tanto a área mínima destinada ao sistema viário como a área para reserva de área pública**.

Nem mesmo a alternativa de substituição ou compensação cesta área pública destinada a atividades comunitárias e espaços verdes de uso comum, insculpida no inciso II do artigo 2º da lei 2253/04, foi discutida nos autos do processo de regularização do loteamento.

O que se vê é o total desrespeito à legislação, uma tentativa de fazer valer os atos administrativos à mão-de-ferro. Sabe-se dos efeitos sociais que a ausência de registro destes loteamentos tem trazido a nossa cidade. O número de lotes vendidos, alguns até mesmo ocupados por famílias, gira em torno de 800 unidades, mas mesmo assim este município não pode apartar da legalidade para solucionar a existência do problema.

A oportunidade para fazer valer a lei é imediata, o poder de sanção previsto na lei federal n.º 6766/79, por meio da impugnação do empreendimento, deverá ser utilizado para reforçar o poder de gestão do município sobre o processo de regularização destes loteamentos.

Não há dúvida que existem sugestões viáveis e legais para solucionar a regularidade destes loteamentos, como fazer exigir a substituição ou compensação da área destinada a atividades comunitárias e espaços verdes de uso comum em local distinto da implantação do loteamento.

CONCLUSÃO

ANTE O EXPOSTO, este procurador opina pela imediata IMPUGNAÇÃO do registro dos loteamentos nos termos da lei

523

federal n.º 6766/79 e, em seguida proceder aos atos de regularização nos termos da lei municipal n.º 2253/04.

É O PARECER. S.M.J.

Unaí-MG, 12 de janeiro de 2005

CHRISLEY LUCAS GENEROSO
Procurador Jurídico I

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Praça JK s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-5611 – 3677-4828

524

Processos - nº 2352/04, 2350/04, 2351/04, 2353/04
Interessados: BL Empreendimentos Ltda, M.A.R. Empreendimentos Ltda e Palmares Construtora e Incorporadora Ltda.

Ao
Procurador Jurídico
DR. CHRISLEY LUCAS

Senhor Procurador Jurídico,

Por determinação do Sr. Prefeito Municipal, solicito-lhe, com urgência, após consulta aos órgãos técnicos do Município, informar a área institucional das áreas que originaram o parcelamento do solo, com o objetivo de se fazer cumprir as disposições contidas no inciso III do Parágrafo único do Art. 2º da Lei Municipal – nº 2.253, de 05 de outubro de 2004.

Atenciosamente,

Unaí-MG, 14 de janeiro de 2005.

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Praça JK s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-5611 – 3677-4828

525

40

Processos nº 2350/04, 2351/04, 2352/04 e 2353/04
Interessados: M.A.R. Empreendimentos Ltda, Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, B. L. Empreendimentos Ltda

AO
Departamento de Infra-estrutura Urbana

Sr. Paulo César,

Solicito a gentileza deste departamento técnico em informar, nestes autos, o percentual total do loteamento que deveria ser destinado am áreas públicas de atividades comunitárias e verde de uso comum, nos termos da lei municipal n.º 2253/2004.

Após, retorne-me para deliberação.

Unaí-MG, 14 de janeiro de 2005

CHRISLEY LUCAS GENEROSO
Procurador Jurídico I

526

Ref.: Processo nº: **2.353/ 04**

Serviço: **DIURB – Departamento de Infraestrutura Urbana**

Assunto: **Loteamento Rural**

Requerente: **PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA,**

Ao
Procurador Jurídico
Dr. Chrisley Lucas

Senhor Procurador,

Examinei o processo e conferi o memorial descritivo com a planta geral do loteamento denominado **Mansões Sul**, situado na fazenda Capim Branco, neste Município, com área de 603.215,00 m².

A Lei Municipal 2.253 de 05.10.2004, anexa, deixa claro em seu artigo 4° que a soma dos percentuais mínimos e máximos para o sistema viário e reserva de área pública é de 35% no total. Isto quer dizer que, se o percentual do sistema viário varia de 10% a 15%, a reserva de área pública para fim comunitário e espaço verde varia de 20% ao máximo de 25%, exigidos pela Lei. Caso o percentual do sistema viário chegasse a 15%, a reserva de área pública de uso comum e espaço verde chegariam ao máximo de 20%, de forma a sempre dar o total de 35% de área pública, incluindo vias e espaços comuns.

No loteamento em questão, o percentual do sistema viário corresponde a 8,84% em relação ao total da área loteada, aproximando dos 10% mínimos estabelecidos pela Lei. Porém, o loteador não deixou a reserva de área pública para fins comunitários e espaço verde de uso comum, cujo percentual exigível seria de 25% correspondendente a uma área de **150.803,75 m²**, para estar em conformidade com a Lei Municipal 2.253/04.

A quadra 05 constante na planta geral não está lançada no memorial descritivo do loteamento, sendo assim, o cálculo dos percentuais ficam alterados com o acréscimo dessa quadra.

Atenciosamente,

Unaí-MG, 19 de janeiro de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF: 5037/D
Arquiteto do DIURB

327

PARECER DAPROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Processos nº - 2353/04
Interessado: PALMARES – CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

AO
GABINETE DO PREFEITO

Sr. Prefeito,

Como se vê às fls. 33, o Servidor Público Municipal, Técnico da SEPLAN, PAULO CÉSAR GONÇALVES FEREIRA, encaminhou a esta Procuradoria Jurídica, para nosso conhecimento, o presente Procedimento Administrativo, ora em análise.

Na mesma data, determinamos o seu encaminhamento ao Procurador Jurídico I, Dr. CHRISLEY LUCAS GENEROSO, para manifestar sobre a legalidade do referido parcelamento de solo.Teceu várias críticas a nossa legislação a respeito desta matéria, que entendo serem justas, por ser inadequada e insuficiente para a sua devida aplicação, no caso de parcelamento de solo em sítios de recreio.

Deixou claro que o objetivo da Lei Municipal – nº 2.253/04, foi apenas no sentido de regularizar os Parcelamento de Solo em Sítios de Recreio irregulares e existentes em nosso Município.

Ao final de sua manifestação, reconheceu a possibilidade de solucionar as irregularidades destes loteamentos, exigindo-se por parte da Municipalidade, a substituição ou a compensação da área destinada as atividades comunitárias e espaços verdes de uso comum em local distinto da implantação dos referidos loteamentos.

O Inciso II, do Parágrafo único, do Art. 2º da Lei Municipal – nº 2.253 de 05 de outubro de 2004, diz textualmente o seguinte:

"Inciso II - o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação."

528

Dessa forma, com fundamento nas disposições contidas na Lei Municipal – nº 2.253/04, esta Procuradoria Geral do Município, acolhe o parecer do Procurador Jurídico de fls. 36/38, para recomendar a imediata IMPUGNAÇÃO deste Loteamento, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Unaí – MG, para que a Requerente PALMARES – CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, cumpra, primeiramente, as normas contidas no inciso III, da citada Lei, em comum entendimento com os órgãos técnicos da Secretaria Municipal competente.

É O NOSSO PARECER. S.M.J.

Unaí-MG, 21 de janeiro de 2005.

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Praça JK s/n. Unaí-MG. CEP 38 610-000. Fone: (38) 3677-5611 – 3677-4828

529

ILMO. SR. OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE UNAÍ – ESTADO DE MINAS GERAIS

Processo n.º 84.837/1997

Recebido em 21.01.2005

Maria das Graças Oliveira Carvalho
Esc. Autorizada -
C.P.F. 234.522.346/49

O Município de Unaí - Minas Gerais, pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ, sob o nº 18.125.161/0001-77, com sede administrativa na Praça JK, s/n, Centro, nesta cidade, representada neste ato, pelo Prefeito Municipal, ANTÉRIO MÂNICA, vem à presença de V. Sa. apresentar

IMPUGNAÇÃO

ao projeto de loteamento submetido a esta serventia pela empresa **Palmares Construtora e Incorporadora Ltda** para análise da documentação exigida pelo artigo 18 da lei federal n.º 6766/79 e posterior registro neste Ofício de Imóveis.

Em cumprimento ao disposto na Lei de Parcelamento do Solo Urbano (lei n.º 6766/79) foi verificado o encaminhamento e depósito de todos os documentos exigidos para o posterior registro.

Ato contínuo, foi comunicado a este município e realizada a publicação do edital de loteamento, tornando público o ato deste ofício de registro de imóveis.

No entanto, Sr. Oficial, apesar do projeto ter sido aprovado por este município através do Decreto Municipal n.º 3110 de 21 de outubro de 2004, o mesmo não destinou parcela legal da área loteável para implantação do sistema viário e de serviços e utilidades públicas conforme se verifica adiante.

A legislação do município tem demonstrado inadequação e insuficiência para atender a realidade econômica e social da

530

sociedade, levando a ocorrência de parcelamentos irregulares e clandestinos.

A despeito de não ter sido elaborada uma lei geral de parcelamento do solo, foi aprovada recentemente a lei municipal n.º 2253/04 que objetiva regularizar os vários empreendimentos implantados na área rural destinados a criação de chácaras de recreio.

A "flexibilização" trazida pela *novatio legis* não impediu o reconhecimento **irregular** de loteamentos rurais para fins urbanos. A legislação municipal exige um percentual mínimo da área loteável para implantação do sistema viário e de serviços e utilidades públicas. Veja o disposto no artigo 4º, I e II da lei 2253/04, *in verbis*:

> *"O sítio de recreio deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:*
>
> *I – mínimo de 10% (dez por cento) e máximo de 15% (quinze por cento) para o sistema viário, inclusive as vias necessárias para implantação do Sistema Viário Básico do Município; e*
>
> *II – mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de área pública.*

Assim, é fácil verificar que os loteamentos aprovados pelo Decreto Municipal n.º 3110/04 foram regularizados em total desacordo com a legislação vigente, **uma vez que foram desrespeitadas tanto a área mínima destinada ao sistema viário como a área para reserva para serviços e utilidade pública**, de acordo com parecer técnico emitido pelo Departamento de Infra-estrutura Urbana deste município.

Nem mesmo a alternativa de substituição ou compensação desta área pública destinada a atividades comunitárias e espaços verdes de uso comum, insculpida no inciso II do artigo 2º da lei 2253/04, foi discutida nos autos do processo de regularização do loteamento.

O que se vê é o total desrespeito à legislação, uma tentativa de fazer valer os atos administrativos ilegais. Sabe-se dos efeitos sociais que a ausência de registro destes loteamentos tem trazido a nossa cidade. O número de lotes vendidos, alguns até mesmo ocupados por famílias, gira em torno de 800 unidades, mas mesmo assim este município não pode apartar da legalidade para solucionar a existência do problema.

531

4.46

A oportunidade para fazer valer a lei é imediata, o poder de sanção previsto na lei federal n.º 6766/79, por meio da impugnação do empreendimento, deverá ser utilizado para reforçar o poder de gestão do município sobre o processo de regularização destes loteamentos.

Não há dúvida que existem sugestões viáveis e legais para solucionar a regularidade destes loteamentos, como fazer exigir a substituição ou compensação da área destinada a atividades comunitárias e espaços verdes de uso comum em local distinto da implantação do loteamento.

ANTE O EXPOSTO, este município IMPUGNA o registro dos loteamentos nos termos do artigo 19 da lei federal n.º 6766/79, com o objetivo de proceder aos atos de regularização nos termos da lei municipal n.º 2253/04.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Unaí-MG, 21 de janeiro de 2005

ANTÉRIO MÂNICA
Prefeito Municipal

EDITAL DE LOTEAMENTO

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE UNAÍ-MG

O Bacharel Humberto Eustáquio Lisboa Frederico, Oficial do Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca de Unaí-MG,

Faz saber a todos os interessados que por parte da Firma "Palmares Construtora e Incorporadora Ltda", inscrita no CGC/MF sob o nº 00.099.011/0001-70, com sede nesta cidade, à Avenida Governador Valadares, nº 546, sala 01, representada pelo seu Diretor Presidente Paulo Henrique Lepesquer Brochado, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 149.425.501-49, e pela Diretora Marneide Pratos da Silva, brasileira, empresária, casada, CI nº 1.014.346 SSP/DF, residentes e domiciliados nesta cidade, foram depositados nesta Serventia os documentos necessários e exigidos pelo artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/99, conforme processo protocolado sob o nº 84837/97, com pedido de Loteamento de uma área denominada "Setor de Mansões Sul I", devidamente aprovado pelo Prefeito Municipal de Unaí-MG através da lei Municipal nº 2.253, de 05 de outubro de 2004, que autorizou a regularização de parcelamento de área rural para fins urbanos e estabeleceu índices de uso e ocupação do solo para fins de Sítios de Recreio em uma área de até 5 (cinco) quilômetros do perímetro urbano do município. Pelo Decreto 3.110, de 21 de outubro de 2004, o loteamento foi aprovado determinando os equipamentos urbanos necessários e exigidos em Lei. O Memorial Descritivo especifica o loteamento da seguinte forma: Área de chácaras: 474.855.57 m²; Área de ruas: 128.300.00 m²; Área da maior chácara: 5.383.68 m², Área do menor lote: 1.711.50 m²; num total de 228 (duzentos e vinte e oito) chácaras desmembradas e definidas em quadras. Conforme declaração constante do processo de loteamento (nº 232), a Prefeitura Municipal de Unaí-MG dispensou o instrumento de garantia de execução de obras do imóvel denominado "Mansões Sul". O imóvel loteado situa-se próximo ao perímetro urbano do município e está devidamente matriculado como imóvel rural, matrícula nº 25.686 (R-3), com a área de 32:15:35 hectares, e R-1-Av-2-Av-4 matrícula nº 25.686, com área de 28:16:80 hectares (Incorporação), num total de 60 (sessenta) hecrares 32 (trinta e dois) ares e 15 (quinze) centiares. É para que cheguem ao conhecimento de todos os interessados , particularmente o Instituto Estadual de Florestas – IEF,

Ministério Público Estadual e demais órgãos, expediu-se este Edital que será publicado no "Minas Gerais", Órgão Oficial do Estado, por três dias consecutivos, podendo o Registro ser impugnado no prazo de quinze (15) dias contados da última publicação, tudo nos termos do artigo 19 das Leis acima citadas. Eu, Humberto Eustáquio Lisboa Frederico, o mandei expedir e subscrevo-o. Unaí-MG, 30 de dezembro de 2004. O Oficial do Registro de Imóveis: _____.

Humberto E. Lisboa Frederic
- Oficial Titular -

Abaixo o croquis de localização do Loteamento.

534

Ref.: Processo nº: **2.353/ 04**

Serviço: **DIURB – Departamento de Urbanismo**

Assunto: **Loteamento Rural**

Requerente: **PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA,**

À
DICOI – Divisão de Comunicação Interna

Solicito a gentileza desta divisão de comunicação em informar ao requerente sobre o pleito, para que o interessado possa tomar as providências pertinentes.

Atenciosamente,

Unaí-MG, 19 de janeiro de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF: 5037/D
Arquiteto da DIURB

535
E
1.50

Unaí-MG,26 de Janeiro de 2005

De:Palmares Construtora e Incorporadora Ltda

Para:Prefeitura Municipal de Unaí-MG

A empresa Palmares Construtora e Incorporadora Ltda vem,nos termos do Inciso 2º do parágrafo Único artigo 2º da lei municipal nº 2.253/04 de 05/10/2004, requerer que seja providenciado a competente regularização junto ao município de Unaí, objeto do processo nº 2.353/04

Atenciosamente

Palmares Construtora e Incorporadora Ltda
CNPJ:00.099.011/0001-70

536

Ref.: Processo nº: 2.353/04
Serviço: DIURB – Divisão de Urbanismo
Assunto: Loteamento Rural
Requerente: PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

À
DIVISÃO DE COMUNICAÇÃO INTERNA – DICOI

Por gentileza, queiram informar ao interessado, ou responsável técnico do projeto, a respeito das diretrizes da folha seguinte, que estabelece os termos de correção do projeto do loteamento rural da PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Havendo dúvidas por parte do interessado, queiram por gentileza orientá-lo para entrar em contato com a DIURB, para maiores esclarecimentos.

Unaí-MG, 28 de janeiro de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF: 5037/D
DIURB

Ref.: Processo nº: **2.353/04**
Assunto: **LOTEAMENTO RURAL**
Serviço: **DIVISÃO DE URBANISMO – DIURB**
À
PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Continuando a análise técnica para a correção do loteamento rural requerido pela empresa em epígrafe, apresentaremos as orientações necessárias no presente processo, para que o profissional responsável pelo projeto possa atender as exigências legais para o caso.

A legislação consultada foi: Lei Federal nº 6766/79, Lei Orgânica do Município e a Lei Municipal nº 2.253 de 05/10/2004. Delas extraímos as determinações legais e algumas orientações para adequação do projeto:

1) Em primeiro lugar, indicamos as áreas públicas requeridas pelas características do local loteado. Preocupamos com as áreas que deverão ser preservadas, expressas na Lei 2.253/04 por percentuais mínimos e máximos, para no futuro serem utilizadas para assegurarem os índices de urbanização da área, quando esta for ocupada com lotes urbanos provenientes de uma expansão do perímetro urbano.

   - Área para Uso Institucional: 5%, correspondente a uma área de 30.160,75 m² (trinta mil cento e sessenta vírgula setenta e cinco metros quadrados);

   - Área de Lazer ou Espaço Verde: 20%, correspondente a uma área de 120.643,00 m² (cento e vinte mil seiscentos e quarenta e três metros quadrados).

   O total das duas áreas é de 150.803,75 m² (cento e cinqüenta mil oitocentos e três vírgula setenta e cinco metros quadrados), correspondente a 25% de área pública de uso comum, não computando as áreas de ruas cujo percentual deveria ser de 10%. Como as ruas já estão definidas próximas do percentual de 10% (8,84%), não vejo razão para alteração dos lotes em função disto, para que haja acréscimo de alguns centímetros na largura das ruas, porém é mais importante regularização geral das áreas públicas que estão faltando, fato que constitui real prejuízo para a comunidade.

2) Elaborar o memorial descritivo das áreas públicas nos percentuais acima descritos, além da correção do percentual de lotes das áreas de propriedade privada.

3) Entrar em contato com a Procuradoria do Município para discutir os aspectos jurídicos dos compromissos advindos deste empreendimento, tanto quanto os

aspectos decisivos que a Prefeitura irá exigir que o loteador cumpra, e que passam a ser correlacionados com a administração pública após a emissão do novo Decreto de Aprovação.

4) A aprovação do loteamento depende do ato do Prefeito Municipal e será precedida:

a) de parecer do CODEMA – Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental – confirmando se as áreas em questão estão de acordo com a legislação do meio ambiente;
b) de parecer técnico da Secretaria Municipal da Agricultura – SEMAGRI, com relação às áreas a serem preservadas.

A seguir apresentamos algumas informações técnicas para elaboração do traçado e do Memorial Descritivo das áreas públicas referidas no processo:

1- anexação das áreas de Uso Institucional e Espaço de Área Verde no croquis de implantação geral do loteamento, conforme exigências da Lei Municipal nº 2.253/04;
2- apresentar também o desenho dos cortes transversais e longitudinais das mesmas;
3- determinar o croquis de situação e amarração dos limites das referidas áreas com relação às confrontação do loteamento com a(s) propriedade(s) circunvizinha(s);
4- apresentar as curvas de nível no desenho das áreas, de modo a dar uma noção topográfica da inclinação do terreno;
5- além das indicações acima referidas para a planta geral de implantação, deverá ainda conter na planta as seguintes representações de projeto:

- pontos de alinhamento e nivelamento;
- indicação do Sistema viário e espaços livres nomeados aos quais dão acesso;
- dimensões lineares e angulares das indicações do traçado gráfico, tais como raios, cordas, arcos, "cul-de-sac" pontos de tangência e ângulos centrais, caso haja;
- os espaços fechados devidamente cotados;
- indicar as áreas remanescentes que fizerem divisão com a área parcelada;
- quadro estatístico na planta, constando as áreas subdivididas em quadras, lotes, sistema viário, áreas públicas constando as áreas verdes e áreas institucionais, especificando os respectivos dimensionamentos, acompanhado do percentual das áreas específicas;
- O memorial descritivo deverá conferir com exatidão ao projeto gráfico do traçado urbanístico;

6- No processo deverá ser acrescentado, juntamente com as plantas e memoriais técnicos, os documentos considerados indispensáveis:

a) documento de escrituração da propriedade, tendo como titular o mesmo proprietário da área loteada;
b) certidões negativas ou contemporâneas, ou pedido de:

- débito de tributos federais, estaduais ou municipais;
- débito para com autarquias federais, estaduais e municipais, indicadas pela autoridade administrativa
- de ações e ônus reais que incidem sobre o imóvel;

7- Caderneta de campo e cópia autêntica do nivelamento dos pontos de fechamento da poligonal do terreno com o eixo do logradouro de acesso;

8- No mais, qualquer orientação no aspecto técnico de aprovação, procurar a DIURB ou a FISCALIZAÇÃO URBANA.

Unaí-MG, 28 de janeiro de 2005

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF: 5037/D
Técnico de Planejamento-DIURB

31/01/05

Ilmo Sr.

Conforme vossa solicitação, ora retorno o processo para vossa análise.

Rio de Janeiro 31 de janeiro 2005

Nelma

Advogada

ENGEPAR
Empreendimentos e Participações Ltda.

540

Unaí - MG, 31 de janeiro de 2005

A
Prefeitura Municipal de Unaí - MG
Procuradoria do Município

PALMARES-CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, neste ato representada por sua Sócia-proprietária, a Sra. **MARNEIDE MATOS DA SILVA**, inscrita no CPF/MF sob o nº410.611.281-72, estabelecida na Avenida Governador Valadares, nº215, em Unaí-MG, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.094.011/0001-70, vem à respeitável presença de Vossa Senhoria expor e requerer o seguinte:

Foi protocolado junto a este órgão Municipal Gerais, solicitação de regularização de pendência entre a requerente e referido órgão, processo nº2.353/04.

Ocorre que a requerente tem prazo a cumprir junto ao Cartório de Registro de Imóveis, portanto faz se necessário seja expedida **DECLARAÇÃO** informando que a requerente está em negociação com o Órgão Municipal, para que o Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca possa prorrogar o prazo por mais 30 (trinta) dias.

Isto posto, requer seja emitida a **DECLARAÇÃO** informando ao Cartório que a requerente se encontra em negociação com o Órgão Municipal.

Atenciosamente,

PALMARES-CONSTRUTORA E INCORP. LTDA.
CNPJ/MF – 00.099.011/0001-74
Marneide Matos da Silva
Sócia-proprietária

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-5611 – 3677-4828

541
56

DECLARAÇÃO

O MUNICÍPIO DE UNAÍ – MG, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.125.161/0001 - 77, neste ato representado pelo Sr. Prefeito Municipal, o Sr. ANTÉRIO MÂNICA, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado nesta cidade de Unaí – MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 335.499.749 - 49, DECLARA, junto ao CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UNAÍ – MG, que a empresa PALMARES – CONSTRUTORA E IMCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.094.011 – 0001/70, protocolizou o pedido de regularização junto ao Município de Unaí – MG, do referido loteamento, no sentido de cumprir as disposições contidas no inciso II, do Parágrafo único, do Art. 2º da Lei Municipal – nº 2.253, de 05 de outubro de 2004(Processo Administrativo – nº 2.353/04 – fls. 50).

Por ser verdade e para que surta seus devidos efeitos legais e jurídicos, firmo-me,

Unaí – MG, 31 de janeiro de 2005

ANTÉRIO MÂNICA
PREFEITO MUNICIPAL

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
PROCURADOR GERAL DO MUNIC

542

Unaí – MG, 2 de fevereiro de 2005

Excelentíssimo Senhor
Dr. ANTÉRIO MANICA
D.D. PREFEITO MUNICIPAL DE UNAI – MINAS GERAIS

Senhor Prefeito,

PALMARES - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, neste ato representada pelo sócio-proprietário PAULO HENRIQUE LEPESQUEUR BROCHADO, inscrito no CPF/MF sob o nº149.425.501-49, estabelecida na Avenida Governador Valadares, nº215, em Unaí-MG, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.094.011/0001-70, na condição de proprietária de uma gleba de terras situada na Fazenda Capim Branco, neste município, denominado "SETOR DE MANSÕES", com área de 60.32.15 ha (sessenta hectares, trinta e dois ares e quinze centiares), nos termos da Matricula nº25.686 R – 1, vem expor e requerer o seguinte:

O registro do loteamento foi impugnado por esta entidade alegando que não estava de acordo com o dispositivo do Art. 2º, constante na Lei nº2.253 de 5 de outubro de 2004, no qual discute sobre a Área institucional e Reserva Verde;

O projeto foi analisado pelo Técnico de Planejamento – DIURB – Divisão de Urbanismo, o Sr. Paulo César Gonçalves Ferreira, CREA/DF 5037/D. Por um lapso não foi anexada ao ao processo nº2353/04 a Certidão de Matricula do referido loteamento, motivo este que o mesmo não pode constatar que já se encontra averbada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, (Matricula nº02.891 Av.20) o percentual mínimo de 20% (vinte por cento), destinada a reserva verde;

Devido a flexibilidade viável e legal desta municipalidade para solucionar a regularidade deste loteamento, a empresa se dispõe em doar uma área não inferior a 2.000.00 mt2, já beneficiada com luz de alta tensão,

543

água com tubulação PVC classe 15 – PBA e ruas cascalhadas, área esta considerada suficiente para atividades comunitárias, construção de escolas, postos de saúde, praças, etc.

Considerando o cumprimento das exigências do Art. 2º, que motivou a impugnação, e a doação mencionada acima, consolida as exigências necessárias para a aprovação do loteamento tornando dispensável qualquer outras solicitações.

ISTO POSTO, requer a liberação para que possamos dar continuidade no processo de registro do loteamento.

Atenciosamente,

PALMARES – CONST. E INCORP. LTDA.
CNPJ/MF – 00.099.011/0001-74
Paulo Henrique Lepesqueur Brochado
Sócio-proprietário

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ - MG

544

A

25.686

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 25.686 - (vinte e cinco mil, seiscentos e oitenta e seis)
14 de agosto de 1997.
IMÓVEL: Um quinhão de terras, situado neste distrito, município e Comarca, na fazenda CAPIM BRANCO, quinhão nº 03 (três), com a área total de 60,32,15 ha, (sessenta hectares, trinta e dois ares e quinze centíares) de cerrado de primeira qualidade, com os seguintes limites e confrontações: "Partindo do marco cravado no cerrado e que serve de limites a quatro glebas da Fazenda Capim Branco, na confrontação com gleba pertencente a Mistel ou sucessores, por uma cerca de arame com azimute de 124°16'10" e distância de 211,80 metros, a um marco cravado no início dos limites com o quinhão número quatro; daí, fletindo a direita, por uma cerca de arame em dois segmentos de reta, confrontando-se com o quinhão número quatro, com azimutes de 168°23'46", 88°18'56" e distâncias de 637,52m e 590,50m, respectivamente, a um marco cravado junto a faixa de domínio da rodovia BR-251; daí, fletindo a direita, pela confrontação com a faixa de domínio da rodovia, com azimute de 178°18'56" e distância de 734,67 metros, a um marco cravado junto a referida faixa, no início dos limites com a segunda gleba do quinhão número hum, daí, fletindo a direita por quatro segmentos de retas, com azimutes de 255°53'55", 165°53'55", 255°53'55", 345°53'55" e distâncias de 422,00m, 97,89m, 109,31m e 197,00m ao marco que se cravou no canto da cerca que limita o quinhão número dois; confrontando-se até aqui, com a segunda gleba do quinhão número um; daí, por uma cerca de arame, em dois segmentos de retas, com azimutes de 345°53'47", 334°25'28" e distâncias de 486,88m e 294,85m, respectivamente, a outro marco que se cravou junto a outro canto da mesma cerca, confrontando-se até aqui, com o quinhão número dois; daí, passando a confrontar com a terceira gleba do quinhão número um, por cinco segmentos de retas, com azimutes de 84°54'48", 333°40'42", 347°52'17", 249°38'17", 348°23'03" e distâncias de 87,30m, 133,89m, 140,58m, 80,68m e 459,85m, respectivamente, a um marco cravado junto a linha que limita a gleba de propriedade da empresa Martins Carneiro Empreendimentos Imobiliários Ltda, daí, passando a confrontar com a gleba de propriedade da referida empresa, por uma reta com azimute de 28°36'03" e distância de 75,51 metros, ao marco cravado no cerrado e que serve de limite a quatro glebas da Fazenda Capim Branco, ponto de partida;" nos termos do memorial descritivo assinado pelo agrimensor José Luciano Martins Caldeira, CREA nº 3543. Havido de compra;
PROPRIETÁRIOS: PAULO HENRIQUE LEPESQUEUR BROCHADO, engenheiro, CI nº 3536-CREA-DF e CPF nº 149.425.501-49 e s/m MARNEIDE MATOS DA SILVA, do lar, CI nº 1.014.346-SSP-DF, casados, residentes e domiciliados nesta cidade e EMPRESA LEPESQUEUR ENGENHARIA LTDA, representada pelo sr. Paulo Henrique Lepesqueur Brochado, acima qualificado, inscrita no CGC/MF sob nº 00.099.011/0001-70, sediada nesta cidade de Unaí-MG, na Avenida Governador Valadares, nº 546.
TÍTULOS AQUISITIVOS: R-1 matrícula 24.770 e R-15 e 16 da matrícula 00839 deste Ofício. Dou fé. O Escrevente,

---

R-1 - 25.686 - Protocolo 82.138 - 14.08.97
PAGAMENTO DE QUINHÃO: Área: 60,32,15 ha. TRANSMITENTE: ESCRITURA PÚBLICA DE DIVISÃO AMIGÁVEL. ADQUIRENTE: "PAULO HENRIQUE LEPESQUEUR BROCHADO", engenheiro, CI nº 3536-CREA-DF e CPF nº 149.425.501-49 e s/m MARNEIDE MATOS DA SILVA, do lar, CI nº 1.014.346-SSP-DF, casados, residentes e domiciliados nesta cidade; e "EMPRESA LEPESQUEUR ENGENHARIA LTDA", representada pelo sr. Paulo Henrique Lepesqueur Brochado, acima qualificado, inscrita no CGC/MF sob nº 00.099.011/0001-70, sediada nesta cidade de Unaí-MG, na Avenida Governador Valadares, nº 546. FORMA DO TÍTULO: escritura pública de divisão amigável lavrada no Cartório de Paz e Notas do distrito de Garapuava, deste município e Comarca, no

Vide Av-2,

livro 30, fls. 014v°/017v°, em 05 de maio de 1997. VALOR DO QUINHÃO: R$ 30.160,75 (trinta mil, cento e sessenta reais e setenta e cinco centavos). Inscrito no INCRA sob n° 404.101.047.970.6 e na Receita Federal n° 2220904.2, área total: 1.388,5 ha, quites com o ITR últimos 05 anos. Dou fé. Unaí, 14 de agosto de 1997. O Escrevente,

---

Av-2- 25.686 - Protocolo 83.719 - 26.02.98
RE-RATIFICAÇÃO - Nos termos da escritura pública de re-ratificação, lavrada no Cartório de Paz e Notas do distrito de Garapuava-MG, deste município e Comarca de Unaí, MG, no livro 030, fls. 111, em 02 de fevereiro de 1998; procedo a presente averbação para fazer constar que a área de 60.32.15 ha ora matriculada, ficou pertencendo a PAULO HENRIQUE BROCHADO, e sua mulher MARNEIDE MATOS DA SILVA, a área de **32.15.35 ha** e para **EMPRESA LEPESQUEUR ENGENHARIA LTDA**, a área de **28.16.80 ha**. Dou fé. Unaí, 26.02.98. (C) O Oficial,

32.15.35 ha Paulo - Vide R-3.

28.16.80 ha, Vide Av-4.

R-3- 25.686 - Protocolo 83.649 - 12.02.98
INCORPORAÇÃO - Área: 32.15.35 ha de terras sem benfeitorias. Nos termos da Escritura pública de incorporação de capital - lavrada no Cartório de Paz do distrito de Garapuava-MG, deste município e Comarca de Unaí, MG, no livro 030, fls. 088, em 19 de novembro de 1997; compareceram como outorgantes incorporadores PAULO HENRIQUE LEPESQUEUR BROCHADO, engenheiro civil, CI. n° 3563/D CREA-DF, CIC. n° 149.425.501-49 e s/m MARNEIDE MATOS DA SILVA, comerciante, CI. n° 1.014.346-SSP-DF, CIC. n° 410.611.281,72, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade, e do outro lado como outorgada incorporadora a Firma **PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CGC/MF sob o n° 00.099.011/0001 - 70, com sede à Avenida Governador Valadares n° 546 nesta cidade, inscrota na JUCEMG sob o n° 3120510626-4 em 30.01.97, no ato representada por Paulo Henrique Lepesqueur Brochado, acima qualificado. VALOR DO IMÓVEL: R$ 20.000,00 (vinte mil reais). Imóvel inscrito no INCRA sob o n° 404.101.047.970-6 e na Receita Federal n° 2220904-2, quite com o ITR nos últimos 05 anos. Dou fé. Unaí, 26.02.98. (C) O Oficial,

---

Av-4- 25.686 - Protocolo 83.650 - 12.02.98
ALTERAÇÃO CONTRATUAL - Nos termos da Alteração do contrato social da firma Lepesqueur Engenharia Ltda, datado de 14 de novembro de 1996, devidamente assinada pelo Proprietário, Paulo Herique Lepesqueur Brochado, registrado da JUCEMG em 30.01.97, sob o n° 3120510626-4; procedo a presente averbação para fazer constar que a denominação social da Firma Lepesquer Engenharia Ltda, constante do R-1, e Av-2, desta, passa para **PALMARES - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, sediada à Avenida Governador Valadares, n° 546, Sala 01, Bairro Centro. O Capital Social passa a ser de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), dividido em 60.000 (sessenta mil) quotas no valor de R$ 1.00 (um real), cada, sendo que Paulo Herique Lepesqueur Brochado, passa a possuir a importância de R$ 59.400,00, e Marneide Matos da Silva, passa a possuir a importância de R$ 600,00 (seiscentos reais). Dou fé. Unaí, 27.02.98. (C) O Oficial.

CERTIDÃO
Registro Geral de Imóveis e Hipotecas
COMARCA DE UNAÍ MG
Certifico que a presente fotocópia (em nº de 01 Fls.) é cópia fiel do original deste ofício arquivada. Dou fé.
Unaí-MG 16 de Junho de 2003

O Oficial: Humberto Eustáquio Lisboa Frederico

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ-MG
TITULAR
Bel. Humberto E. L. Frederico
SUBSTITUTA
Drª. Wânia A. N. Frederico
Unaí-MG 16 JUN. 2003

ESCREVENTES AUTORIZADOS
Oscar Lemos Vieira
Maria das Graças O. Carvalho
Célia Rodrigues Ferreira

Cartório de Registro de Imóveis de Unaí - MG
Recolhimento ao Estado
R$ 0,51

Selo de Fiscalização AQJ 56987

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ - MG

545 344

MATRÍCULA Nº 02.891 -- (dois mil, oitocentos e noventa e hum)

15 de abril de 1.977

IMÓVEL:- Uma propriedade rural, situada neste distrito e município nas Fazendas 'TAQUARIL' e 'CAPÃO DO ARROZ', com a área total de - 1.711.08 hectares, sendo 361.70 ha de cultura, 1.156,28 ha de campos e cerrados de pastagens diversas; e áreas inaproveitáveis; - 189.90 ha de serra e 3.20 ha de lagôa; com a seguinte linha perimétrica, limites e confrontações: "Começa nos três marcos, ponto' este onde foram cravados, nas antigas divisões, três marcos, juntos, que servem de vértices das fazendas Taquaril, Capão do Arroz e Capim Branco, na beira de uma estrada carreira antiga, no pro-' longamento da cabeceira do córrego Taquaril. Daí, segue com rumo' W, para o marco na beira da estrada atual de rodagem que de Unaí, demanda Paracatu, beirando, pelo Norte o Capão. Segue pela referida estrada, rumo de 32º SE, pela mesma estrada, distância de 2. - 200.00 ms, defletindo à direita, pela estrada referida, rumo 16º' 00' SE e distância de 1.696,00 ms, confrontando com João Tavares' de Abreu ou seus sucessores. Deflete à direita, distância de 128, 00 ms e rumo de 20º 30' SW e atingindo a ponte existente sobre o córrego Capão do Arroz. Daí, segue com rumo 45º SW e distância de 1.385.00 ms, ainda na mesma confrontação e com terras indivisas - da fazenda Capão do Arroz, encontrando uma cerca de arame. Dobra' à esquerda, por esta cerca, rumo de 45º 40' SE e distância de 230 00 ms, defletindo à direita, pela cerca de arame, com rumo 15º 30' SE atingindo o vértice que confronta com Geraldo Machado Gauima-' rães. Dobra bruscamente à esquerda, rumo 47º NE, pela cerca, distância de 335.00 ms, na confrontação citada, para um marco no vértice da cerca, onde dobra à direita, 100.00 ms, com rumo 68º 28'- SE, atingindo a estrada de rodagem que demanda Paracatu, anteriormente mencionada. Dobra à direita, pela estrada, distância de 400 00 ms, rumo de 6º 05' SW para o encontro de uma cerca de arame, - onde prossegue pela mesma estrada, defletindo à esquerda, com rumo de 30º 20' SE e distância de 233.00 ms, atingindo um marco na' divisa com terras de Adolfo Rodrigues. Dobra à esquerda, na mesma confrontação distância de 600.00 ms, e rumo de 72º 35' NE por cerca de arame, onde deflete à esquerda, com rumo de 0º 20' NW e distância de 315.00 ms para um marco no vértice do aramado. Deflete' à direita, confrontando com José Batista Faria, com rumo de 89º - NE e distância de 570.00 ms, atingindo o córrego Capão do Arroz -

50.00ha(Taq. Vide Av.2.
194 ha+18,50 ha(Taq.)vide Av.3.
95,60ha(C.Arroz)vide Av.
109,50ha(Taq Vide Av.14.
9.00ha(C.Arroz)vide AV. 15.
3.63.63 ha,- Vide Av.16.
7.00 ha vide Av.17.
8.30.54 haFaz C.Arroz,vide Av.18.
30,00 ha(Faz C.Arroz)vide Av.19.
10,50,00ha(Faz.Taq.)Vide Av.21.
20.00.00ha.* Faz. C.Arroz Vide Av-22.
10.00.00 ha* Faz.C.Arroz Vide Av-23.
20,00,00 ha* Vide Av-24.
Faz. C.Arroz 32,15,35 ha* C.Arroz,vide Av.25.
SEM EFEITO, onde consta (*);vide Av. 26 e 27.
180 ha (Taq.) vide Av. 28.
12,38,00 ha vide Av. 29.

na margem direita, por cerca de arame, junto a um açude. Dobra à esquerda, subindo o córrego Capão do Arroz, distância de 120.00 - ms, atingindo uma cerca de arame na mesma confrontação. Dobra ligeiramente à direita, por cerca de arame rumo de 11º 20' NE atinguindo o brejo que flui no sentido noroeste e subindo por este - brejo, direção geral noroeste veio de água, distância de 1.300.00 ms, para um marco, sempre na mesma confrontação, passando pela - Serra do Taquaril e atingindo a Serra divisa que limita a leste o imóvel. Dobra à esquerda, pela Serra, direção geral N, e distân-' cia de 1.270.00 ms, em reta, para um marco. Dobra à esquerda, a-' tingindo uma grota na fralda da Serra, grota esta que é vertente' direita do córrego Taquaril, passando a confrontar com Valdemar - com rumo 87º SW. Desce pela grota mencionada, direção geral NE - até sua confluência no córrego Taquaril na confrontação citada. - Desce pelo córrego Taquaril, 15.00 ms, atingindo uma cerca de arame,direção, digo, na sua margem esquerda. Segue por esta cerca de arame, direção NE, irregular, atingindo a Serra do Furriel, divisa leste do imóvel. Segue por esta Serra, direção geral NE, dis-' tância total de 3.530.00 ms, deste a margem do córrego Taquaril.- Dobra à esquerda, por vestígios de antiga cerca de arame, direção geral SW confrontando com sucessores de Eneias Teixeira Guimarães, atingindo a margem da grota do Hermenegildo ou Riacho do Mato. Sobe por este, confrontando com Selvino Santana e Gaspar Mendonça e Silva, para um marco na sua margem direita, em uma cerca de arame. Dobra à direita, rumo 74º NW por cerca de arame, até ao marco na grota da Água Doce, na mesma confrontação. Sobe pela grota da Á-' gua Doce, direção SE e distância de 450.00 ms, em reta, encontrando a confluência de uma vertente esquerda. Sobe por esta vertente esquerda, direção NW, vertente esta denominada Grotaão, até sua - cabeceira na Serra do Taquaril, na mesma confrontação. Dobra à esquerda, pela Serra do Taquaril, direção geral SW atravessando a - estrada municipal que demanda o local Funil, na distância total - de 1.350.00 ms, em reta, atingindo os Três Marcos, pela Serra, na confrontação da cabeceira do córrego Taquaril, que foi o ponto -' inicial;" havido de herança;

PROPRIETÁRIO:- 'PAULO BROCHADO', brasileiro, casado, fazendeiro,- residente neste município.

TÍTULO AQUISITIVO:- Transcrição procedida no livro 3-[illegible], fls. 177, sob nº 11.499, deste Cartório. Dou fé. A escrevente, Carvalho

Av.1- 02.891 -Certifico que a presente matrícula foi originada do processo de nº 2814, do Cart. 2º Ofício de Notas desta cidade, -'

continua na ficha B.

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ - MG

continuação da ficha A.

de Verificação de área, conforme mandado de averbação, extraído dos mesmos autos em 29 de agosto de 1.976; e em Cartório arquivado. Dou fé. A escrevente, _____ -.-.-.-.-.-.-.-.-

Maria das Graças Oliveira Carvalho
Escrevente Juramentada

Av.2- 02.891 - A área de 50.00 ha, da Fazenda 'Taquaril', deu origem à matrícula nº 03.987, deste Cartório. Dou fé. A escrevente,- _____ -.-.-.-.-.-.-.-.-

Unaí, 17 de maio de 1.978. O Oficial, _____.

R-6- 02.891 - Protocolo 11.253 - 13.12.78
HIPOTECA - Hipoteca cedular de 3º grau. DEVEDORES:- 'PAULO BROCHADO', agropecuarista e s/m. MARIA ÂNGELA LEPESQUER BROCHADO, do lar brasileiros, casados, residentes e domiciliados Em Brasília - DF.' CREDOR:- Banco do Brasil S/A., agência de Unaí-MG. FORMA DO TÍTULO Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, emitida nesta praça em 13 de novembro de 1.978. VALOR:- Cr$740.000,00. DATA DO PAGAMENTO:- ' vencimento final para 05 de agosto de 1.979. JUROS:- 15% aa., vencíveis ao término de cada semestre civil. OBJETO DO CRÉDITO:- destinado ao custeio das lavouras. LOCAL DO RESGATE:- Unaí-MG. GARANTIA:- 1.352.98 has. do imóvel ora matriculado. Dou fé. Unaí, 13.12 78. A escrevente, _____.:-:-:-: :-:-:-:-:-:- Cancelado.

R-7- 02.891 - Protocolo 11.445 - 11.01.79
HIPOTECA - Hipóteca cedular de 4º grau. DEVEDORES:- 'PAULO BROCHADO', agropecuarista e s/m. MARIA ÂNGELA LEPESQUER BROCHADO, do - lar, brasileiros, casados, residentes e domiciliados em Brasília- DF. CREDOR:- Banco do Brasil S/A., agência de Unaí-MG. FORMA DO TÍTULO:- Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, emitida nesta ' praça em 09 de janeiro de 1.979. VALOR:- Cr$1.989.000,00. DATA DO PAGAMENTO:- vencimento final para 15 de novembro de 1.979. JUROS: 15% aa., venciveis ao término de cada semestre civil. OBJETO DO ' CRÉDITO:- destinado ao custeio de lavouras. LOCAL DO RESGATE:- - Unaí-MG. GARANTIA:- 1.352.98 has. do imóvel ora matriculado. Dou fé. Unaí, 11.01.79. A escrevente, _____.:-:-: Cancelado.

Av-8- 02.891 - Protocolo 12.151 - 18.04.79
Certifico que por Aditivo de re-ratificação, foi prorrogado o prazo de pagamento de hipoteca constante do R-4- desta, para 05 de agosto de 1.979. Ratificando os demais termos. Dou fé. Unaí, 19. 04.79. A escrevente, _____.:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:

R-09-02.891 - Protocolo 21.135 - 23.11.81
CONFISSÃO DE DÍVIDAS - CREDOR:- BANCO DO BRASIL S/A, sociedade anônima, com sede na capital Federal, CGC nº 00 000 000/0508/81, re-' presentado pelo Gerente e Gerente Adjunto de sua agência nesta praça sr. Antonio Silva e Romildo Candido Ribeiro.DEVEDORES:- 'PAULO BROCHADO', e s/m MARIA ÂNGELA LEPESQUEUR BROCHADO,C.P.F. 066 786 - 886/00, brasileiros, casados em regime de comunhão de bens, ela - do lar, ele agropecuarista, residentes e domiciliados nesta cidade FORMA DO TÍTULO:- Escritura pública de confissão de dívidas com garantia hipotecária e pignoratícia - lavrado no Cartório do 2º Ofício de Notas desta cidade, no livro 6-I, fls. 16/19 e Vº., em 18 - de novembro de 1.981.VALOR DA CONFISSÃO:- Cr$ 20.620.875,63 -(vinte milhões, seiscentos e vinte mil, oitocentos e setenta e cinco cruzeiros e sessenta e três centavos). PRAZO DE PAGAMENTO:- o total - devido será pago em 03 (três) prestações anuais e sucessivas, a sa Cancelado

continua na ficha C.

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ - MG

547

continuação da ficha B.

ber: Cr$ 5.620.875,63 em 30.11.81; Cr$ 7.500.000,00 em 30.11.82 e Cr$ 7.500.000,00 em 30.11.83. JUROS:- 45.3% aa., vencíveis ao término de cada semestre civil. OBJETO DO CRÉDITO:- apenas e tão somente para possibilitar o esquema de liquidação das hipotecas constantes da presente matrícula. LOCAL DO RESGATE:- Unaí-MG. GARANTIA:- O imóvel ora matriculado e avaliado para os efeitos do artigo 818 do código civil em Cr$ 67.600.000,00 - Permanecem em vigor, ficando prorrogadas as hipotecas e penhores anteriormente constituídas a favor do Banco, continuando a garantir, na soma das dívidas confessadas. Obrigam-se as partes pelas demais condições do contrato o qual encontra-se uma via em Cartório arquivada. Dou fé. Unaí, 23.11.81. O Oficial, -:-:-

-:-:-:

do nesta cidade, à rua Djalma Tôrres, 494. FORMA DO TÍTULO:- Instrumento particular de compromisso de compra e venda - datado de 15 de junho de 1.983, devidamente assinado pelas partes e com firmas reconhecidas,- VALOR DO COMPROMISSO:- Cr$ 4.500.000,00 - (quatro milhões e quinhentos mil cruzeiros), declarando os promitentes vendedores já haverem recebido a referida quantia, do que dão plena e geral quitação, para nada mais pedirem em tempo algum, por este ou outro motivo. CONDIÇÕES:- A escritura definitiva será outorgada ao promissário comprador ou quem este indicar, assim que o vendedor liquidar com a hipoteca dessa área, junto a agência do Banco do Brasil S/A, registrada neste CRI até a presente data. O presente é de caráter irretratável e irrevogáve, não estando sujeito a arrependimento por qualquer título, valendo assim em vida das partes como por sua morte, perante seus sucessores legais. Se por ventura os promitentes vendedores não puderem ou não quizerem outorgar a escritura definitiva caberá ao promissário comprador o direito à adjudicação compulsória do imóvel na forma da Lei, pagando os promitentes vendedores todas as custas, despesas judiciais e extra judiciais, inclusive honorários advocatícios. O promissário comprador fica desde já na posse do imóvel para dele usar como lhe convier, ficando na responsabilidade dos promitentes vendedores pela saída dos agregados que permanecem na fazenda, tão logo efetuem a colheita da safra 82/83. Fica eleito o foro desta Comarca para dirimir qualquer dúvidas oriundas do presente. As demais condições são as constantes da via em Cartório arquivada. Dou fé. Unaí, 13.09.83. O Oficial, _____ -:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:

Av-13- 02.891 - Certifico que as hipotecas constantes da presente matrícula foram canceladas conforme autorização fornecida pelo credor, em 15 de fevereiro de 1.984. Dou fé. Unaí, 13.03.84. O Oficial, _____ .-

Av.14- 02.891 - Certifico que a área de 109.50.00 ha, ora matriculada, sendo 14.00 ha de culturas diversas e 95.50 ha de campos, foi transferida a Jacy Torres Sobrinho; em cumprimento ao compromisso de compra e venda constante do R-12, desta; originando à matrícula nº 13.923, deste Cartório em 23.11.84. Dou fé. A esc. _____ Faz.Taquaril.

Av.15- 02.891 - Certifico que do imóvel Fazenda Capão do Arroz, foi transferida a área de 09.00.00 ha, sendo 3.00.00 ha de cultura e 6.00.00 ha de cerrados, para Vicente José dos Santos, originando à matrícula nº 15.039 deste Cartório em 12.11.85. Dou fé. A escrevente, _____ -:-

Av.16- 02.891 - Certifico que do imóvel ora matriculado foi transferida uma área de 3.63.63 ha de campos e cerrados, para Sebastião Alves Pinheiro e outro, originando à matrícula nº 15.409, deste Cartório em 20.03.86. Dou fé. A escrevente, _____ -:-:-:

Av.17- 02.891 - Certifico que do imóvel ora matriculado foi transferida uma área de 7.00.00 ha, sendo 5.00.00 ha de cerrados e 2.00.00 ha de campos naturais, para Francisco Gonçalves de Alburquerque, originando à matrícula nº 15.897 deste Cartório em 07.08.86. Dou fé. A escrevente, _____ -:-

continua na ficha D

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
UNAÍ - MINAS GERAIS
OFICIAL: Bel. Humberto E. Lisboa Frederico

MATRÍCULA 02.891 | FICHA D

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ - MG

548

continuação da ficha C.

Av.18 - 02.891 - Certifico que da fazenda Capão do Arroz, foi transferida uma área de 08.30.54 ha, de campos naturais, para Sebastião Alves Pinheiro e Domingos Narciso Denoni, originando à matrícula nº 16.285 deste Cartório em 06.11.86. Dou fé. A escrevente _____ -:-:-:-

TO das Av. 22, 23 e 24 desta, em virtude da retificação do título aquisitivo e localização do imóvel das referidas transferências. - Retificado para matrícula 00839 e Fazenda Capim Branco. Dou fé. - Unaí, 14 de agosto de 1997. O Oficial, _____.-

Av.27 - 02.891 - Protocolo 82.134 - 14.08.97.
Nos termos da escritura pública de re-ratificação lavrada no Cartório de Paz e Notas do distrito de Garapuava, deste município e Comarca, no livro 030, fls. 001, em 23 de dezembro de 1996, procedo ao CANCELAMENTO da Av.25 desta, em virtude da retificação do título aquisitivo e localização do imóvel vendido; retificado para matrícula 00839 e Fazenda Capim Branco. Dou fé. Unaí, 14 de agosto de 1997. O oficial, _____ -:-:-:-

MATRÍCULA Nº 24.770 - (vinte e quatro mil, setecentos e setenta)

04 de agosto de 1995.

IMÓVEL:- Uma parte de terras, situada neste distrito, município e Comarca, na Fazenda 'CAPÃO DO ARROZ', com a área total de 32,15,35 ha, (trinta e dois hectares, quinze ares e trinta e cinco centia-' res), de campos naturais, com a seguinte linha perimétrica: "Começa no marco cravado junto ao Mata Burro, existente na estrada vicinal no ponto onde esta estrada encontra a lateral Oeste da Faixa' de domínio da Rodovia BR 251 seguindo pela cerca de arame da lateral da faixa de domínio da Rodovia rumo 14º NE e distância de 457, 75 ms, para o vértice da cerca de arame na divisa com terras do Clube do Cavalo de Unaí. Dobra à esquerda por cerca e alinhamento' reto de rumo 75º30 NW e distância de 762,32 ms, confrontando primeiro com o Clube do Carvalo de Unaí e depois com Paulo Brochado,- para o marco junto a cerca de arame que serve de divisa com Valdecir Pereira da Silva, dobra a esquerda pela cerca de arame rumos - 9º47' SE e 2º07 SW e as distâncias de 287,70 e 251,75 ms, na confrontação com Valdecir Pereira da Silva, atingindo o marco na lateral Norte da estrada vicinal. Dobra à esquerda, pela lateral da estrada vicinal, rumos 80º01 SE e 84º10 SE e as distâncias de 250,00 ms, 100,00 ms e 94,90 ms, atingindo o marco junto ao mata burro onde foi o ponto inicial da presente descrição;" nos termos do memorial descritivo datado de 09.05.95, assinado pelo agrimensor Pedro Manuel S. Sardinha - CREA 110/TD-MG. Havido de herança; VIDE AV.2.

PROPRIETÁRIOS:- PAULO BROCHADO, e s/m MARIA ANGELA LEPESQUEUR BROCADO, brasileiros, casados, agricultores, portadores do CPF/MF nº 066 786 886-00 e 152 673 931/34, residentes e domiciliados nesta - cidade.

TÍTULO AQUISITIVO:- Matrícula 02.891 deste Ofício. Dou fé. A escrevente, _____ -:-

R-1- 24.770 - Protocolo 76.336 - 04.08.95.
DOAÇÃO - Área:- 32,15,35 ha. DOADORES:- PAULO BROCHADO e s/m MARIA ÂNGELA LEPESQUEUR BROCHADO, brasileiros, casados, agricultores, portadores do CPF/MF sob nº 066 786 886-00 e 152 673 931/34, residentes e domiciliados nesta cidade. DONATÁRIO:- 'PAULO HENRIQUE LEPESQUEUR BROCHADO', brasileiro, casado, engenheiro civil, CREA 3563 - DF, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Nossa Senhora do Carmo, 270, inscrito no CIC sob nº 149 424 501-49. E, como ANUENTES, seus filhos e genros deles doadores, Angela Lepesqueur Brochado Cardoso, ID 385.375-SSP-DF e seu marido Marcos Felipes L. Cardoso, casados, portadores dos CPF/MF nºs 214 127 311/00 e 119 861 - 581/87; Angelo Lepesqueur Brochado, CPF nº 114 907 731-53 e s/m Maria Eugênia Moraes Brochado, CPF nº 734 594 296-15; Adriana Lepesqueur Brochado, brasileira, solteira, CPF nº 214 127 661-68; Rogério Lúcio Viana Júnior, CPF nº 239 381 961/49 e s/m Andrea Lepes-' queur Brochado, CPF 424 001 636-34; Rômulo Lepesqueur Brochado, solteiro, CPF nº 400 792 366/34 e Alessandra Lepesqueur Brochado, desquitada, CPF nº 461 277 201/68; eles agricultores, elas do lar, residentes e domiciliados neste município, na Fazenda Laguna. FORMA DO TÍTULO:- Escritura pública de doação - lavrada no Cartório do Paz e Notas do distrito de Garapuava, deste município e Comarca, no livro 27, fls. 103 a 104 Vº., em 28 de julho de 1995. VALOR DA DOAÇÃO:- R$ 17.308,92 - (dezessete mil, trezentos e oito reais e noventa e dois centavos). Incra: 404 101 047 970 - 6 - área total: 1.571,5 ha. quite corrente exercício, conforme darfs apresentados. O tabelião certificou que foram apresentadas e arquivadas em Cartório as certidões que trata a Lei nº 7.433 de 18.12.85, regulamenta Vide Av. 3.

da pelo Dec. 93.240 de 09.09.86. Dou fé. Unaí, 04 de agosto de 1995. A escrevente, _____ -:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:

Av.2- 24.770 - Protocolo 82.134 - 14.08.97.
Nos termos da escritura pública de re-ratificação lavrada no Cartório de Paz e Notas do Distrito de Garapuava, deste município e Comarca, no livro 030, fls. 001 em 23 de dezembro de 1996, procedo a retificação do título aquisitivo da presente para R-2 MATRÍCULA - 00839 bem como da denominação do imóvel para FAZENDA CAPIM BRANCO.- Ratifica-se os demais termos. Dou fé. Unaí, 14 de agosto de 1997.O Oficial, _____ -:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

Av.3 - 24.770 - Certifico que o imóvel ora matriculado foi dividido, originando à matrícula nº 25.686 deste Ofício em 14 de agosto de 1997. Dou fé. O Escrevente, _____ -:-:-:-

CERTIDÃO
Registro Geral de Imóveis e Hipotecas
COMARCA DE UNAÍ MG
Certifico que a presente fotocópia (em nº de 01 Fls.) é cópia fiel do original neste ofício arquivada. Dou fé.
Unaí-MG, 06 de fevereiro de 200 5
O Oficial: Humberto Eustáquio Lisboa Frederico

Cartório de Registro de Imóveis de Unaí - MG
Recolhimento ao Estado
R$ 0,51

Selo de Fiscalização
CERTIDÃO MG
ABE 38417

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ-MG
TITULAR: Bel. Humberto E. L. Frederico
SUBSTITUTOS: Dr Wânia A. N. Frederico
Dr Vinicius E. N. L. Frederico

Unaí-MG 02 FEV. 2005

ESCREVENTES AUTORIZADOS:
Maria das Graças O. Carvalho
Célia Rodrigues Ferreira
Oscar Lemos Vieira

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
UNAÍ — MINAS GERAIS

LIVRO 2 — REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
00839	A

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ - MG

MATRÍCULA Nº 00839 - (oitocentos e trinta e nove)

15 de junho de 1.976.

IMÓVEL:- Uma propriedade rural, situada neste distrito e município na Fazenda 'CAPIM BRANCO', composta de duas glebas, tendo a primeira a área de 327.00 ha, havida em processo regular de arrematação' movida contra o espólio de Joaquim Alves Pinto Brochado, com as seguintes divisas e confrontações: "Do marco cravado nas proximidades da Bocaina do Eleuterio, seguem pela linha divisória entre esta fazenda e a do Capão do Arroz; até o marco que se cravou no meio do Capão; chamado Capão do Arroz, daí, dividindo com o espólio de' Severiano Martins Ferreira a um marco cravado no cerrado aos 3.720 metros na direção de 22º NW e desse marco dividindo com a gleba do espólio de Manoel e Merchior Pinto Brochado ao marco onde começaram estas divisas; E a segunda gleba, com a área de 536.79.33 ha,- havida em processo regular de arrematação contra o espólio de Severiano Martins Ferreira, no interior das seguintes divisas e confrontações:- "Do marco cravado no ponto do Capão do Arroz à cabeceira (braço direito) de uma grota que faz barra no córrego da Ursula, nos fundos da casa de Luiz Caparasto, dividimdo como quinhoeiro dr. Joaquim Brochado, desta cabeceira segue por uma reta na direção de 43º NE dividindo com os quinhões de Antonio Joaquim Alves a um marco no cerrado; desse marco dividindo cou a gleba 2a do espólio de Joaquim Alves Pinto Brochado a um marco cravado dentro' do Capão Chamado Capão do Arroz, pela linha divisória entre as fazendas deste nome e a do Capim Branco, ao marco onde começaram estas divisas;" Somando ambas as glebas assim descritas a área de - 63.79.33 ha, sendo 200 ha de campos naturais; 600. ha de campos - naturais de chapada e 63.79.33 ha de cerrados. Avaliados em Cr$ - 203.793,30.

PROPRIETÁRIO:- 'ANTONIO BROCHADO', brasileiro, fazendeiro, residente neste município.

TÍTULO AQUISITIVO:- Transcrição procedida no livro 3-D, fls. 219,- sob nº 3.449, deste Cartório. Dou fé. O Oficial,

Av.1-00839 - Certifico que o imóvel ora matriculado foi inventariado por força da sentença de 16.12.1.975, que transitou em julgado- pelo Cartório do 2º ofício de Notas da cidade de Patacatu, conforme certidão datada de 01.04.76. Dou fé. O Oficial, -

R-2-00839 - Protocolo 1.038 - 15.06.76 6,00,00 hs

LIVRO 2 — REGISTRO GERAL

matrícula 00839 | ficha A

PAGAMENTO que se faz ao herdeiro 'PAULO BROCHADO', brasileiro, casado, fazendeiro, residente e domiciliado em Brasília - DF. Das glebas de terras ora matriculadas corresponde-lhe apenas a importância de Cr$ 138.044,96. Incra nº 404 101 984 515 - área total - 863.7 - Dou fé. O Oficial, _____.-.

Vide Av.10. 6,00 ha,vide R-11. 2,26,75 ha + 3,48 00 ha,vide Av.12. 25,83,84 ha,vide R-13. 16.65.80ha,vide R-15.- 11.51.00ha Vide R-16. 11,41,80ha, R-17 (Vide Av. 4.) 20,00+10,00+20,00 hav,vide Av.20. 32,15,35 ha,vide Av.21. Remanescente do R-2,vide Av. 22.-

R-3- 00839 - Protocolo 11.974 - 23.03.79
PAGAMENTO DE HERANÇA - Pagamento que se faz ao cessionário 'JOSÉ RODRIGUES DE CASTRO', brasileiro, solteiro, fazendeiro, residente nesta cidade. Das glebas de terras matriculadas e inventariadas - corresponde-lhe apenas a área de 39.50.00 ha, na quantia de Cr$ - 14.800.00 - (quatorze mil e oitocentos cruzeiros).Incra 404 101 - 984 515 - área total 863.7 - fr. min. parc. 30.0. Dou fé. Unaí, - 23.03.79. O Oficial, _____.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

Av.4- 00839 - Certifico que a área de 39.50 ha constante do R-3,- desta deu origem à matrícula 05.617 deste Cartório. Dou fé. A esc _____.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

continuação da ficha A.

Unaí, 17.12.85. O Oficial, _____ -:-:-:-:-:-:-:-

R-8- 00839 - Protocolo 37.032 - 17.12.85.
ADJUDICAÇÃO - Área:- calculada em 215.94,83 ha, ou seja, o que lhe coube no inventário de Antonio Brochado, no valor de Cr$ 50.948,32.- TRANSMITENTE:- Sentença de 25 de novembro de 1985, que transitou - livremente em julgado. ADQUIRENTE:- 'LYGIA BROCHADO VICTOR RODRI-' GUES', brasileira, viúva, residente em Belo Horizonte-MG. FORMA DO TÍTULO:- Carta de Adjudicação extraída dos autos de inventário dos bens deixados por Alcyr Victor Rodrigues, pelo Cartório do 6º Ofício Cível da Comarca de Belo Horizonte-MG, em 26 de novembro de - 1985. VALOR DA ADJUDICAÇÃO:- Cr$ 1.727.586, (hum milhão,setecentos' e vinte e sete mil, quinhentos e oitenta e seis cruzeiros). Incra: 404 101 047 970 - 6 - área total: 1.571,5 - mód. fiscal: 65.0 - nº de mód. fiscais: 14.71 - fr. min. parc. 3.0 - quites 85. Dou fé. - Unaí, 17.12.85. O Oficial, _____ -:-:-:-:-: Vide R-9.

-9- 00839 - Protocolo 55.874 - 09.03.90.
COMPRA E VENDA - Área: - 215,94,83 ha de campos naturais, sem ben-' feitorias. TRANSMITENTE:- LYGIA BROCHADO VICTOR RODRIGUES, brasi-' leira, viúva, do lar, residente e domiciliada em Belo Horizonte-MG portadora da CI. nº M-1.007 760-SSP-MG e CPF nº 277 423 346-15. ADQUIRENTE:- 'PAULO BROCHADO', brasileiro, casado, fazendeiro, residente e domiciliado nesta cidade, CI. nº 335 630 - SSP-DF e CPF nº 066 786 886-00. FORMA DO TÍTULO:- Compra e venda - lavrado no Cartório do 2º Ofício de Notas desta cidade, no livro 7-Z, fls. 109 / Vº., em 22 de fevereiro de 1990. VALOR DA VENDA:- NCz$ 299.086,23- (duzentos e noventa e nove mil, oitenta e seis cruzados novos e vinte e três centavos). Incra: 404 101 047 970-6 - área total: 1. 571,5 - mód. fiscal: 65.0 - nº de mód. 14,71 - fr. min. parc. 3.0- quites com o ITR até o corrente exercício. Isento da CND do IAPAS, nos termos do Decreto Lei nº 1958 de 09.09.82. O Tabelião certificou que foram apresentadas e arquivadas em Cartório as certidões - que trata a Lei nº 7.433 de 18.12.85, regulamentada pelo Decreto - nº 93.240 de 09.09.86. Dou fé. Unaí, 09.03.90. O Oficial do Registro, _____ -:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-: Vide Av. 22.

v.10- 00839 - Certifico que do imóvel constante do R-2 desta, foi' transferida uma área de 6,00,00 ha de cerrados, para Jairo Antonio da Silva, originando à matrícula nº 19.536 deste Cartório em 09.- 03.90. Dou fé. A escrevente, _____ -:-:-:-:-:-:-:-

R-11- 00839 - Protocolo 56.226 - 23.04.90.
COMPRA E VENDA - Área:- 6,00,00 ha de cerrados fracos. TRANSMITENTES:- PAULO BROCHADO, fazendeiro, CI. nº 355.630 - SSP-DF e s/m MARIA ANGELA LEPESQUEUR BROCHADO, do lar, CI. nº 206 063 - SSP-DF, - brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade, portadores do CPF comum 066 786 886-00. ADQUIRENTE:- 'JOAQUIM DE SOUZA MENEZES',brasileiro, casado, motorista, residente e domiciliado nesta cidade, portador da CI. nº 815 929 - SSP-MG e CPF nº 097 841 366-00. FORMA DO TÍTULO:- Compra e venda - lavrado no Cartório do 2º Ofício de Notas desta cidade, no livro 7-V, fls. 135/136, em 03 de janeiro de 1990. VALOR DA VENDA:- NCz$ 1.796,22 - (hum mil, setecentos e noventa e seis cruzados novos e vinte e dois centavos). Incra: 404 101 047 970 - 6 - área total: 1.571,5 - mód. fiscal:65. 0 - nº de mód. fiscais: 14,71 - fr. min. parc. 3.0 - quites com o Vide Av. 18. Vide R- 19.

exercício 89. Isento da CND do IAPAS nos termos do Decreto Lei nº 1958 de 09.09.82. O Tabelião certificou que foram apresentadas e arquivadas em Cartório as certidões que trata a Lei nº 7.433 de 18 12.85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240 de 09.09.86. Dou fé. - Unaí, 23.04.90. O Oficial, _____ -:-:-:-:-:-:-:-:-

Av.12- 00839 - Certifico que do imóvel constante do R-2 desta, foram transferidos 2,26,75 ha (para fins de anexação), originando à matrícula nº 19.817 e 3,48,00 ha, originando à matrícula nº 19.818 deste Cartório; ambas para Sebastião Alves Pinheiro e Domingos Narciso Denoni, em 24.07.90. Dou fé. A escrevente, _____.

R-13- 00839 - Protocolo 72.163 - 01.02.94. Vide R-14.
COMPRA E VENDA - Área:- 25,83,84 ha, de cerrados. TRANSMITENTES: - PAULO BROCHADO, fazendeiro, CI. nº 355.630 - SSP-DF e s/m MARIA ÂNGELA LEPESQUEUR BROCHADO, do lar, CI. nº 206.063 - SSP-DF, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade, CPF nº - 066 786 886-00 e 152 673 931-34, respectivamente. ADQUIRENTE:-'CLÁUDIO ALVES ARAÚJO', brasileiro, casado, fazendeiro, residente e domiciliado nesta cidade, CI. nº M-4.897.235-SSP-MG e CPF nº 339 475 896-20. FORMA DO TÍTULO:- Compra e venda - lavrado no Cartório do 2º Ofício de Notas desta cidade, no livro 8-D, fls. 106, em 24 de outubro de 1991. VALOR DA VENDA:- Cr$ 625.000,00 - (seiscentos e vinte e cinco mil cruzeiros). Incra: 404 101 055 506-2 - área total:- 69.0 - mód. fiscal: 65.0 - nº de mód. fiscais: 1,03 - fr. min.parc 3.0 - O tabelião certificou que foram apresentadas e arquivadas em Cartório as certidões que trata a Lei nº 7.433 de 18.12.85, regulamentada pelo Dec. 93.240 de 09.09.86. Dou fé. Unaí, 01.02.94. A escrevente, _____ -:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

R-14-00839 - Protocolo 72.165 - 01.02.94.
COMPRA E VENDA - Área:- 25,83,84 ha de cerrados. TRANSMITENTES: - CLÁUDIO ALVES DE ARAÚJO, CI. nº M-4.897.235 - SSP-MG, fazendeiro e s/m MARIA ÂNGELA COSTA VALE ARAÚJO, CI. 798.141-SSP-DF, do lar;brasileiros, casados entre sí, residentes e domiciliados no distrito e Comarca de Unaí-MG, portadores do CIC comum nº 339 475 896-20.- ADQUIRENTE:- 'PAULO SÉRGIO ALVES DIAS', brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, portador da CI. nº 638 424-SSP-DF e CPF nº 259 256 366-00. FORMA DO TÍTULO:- Compra e venda - lavrado no Cartório de Paz e Notas do distrito de Santo Antonio do Boqueirão, deste município e Comarca, no livro 03, fls.-' 002 e Vº., em 17 de janeiro de 1994. VALOR DA VENDA:- CR$ 1.296.000 00 - (hum milhão, duzentos e noventa e seis mil cruzeiros reais),- incluindo o imóvel do R-65-14.457 e ainda de uma área de 10,51,89- ha, constante de direitos hereditários, porém não registrados. Incra: 404 101 055 506-2 - área total: 89.0 - mód. fiscal: 65.0 - nº de mód. fiscais: 1,03 - fr. min. parc. 3.0 - quites com o ITR corrente exercício. Apresentadas as certidões que trata a Lei nº 7. 433 de 18.12.85, regulamentada pelo Dec. 93.240 de 09.09.86. Dou fé. Unaí, 01.02.94. A escrevente, _____ -:-:-:-:-

R-15- 00839 - Protocolo 80.768 - 17.12.96. Vide Av. 22.
COMPRA E VENDA -Área: 16.65.80 ha. TRANSMITENTES: PAULO BROCHADO, fazendeiro e s/m MARIA ANGELA LEPESQUEUR BROCHADO, do lar, portadores do CIC nº 066.786.886-00 e 152.673.931-34 e CI. nº 355.630-SSP-DF e 206.063-SSP-DF, respectivamente, brasileiros, casados, residentes e domiciliados em Brasília-DF, ADQUIRENTE: Firma "LEPESQUEUR ENGENHARIA LTDA", inscrita no CGC sob o nº 00.099.011-0001/-70, com sede à Av. Governador Valadares nº 546, sala 01, nesta cidade, representada no ato pelo Dr. Paulo Henrique Lepesqueur Brochado, brasileiro, casado, engenheiro civil, CREA 3563-DF, residen

Continua na ficha C.

Continuação da ficha B.

te e domiciliado nesta cidade, e ainda como anuente Angela Lepes-' quier Brochado, CI. nº 385.375-SSP-DF e seu marido Marcos Felipe Cardoso, portadores do CIC nº 214.127.311-00 e 119.861.581-87, respectivamente, Angelo Lepesqueur Brochado, CIC nº 114.907.731-53 e s/m Maria Eugênia Moraes Brochado, CIC. nº 734.594.296-15, Adriana Lepesqueur Brochado, solteira, CIC nº 214.127.661-68, Rogério Lúcio' Viana Júnior, CIC. nº 239.381.961-49 e s/m Andrea Lepesqueur Bro-' chado, CIC. 400.792.366-34 e Alessandra Lepesqueur Brochado, des-' quitada, CIC. nº 461.277.201-68, eles agricultores, elas do lar, - brasileiros, residentes e domiciliados neste município. FORMA DO - TÍTULO:- Compra e venda - lavrado no Cartório de Paz e Notas do - distrito de Garapuava-MG, deste município e Comarca, no livro 29,' fls. 157/158, em 13 de dezembro de 1996. VALOR DA VENDA: R$ 16.650 00 (dezesseis mil, seiscentos e cinquenta reais). INCRA nº 404.101 047.970-6, nº do imóvel na Receita Federal: 2220904-2, quite exercício de 1995. O tabelião certificou que foram apresentadas e ar-' quivadas as certidões que trata a lei nº 7.433, de 18.12.85, regulamentada pelo Decreto 93.240, de 09.09.86. Dou fé. Unaí, 17.12.96 O escrevente, _____.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

R-16 - 00839 - Protocolo 80.769 - 17.12.96
COMPRA E VENDA - Área: 11.51.00 ha, TRANSMITENTES: PAULO BROCHADO, fazendeiro, portador da CI. nº 355.630-SSP-DF e CIC. nº 066.786. - 886-00 e s/m MARIA ANGELA LEPESQUEUR BROCHADO, do lar, C.I. nº 206 063-SSP-DF e CIC. nº 357.673.931-34, brasileiros, casados, residentes e domiciliados em Brasília-DF. ADQUIRENTE: "Firma LEPESQUEUR - ENGENHARIA LTDA", inscrita no CGC sob o nº 00.099.011-0001-70, com sede à Av. Governador Valadares, nº 546, sala 01-Unaí-MG, representada no ato pelo Dr. Paulo Henrique Lepesqueur Brochado, brasileiro, casado, engenheiro civil, CREA 3563-DF, residente e domiciliado nesta cidade, e ainda como anuentes, Angela Lepesqueur Brochado CI. nº 385.375-SSP-DF e seu marido Marcos Felipe Cardoso, portadores do CIC nº 214.127.311-00 e 119.861.581-87, respectivamente, Angelo Lepesqueur Brochado, CIC. nº 144.907.731-53 e s/m Maria Eugênia Moraes Brochado, CIC. nº 734.594.296-15, Adriana Lepesqueur - Brochado, solteira, CIC nº 214.127.661-68, Rogério Lucio Viana júnior, CIC nº 239.381.961-49 e s/m Andrea Lepesqueur Brochado, CIC. 424.001.636-34, Rômulo Lepesqueur Brochado, solteiro, CIC. nº 400. 792.366-34 e Alessandra Lepesqueur Brochado, desquitada, CIC. nº - 461.277.201-68, eles agricultores, elas do lar, brasileiros, residentes e domiciliados neste município. FORMA DO TÍTULO:- Compra e venda - lavrado no Cartório de Paz e Notas do distrito de Garapuava, deste município e Comarca de Unaí - MG, no livro 29, fls. 159/160, em 13 de dezembro de 1996. VALOR DA VENDA: R$ 11.510,00 (onze mil, quinhentos e dez reais). INCRA nº 404.101.047.970-6, nº do - imóvel na Receita Federal: 222.904.2, quite exercício de 1995. O - tabelião certificou que foram apresentadas e arquivadas as certi-' dões que trata a lei nº 7.433, de 18.12.85, regulamentada pelo Decreto 93.240, de 09.09.86. Dou fé. Unaí, 17.12.96. O escrevente,.- _____.-

Vide Av. 22.

R-17- 00839 - Protocolo 80.770 - 17.12.96.
COMPRA E VENDA - Área: 11.41.80 ha. TRANSMITENTES: PAULO BROCHADO, e s/m MARIA ANGELA LEPESQUEUR BROCHADO, brasileiros, casados entre si, ele fazendeiro, ela do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, portadores do CIC. 066.786.886-00. ADQUIRENTE: "CLUBE DO CAVALO DE UNAÍ", sediado nesta cidade, inscrito no CGC/MF sob o nº ' 20.571.923-0001-00, neste ato representado pelos Diretores Vice-' Presidente, face a ausência do Presidente, e, primeiro Tesoureiro' Srs. Diogo José da Rocha e Jaime Corrêa Guimarães, brasileiros, casados, agricultores, residentes e domiciliados nesta cidade, nos ' termos do artigo 29, letra "e" e art. 30 do Estatuto do referido '

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ - MG

clube. FORMA DO TÍTULO:- Compra e venda - lavrado no Cartório do 2º Ofício de Notas desta cidade, no livro 8-G, fls. 062, em 23 de abril de 1992. VALOR DA VENDA:-Cr$ 11.418.000,00 (onze milhões, quatrocentos e dezoito mil cruzeiros). INCRA nº 404.101.047970.6, área total: 1.388,5 ha, nº do imóvel na Receita Federal 2220904.2, quite com o ITR exercício de 1995. O tabelião certificou que foram apresentadas e arquivadas as certidões que trata a lei nº 7.433, de18.12.85, regulamentada pelo Decreto 93.240, de 09.09.86. Dou fé Unaí, 17.12.96. O escrevente, _____.-.-.-.-

Av.18 - 00839 - Protocolo 82.131 - 14.08.97.
Nos termos da escritura pública de re-ratificação lavrada no Cartório do 2º Ofício de Notas desta cidade, no livro 192, fls. 048, em 01.08.97, procedo a presente averbação para fazer constar que a denominação do imóvel constante do R-11 desta é Fazenda CAPIM BRANCO e não Fazenda Capão do Arroz. Ratifica-se os demais termos. Dou fé. Unaí, 14 de agosto de 1997. O Oficial, _____.

R-19 - 00839 - Protocolos 82.131 e 82.132 - 14.08.97
COMPRA E VENDA - Área:- 06,00,00 ha de cerrados fracos. TRANSMITENTES:- JOAQUIM DE SOUSA MENESES, motorista, CI nº 815.929-SSP-MG e s/m DOMINGAS DE ARAÚJO MENESES, do lar, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade, portadores do CPF comum nº 097 841 366-00. ADQUIRENTE:- 'SEBASTIANA GONÇALVES DA SILVA', brasileira, casada, professora, residente e domiciliada nesta cidade, CI.- nº 784.917-SSP-DF e CPF nº 338.937.486-87. FORMA DOS TÍTULO:- Compra e venda e re-ratificação lavrados no Cartório do 2º Ofício de Notas desta cidade, no livro 8-A, fls. 177, em 18 de outubro de 1990 e livro 192, fls. 048, em 01 de agosto de 1997. VALOR DA VENDA:- Cr$ 75.003,42 - (setenta e cinco mil, três cruzeiros e quarenta e dois centavos). Inscrito no INCRA sob nº 404 101 047 970.6 e na Receita Federal nº 2220904.2; área total: 1.388,5 - quites com o ITR até o corrente exercício. O tabelião certificou que foram apresentadas e arquivadas em Cartorio as certidões que trata a Lei nº 7.433 de 18.12.85, regulamentada pelo Dec. 93.240 de 09.09.86.- Dou fé. Unaí, 14 de agosto de 1997. O Oficial, _____ Vide Av.23.

Av.20 - 00839 - Certifico que do imóvel ora matriculado e constante do R-2 desta, foram transferidas as áreas de 20,00,00 ha, 10,00 00 ha e 20,00 ha, para Valdecir Pereira da Silva, originando às matrículas 23.746, 23.747 e 23.998, em 16.03.94 e 01.08.94 respectivamente. Dou fé. Unaí, 14.08.97. O Oficial, _____

Av.21 - 00839 - Certifico que do imóvel ora matriculado e constante do R-2 desta, foi transferida uma área de 32,15,35 ha, para Paulo Henrique Lepesqueur Brochado, originando à matrícula nº 24.770 deste Ofício, em 04.08.95. Dou fé. Unaí, 14.08.97. O Oficial, do Registro, _____-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

Av.22 - 00839 - Certifico que a área remanescente do R-2, R-9 e áreas dos R-15 e 16 foram divididas, originando às matrículas nºs 25.682, 25.683, 25.684 e 25.686 deste Ofício. Dou fé. Unaí, 14 de agosto de 1997. O Escrevente, _____-:-:-:-

Av.23 - 00839 - Certifico que a área do R-19 desta, foi dividida - originando à matrícula nº 25.687 deste Ofício em 14 de agosto de 1997. O Escrevente, _____-:-:-:-:-:-:-:-:-

CERTIDÃO
Registro Geral de Imóveis e Hipotecas
COMARCA DE UNAÍ MG
Certifico que a presente fotocópia (em nº de 03 Fls.) é cópia fiel do original neste ofício arquivado. Dou fé.
Unaí MG, 12 de novembro de 2004
O Oficial: Humberto Eustáquio Lisboa Frederico

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ-MG
TITULAR: Bel. Humberto E. L. Frederico
SUBSTITUTOS: Dr Wânia A. N. Frederico
Dr Vinicius E. N. L. Frederico
Unaí-MG 12 NOV. 2004

Cartório de Registro de Imóveis de Unaí - MG
Recolhimento ao Estado
R$ 0,51

ESCREVENTES AUTORIZADOS:
Maria das Graças O. Carvalho
Célia Rodrigues Ferreira
Oscar Lemos Vieira

Selo de Fiscalização
BKY 98024

553

Ref. Processo nº: 2353/04

Serviço: DIURB – Departamento de Infraestrutura Urbana

Assunto: Loteamento Rural

Requerente: PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Ao

Procurador Jurídico,

Dr. Delvito Alves da Silva Filho

Senhor Procurador,

A empresa loteadora apresentou novos documentos para doação da área verde exigida. Segue o processo para discussão e negociação entre Prefeitura e empresa loteadora.

Atenciosamente,

Unaí, MG, 03 de fevereiro de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
Depto. de Planejamento Urbano
CREA-DF 5037/D
Prefeitura Municipal de Unaí-MG

554

DOAÇÃO COM CLÁUSULA DE REVERSÃO OU RETORNO

Pelo presente instrumento particular de DOAÇÃO, de um lado, **PALMARES - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, neste ato representada pelo sócio-proprietário PAULO HENRIQUE LEPESQUEUR BROCHADO, inscrito no CPF/MF sob o nº149.425.501-49, estabelecida na Avenida Governador Valadares, nº215, em Unaí-MG, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.094.011/0001-70, , e, de outro lado, **PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAI – MINAS GERAIS,** pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ nº18.125.161/0001-77, com sede administrativa na praça JK, s/n, Centro, nesta cidade, representada neste ato, pelo Prefeito Municipal ANTERIO MANICA.

Têm entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente **CONTRATO DE DOAÇÃO COM CLÁUSULA DE REVERSÃO OU RETORNO**, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas

CLÁUSULA 1 - OBJETO DO CONTRATO

O primeiro dos acima qualificados, de ora em diante denominado simplesmente DOADOR, declara e confessa que é legítimo possuidor de uma gleba de terras situada na Fazenda Capim Branco, neste município, que originou o loteamento "SETOR DE MANSÕES", com área de 60.32.15 ha (sessena hectares, trinta e dois ares e quinze centiares), nos termos da Matricula nº25.686 R-1, ora dividido em quadras e chácaras descriminadas em memorial descritivo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O DOADOR é proprietário do bem por livre e legítima aquisição.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Doa o referido bem, espontaneamente, sem coação ou vício de consentimento, a título gratuito, para o cumprimento dos dispositivos do Art. 2º, constante na Lei nº2.253 de 5 de outubro de 2004, Processo Administrativo nº2353/04.

CLÁUSULA 3 - DO BEM

O bem, além da descrição genérica expressa acima, possui as seguintes características: Identificado como **Chácara Nº11 , Quadra Nº01**, do Loteamento SETOR DE MANSÕES, possui as seguintes confrontações: Frente: 30,00 mt confrontando pela Rua C; Fundos: 30,00 mt confrontando com Valdeci Pereira da Silva; Esquerda: 80,00 mt confrontando com o lote nº10; Direita: 80,00 mt confrontando com o lote nº12; perfazendo uma área total de 2.400.00 mt2 (dois mil e quatrocentos metros quadrados);

CLÁUSULA 2 - CONDIÇÃO

O DONATÁRIO cumprirá integralmente a obrigação de emitir a liberação do processo nº84.837/1997, arquivado no Cartório de Registro de Unai – Minas Gerais, para que o mesmo possa dar continuidade em seu registro; Caso fique verificado o não cumprimento da obrigação, o DONATÁRIO não fará jus ao recebimento do bem.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A condição deve ser cumprida até o dia 28 de Fevereiro de 2005, caso contrário o instrumento perderá o objeto e tornar-se-á inexistente.

555

CLÁUSULA 4ª - Cumprida o caput da Clausula 2, O DOADOR transfere toda posse, jus, direito e domínio da referida chácara ao DONATÁRIO.

CLÁUSULA 5ª - Fica o DONATÁRIO autorizado e obrigado a promover a transferência para seu nome junto às repartições competentes.

CLÁUSULA 6ª - O DONATÁRIO declara que aceita esta DOAÇÃO nas condições estipuladas, prometendo cumpri-la fielmente.

DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura, as quais elegem o foro da cidade de Unaí Minas Gerais para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes de sua execução e cumprimento.

Para clareza e firmeza de assim estarem justos e contratados, :inam o presente instrumento particular de DOAÇÃO, em duas vias de igual teor, na presença de testemunhas que a tudo assistiram e conhecimento tiveram.

Unaí-MG, 4 de fevereiro de 2005

DOADOR: Palmares – Construtora e Incorporadora Ltda
Paulo Henrique Lepesqueur Brochado
Sócio-Proprietario

DONATARIO Prefeitura Municipal de Unaí
Antério Manica
Prefeito Municipal

TESTEMUNHAS:

_____.

_____.

PALMARES CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA
AV. GOVERNADOR VALADARES UNAÍ MG

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeto: 001 SETOR DE MANSOES Quadra: 001

17/09/98
15:17:19

	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		
Lote nº	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Área
00001	27,70	RUA C	31,92	JACI TORRES SOBRIN	87,25	JACI TORRES SOBRIN	80,00	LOTE 02	3.024,88
00002	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA D.	80,00	LOTE 01	80,00	LOTE 03	2.400,00
00003	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 02	80,00	LOTE 04	2.400,00
00004	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 03	80,00	LOTE 05	2.400,00
00005	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 04	80,00	LOTE 06	2.400,00
00006	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 05	80,00	LOTE 07	2.400,00
00007	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 06	80,00	LOTE 08	2.400,00
00008	30,00	RUA C	30,51	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 07	80,00	LOTE 09	2.420,40
00009	30,00	RUA C	29,95	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 08	80,00	LOTE 10	2.403,70
00010	41,83	RUA C	25,83	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 09	80,00	LOTE 11	2.689,72
00011	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 10	80,00	LOTE 12	2.400,00
00012	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 11	80,00	LOTE 13	2.400,00
00013	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 12	80,00	LOTE 14	2.400,00
00014	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 13	80,00	LOTE 15	2.400,00
00015	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 14	80,00	LOTE 16	2.400,00
00016	30,00	RUA C	30,00	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 15	80,00	LOTE 17	2.400,00
00017	39,66	RUA C	30,33	VALDECIR PEREIRA I	80,00	LOTE 16	80,54	ESTRADA	2.800,00

Paulo Henrique Lopes Pereira Brandão
CREA/DF 8053/D

557

DOAÇÃO COM CLÁUSULA DE REVERSÃO OU RETORNO

Pelo presente instrumento particular de DOAÇÃO, de um lado, **PALMARES - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, neste ato representada pelo sócio-proprietário PAULO HENRIQUE LEPESQUEUR BROCHADO, inscrito no CPF/MF sob o nº149.425.501-49, estabelecida na Avenida Governador Valadares, nº215, em Unaí-MG, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.094.011/0001-70, , e, de outro lado, **PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAI – MINAS GERAIS,** pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ nº18.125.161/0001-77, com sede administrativa na praça JK, s/n, Centro, nesta cidade, representada neste ato, pelo Prefeito Municipal ANTERIO MANICA.

Têm entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente **CONTRATO DE DOAÇÃO COM CLÁUSULA DE REVERSÃO OU RETORNO**, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas

CLÁUSULA 1 - OBJETO DO CONTRATO

O primeiro dos acima qualificados, de ora em diante denominado simplesmente DOADOR, declara e confessa que é legítimo possuidor de uma gleba de terras situada na Fazenda Capim Branco, neste município, que originou o loteamento "SETOR DE MANSÕES", com área de 60.32.15 ha (sessena hectares, trinta e dois ares e quinze centiares), nos termos da Matricula nº25.686 R-1, ora dividido em quadras e chácaras descriminadas em memorial descritivo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O DOADOR é proprietário do bem por livre e legítima aquisição.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Doa o referido bem, espontaneamente, sem coação ou vício de consentimento, a título gratuito, para o cumprimento dos dispositivos do Art. 2º, constante na Lei nº2.253 de 5 de outubro de 2004, Processo Administrativo nº2353/04.

CLÁUSULA 3 - DO BEM

. bem, além da descrição genérica expressa acima, possui as seguintes características: Identificado como **Chácara Nº11 , Quadra Nº01**, do Loteamento SETOR DE MANSÕES, possui as seguintes confrontações: Frente: 30,00 mt confrontando pela Rua C; Fundos: 30,00 mt confrontando com Valdeci Pereira da Silva; Esquerda: 80,00 mt confrontando com o lote nº10; Direita: 80,00 mt confrontando com o lote nº12; perfazendo uma área total de 2.400.00 mt2 (dois mil e quatrocentos metros quadrados);

CLÁUSULA 2 - CONDIÇÃO

O DONATÁRIO cumprirá integralmente a obrigação de emitir a liberação do processo nº84.837/1997, arquivado no Cartório de Registro de Unaí – Minas Gerais, para que o mesmo possa dar continuidade em seu registro; Caso fique verificado o não cumprimento da obrigação, o DONATÁRIO não fará jus ao recebimento do bem.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A condição deve ser cumprida até o dia 28 de Fevereiro de 2005, caso contrário o instrumento perderá o objeto e tornar-se-á inexistente.

558

CLÁUSULA 4ª - Cumprida o caput da Clausula 2, O DOADOR transfere toda posse, jus, direito e domínio da referida chácara ao DONATÁRIO.

CLÁUSULA 5ª - Fica o DONATÁRIO autorizado e obrigado a promover a transferência para seu nome junto às repartições competentes.

CLÁUSULA 6ª - O DONATÁRIO declara que aceita esta DOAÇÃO nas condições estipuladas, prometendo cumpri-la fielmente.

DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura, as quais elegem o foro da cidade de Unaí Minas Gerais para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes de sua execução e cumprimento.

Para clareza e firmeza de assim estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento particular de DOAÇÃO, em duas vias de igual teor, na presença de testemunhas que a tudo assistiram e conhecimento tiveram.

Unaí-MG, 4 de fevereiro de 2005

DOADOR: Palmares – Construtora e Incorporadora Ltda
Paulo Henrique Lepesqueur Brochado
Sócio-Proprietario

DONATARIO Prefeitura Municipal de Unaí
Antério Manica
Prefeito Municipal

TESTEMUNHAS:

_____.

_____.

559

Ref.: Processo nº: 2.353/ 04

Serviço: **DIURB – Divisão de Urbanismo**

Assunto: **Loteamento Rural**

Requerente: **PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA Ltda,**

RELATÓRIO TÉCNICO-EXPLICATIVO

Ao
Procurador Jurídico
DR. DELVITO ALVES DA SILVA FILHO

Senhor Procurador,

Examinei novamente o processo e conferi o memorial descritivo com a planta geral do loteamento denominado **Mansões Sul**, situado na fazenda Capim Branco, neste Município, com área de **603.215,00 m²**, conforme está representado na planta do loteamento.

A Lei Municipal 2.253 de 05.10.2004, anexa, deixa claro em seu artigo 4º que a soma dos percentuais mínimos e máximos para o sistema viário e reserva de área pública é de 35% no total. Isto quer dizer que, se o percentual do sistema viário for 10%, a reserva de área pública para fim comunitário e espaço verde chegariam ao máximo de 25%, exigido pela Lei. Caso o percentual do sistema viário chegasse a 15%, a reserva de área pública de uso comum (institucional) e espaço verde chegariam ao máximo de 20%.

No loteamento em questão, o percentual do sistema viário corresponde a 8,84% (53.324,21 m²) em relação ao total da área loteada, aproximando dos 10% mínimos exigidos na lei. Porém, no projeto do loteamento apresentado não foi previsto pelo loteador a reserva de área pública para fins comunitários (institucionais) e o espaço verde de uso comum, cujo percentual exigível para as duas necessidades seria de 25%, que corresponde no cálculo a uma área de **150.803,75 m²**, para estar em conformidade com a Lei Municipal 2.253/04.

No entanto, o loteador anexou no processo uma cópia de escritura averbada pelo CRI – Unaí (MG), sob a matrícula nº 02.891 Av.20, Protocolo 49.440 – 07.10.88, destacando uma área de reserva florestal de **3.143.000,00 m²** (três milhões cento e quarenta e três mil metros quadrados), de cuja área que corresponde a **24,602%** (25% - 0,398% = 24,602%) da área loteada é de **148.402,95 m²** (cento e quarenta e oito mil quatrocentos e dois vírgula noventa e cinco metros quadrados) para o

Município, a fim de cobrir o percentual de área verde exigido para o loteamento, desde que seja escolhido outra área para cobrir os 5% para uso institucional (poderá haver uma compensação em área verde, desde que seja deixado uma área que satisfaça o uso institucional, mesmo que esta seja menor que os 5%).

No entanto, a área de reserva florestal destacada ultrapassa ao percentual de 100% da área loteada, ou seja 521,04%, considerando como base de cálculo a área total do loteamento de 603.215,00 m² proposta inicialmente (se caso a nova área entrasse no cálculo, esse percentual seria de 416,83%). Esta área só poderá estar disponível para o objetivo já explanado mediante autorização do IBDF-MG, visto o que dispõe o art. 53, ítem 4 da Instrução Normativa nº 001 de 11.04.80 em atendimento ao que determina a Lei nº 4.771/65 (Código Florestal).

Foi ainda proposto pelo loteador **2.400,00 m²** (dois mil e quatrocentos metros quadrados) de área equivalente a 0,398% do loteamento, identificado nas chácaras pelo lote nº 11, da Quadra 01, Rua C, destinado para uso institucional, e no caso, o mais relevante seria designá-la para escola pública. Levando em conta todas as necessidades para a construção de uma escola pública (o prédio da escola, 01 quadra poliesportiva, ou duas quadras simples, estacionamento interno para professores, área de arborização e jardins, etc.) a área proposta é insuficiente, sendo necessário no mínimo ***4.000,00 m²*** (quatro mil metros quadrados), o equivalente a duas chácaras juntas.

Depois de entendimento verbal com o loteador, o Sr. Paulo Henrique Lepesqueur Brochado, que predispôs em juntar dois lotes de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) para compor uma área de uso institucional suficiente para construção de uma escola pública a qualquer tempo, em lugar centralizado, de modo a favorecer o total das áreas loteadas nas proximidades. Este procedimento disporá no total de ***duas áreas de 4.000,00 m²*** , que serão localizadas em locais estratégicos para todas as áreas de chácaras da região (os quatro loteamentos de chácaras requeridos pelo loteador nos processos nº 2350/04, 2351/04, 2352/04 e 2353/04).

Envio novamente o processo para sua apreciação e decisão.

É o relatório.

Atenciosamente,

Unaí-MG, 18 de fevereiro de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF: 5037/D
Arquiteto da DIURB

561

A SECRETÁRIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO – PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ – MINAS GERAIS

Conforme combinado com o Técnico de Planejamento – DIURB – Divisão de Urbanismo, Sr. Paulo César Gonçalves Ferreira, CREA/DF 5037/D, estamos encaminhando o contrato de doação das chácaras nº10 da quadra nº01 do Loteamento Setor de Mansões para substituir a chácara nº07 da quadra nº13 do loteamento Setor de Mansões Sul II, ambos de propriedade da empresa Palmares – Construtora e Incorporadora Ltda, e o contrato da chácara nº32 da Quadra nº06, Sítios de Recreio Mansões do Parque de propriedade da empresa BL – Empreendimentos Ltda para substituir a chácara nº06 da quadra nº06, Sítios de Recreio Concórdia de propriedade da empresa M.A.R – Empreendimentos Ltda, para que atenda assim as exigências da Secretaria de Planejamento e também o contido no dispositivo do Art. 2º, constante na Lei nº2.253 de 5 de outubro de 2004.

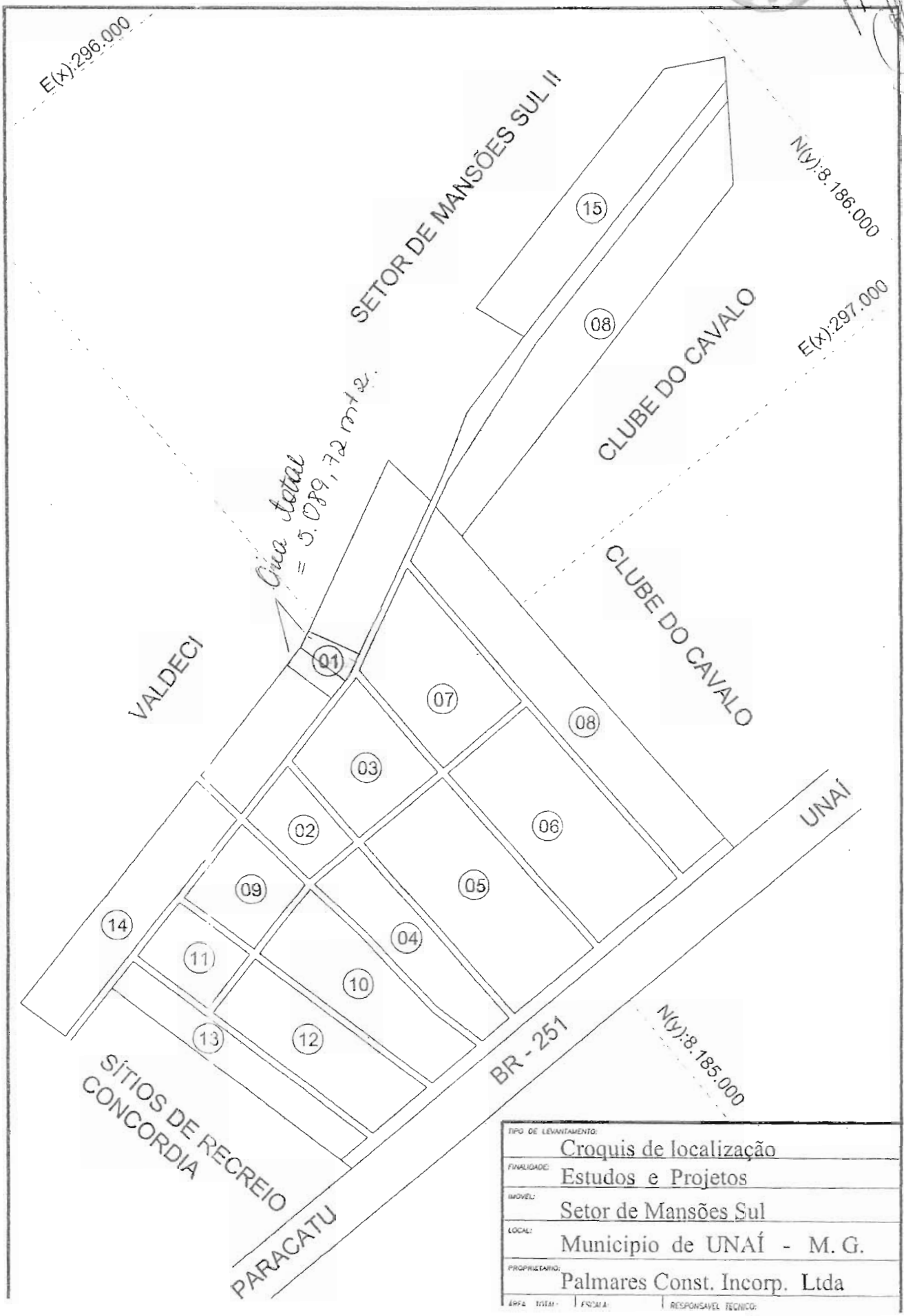
As áreas dos loteamentos Setor de Mansões Sul (2.353/04) e Setor de Mansões Sul II (2.351/04), somam um total de **5.089,72 mt2**, e dos loteamentos Sítios de Recreio Mansões do Parque (2.352/04) e Sítios de Recreio Concórdia (2.350/04) somam um total de **4.000,00 mt2**, área suficiente para que possa ser construída uma escola, que atenda toda á região do lado esquerdo e direito da BR-251, quando a densidade populacional aumentar no futuro.

Atenciosamente,

Unaí, 21 de fevereiro de 2005

PALMARES – CONST. E INCORP. LTDA.
CNPJ/MF – 00.099.011/0001-74
Paulo Henrique Lepesqueur Brochado
Sócio-proprietário

562



TIPO DE LEVANTAMENTO:	Croquis de localização
FINALIDADE:	Estudos e Projetos
IMÓVEL:	Setor de Mansões Sul
LOCAL:	Municipio de UNAÍ - M. G.
PROPRIETÁRIO:	Palmares Const. Incorp. Ltda
ÁREA TOTAL:	ESCALA: RESPONSÁVEL TÉCNICO:

563

DOAÇÃO COM CLÁUSULA DE REVERSÃO OU RETORNO

Pelo presente instrumento particular de DOAÇÃO, de um lado, **PALMARES - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, neste ato representada pelo sócio-proprietário PAULO HENRIQUE LEPESQUEUR BROCHADO, inscrito no CPF/MF sob o nº149.425.501-49, estabelecida na Avenida Governador Valadares, nº215, em Unaí-MG, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.094.011/0001-70, , e, de outro lado, **PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAI – MINAS GERAIS,** pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ nº18.125.161/0001-77, com sede administrativa na praça JK, s/n, Centro, nesta cidade, representada neste ato, pelo Prefeito Municipal ANTERIO MANICA.

Têm entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente **CONTRATO DE DOAÇÃO COM CLÁUSULA DE REVERSÃO OU RETORNO**, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas

CLÁUSULA 1 - OBJETO DO CONTRATO

O primeiro dos acima qualificados, de ora em diante denominado simplesmente DOADOR, declara e confessa que é legítimo possuidor de uma gleba de terras situada na Fazenda Capim Branco, neste município, que originou o loteamento "SETOR DE MANSÕES", com área de 60.32.15 ha (sessena hectares, trinta e dois ares e quinze centiares), nos termos da Matricula nº25.686 R-1, ora dividido em quadras e chácaras descriminadas em memorial descritivo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O DOADOR é proprietário do bem por livre e legítima aquisição.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Doa o referido bem, espontaneamente, sem coação ou vício de consentimento, a título gratuito, para o cumprimento dos dispositivos do Art. 2º, constante na Lei nº2.253 de 5 de outubro de 2004, Processo Administrativo nº2353/04.

CLÁUSULA 3 - DO BEM

O bem, além da descrição genérica expressa acima, possui as seguintes características: Identificado como **Chácara Nº10 , Quadra Nº01**, do Loteamento SETOR DE MANSÕES, possui as seguintes confrontações: Frente: 41,83 mt confrontando pela Rua C; Fundos: 25,85 mt confrontando com Valdeci Pereira da Silva; Esquerda: 80,29 mt confrontando com o lote nº09; Direita: 80,00 mt confrontando com o lote nº11; perfazendo uma área total de 2.689,72 mt2 (dois mil setecentos e sete reais e vinte centavos);

CLÁUSULA 2 - CONDIÇÃO

O DONATÁRIO cumprirá integralmente a obrigação de emitir a liberação do processo nº84.837/1997, arquivado no Cartório de Registro de Unai – Minas Gerais, para que o mesmo possa dar continuidade em seu registro; Caso fique verificado o não cumprimento da obrigação, o DONATÁRIO não fará jus ao recebimento do bem.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A condição deve ser cumprida até o dia 28 de Fevereiro de 2005, caso contrário o instrumento perderá o objeto e tornar-se-á inexistente.

564

CLÁUSULA 4ª - Cumprida o caput da Clausula 2, O DOADOR transfere toda posse, jus, direito e domínio da referida chácara ao DONATÁRIO.

CLÁUSULA 5ª - Fica o DONATÁRIO autorizado e obrigado a promover a transferência para seu nome junto às repartições competentes.

CLÁUSULA 6ª - O DONATÁRIO declara que aceita esta DOAÇÃO nas condições estipuladas, prometendo cumpri-la fielmente.

DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura, as quais elegem o foro da cidade de Unaí Minas Gerais para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes de sua execução e cumprimento.

Para clareza e firmeza de assim estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento particular de DOAÇÃO, em duas vias de igual teor, na presença de testemunhas que a tudo assistiram e conhecimento tiveram.

Unaí-MG, 18 de fevereiro de 2005

DOADOR: Palmares – Construtora e Incorporadora Ltda
Paulo Henrique Lepesqueur Brochado
Sócio-Proprietario

DONATARIO Prefeitura Municipal de Unaí
Antério Manica
Prefeito Municipal

TESTEMUNHAS:

_____.

_____.

565

QUADRO DOS PERCENTUAIS DE ÁREAS PÚBLICAS DE LOTEAMENTOS RURAIS

1 LOTEAMENTO RURAL: SÍTIOS DE RECREIO CONCÓRDIA

EMPRESA: M. A. R. EMPREENDIMENTOS LTDA

ÁREA TOTAL INICIAL DO LOTEAMENTO: 714. 074,00 m²

RUAS (10%) LM 2253-04		ÁREA VERDE E ÁREA INSTITUCIONAL (25%) LM 2253-04			
Área Existente (m²)	Percentual (%)	Área Verde Disponível (m²)		Área Institucional (Escola)	
		160. 000,00	Percentual (%)	ÁREA (m²)	Percentual (%)
64. 480,88	9,03	Matr.:25683 Av.5	22,41	Lotes 10 e 11, Quadra 01 (Setor de Mansões Sul)	

PERCENTUAL TOTAL DE ÁREA PÚBLICA COM O ACRÉSCIMO: 31,44%

2 LOTEAMENTO RURAL: SÍTIOS DE RECREIO SETOR DE MANSÕES SUL II

EMPRESA: PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ÁREA TOTAL INICIAL DO LOTEAMENTO: 222. 855,40 m²

RUAS (10%) LM 2253-04		ÁREA VERDE E ÁREA INSTITUCIONAL (25%)LM 2253-04			
Área Existente (m²)	Percentual (%)	Área Verde Disponível (m²)		Área Institucional (Escola)	
		71. 846,00	Percentual (%)	ÁREA (m²)	Percentual (%)
20. 168,28	9,05	Matr.:25684 Av.2	32,24	Lotes 10 e 11, Quadra 01 Setor de Mansões Sul)	

PERCENTUAL TOTAL DE ÁREA PÚBLICA COM O ACRÉSCIMO: 41,29%

3 LOTEAMENTO RURAL: SÍTIOS DE RECREIO MANSÕES DO PARQUE

EMPRESA: B. L. EMPREENDIMENTOS

ÁREA TOTAL INICIAL DO LOTEAMENTO: 595. 790,00 m²

RUAS (10%) LM 2253-04		ÁREA VERDE E ÁREA INSTITUCIONAL (25%)LM 2253-04			
Área Existente (m²)	Percentual (%)	Área Verde Disponível (m²)		Área Institucional (Escola)	
		500. 000,00	Percentual (%)	ÁREA (m²)	Percentual (%)
47. 961,09	8,05	Matr.:25682 Av.2	83,92	4000,00	0,67
				Lotes 31 e 32, Quadra 06	

PERCENTUAL TOTAL DE ÁREA PÚBLICA COM O ACRÉSCIMO: 92,64%

4 LOTEAMENTO RURAL: SÍTIOS DE RECREIO SETOR DE MANSÕES SUL

EMPRESA: PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ÁREA TOTAL INICIAL DO LOTEAMENTO: 603. 215,00 m²

RUAS (10%) LM 2253-04		ÁREA VERDE E ÁREA INSTITUCIONAL (25%)LM 2253-04			
Área Existente (m²)	Percentual (%)	Área Verde Disponível (m²)		Área Institucional (Escola)	
		3. 143. 000,00	Percentual (%)	ÁREA (m²)	Percentual (%)
53. 324,21	8,84	Matr.:026891 Av.20	521,04	5. 089,72	0,84
				Lotes 10 e 11, Quadra 01	

PERCENTUAL TOTAL DE ÁREA PÚBLICA COM O ACRÉSCIMO: 529,88%

Unaí, 22/04/05

Paulo César Gonçalves Ferreira
Depto. de Planejamento Urbano
CREA-DF 5037/D
Prefeitura Municipal de Unaí-MG

PROCESSO Nº: **2353/04**
REQUERENTE: **PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**
LOTEAMENTO: **SÍTIOS DE RECREIO SETOR DE MANSÕES SUL**

- ÁREA VERDE DISPONÍVEL (MATRÍCULA 026891 Av.20): 3.143.000,00 m² (521,04%);
- ÁREA VERDE NECESSÁRIA: 145.736,74 m² (24,16%);
- SOBRA DE ÁREA VERDE DISPONÍVEL APÓS A COMPENSAÇÃO DA ÁREA VERDE DO SÍTIO DE RECREIO CONCÓRDIA (MATRÍCULA 026891 Av. 20): 2.978.744,76 m² (521,04% - 24,16% = 493,81%);
- ÁREA INSTITUCIONAL: Lotes 10 e 11, Quadra 01, com Área de 5.089,72 m² (0,84%) destinada a escola pública;
- PERCENTUAL DE RUAS EXISTENTES: 8,84%.

CONCLUSÃO: Considerando o percentual das ruas existentes como aceitáveis no loteamento, e visto que há o cumprimento da Lei Municipal nº 2.253/04, referente aos 25% de Área Verde mais Área Institucional, creio que o projeto é satisfatório.

Paulo César Gonçalves Ferreira
Depto. de Planejamento Urbano
CREA-DF 5037/D
Prefeitura Municipal de Unaí-MG

567

Processos nº 2.350, 2.351, 2.352 e 2.353/04

Interessado(a): M.A.R. EMPREENDIMENTOS LTDA, PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, BL EMPREENDIMENTOS LTDA e PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, respectivamente.

AO
GABINETE DO PREFEITO

Sr. Prefeito,

As Requerentes dos respectivos processos em epígrafe, por seus representantes, requereram a expedição de Decreto de aprovação de loteamentos de áreas rurais de suas respectivas propriedades, todas situadas na Fazenda Capim Branco, neste município.

Após aprovação, através do Decreto Municipal n.º 3110/04, e o respectivo requerimento de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis foram verificadas irregularidades na destinação de área para reserva pública. Ato contínuo foi realizada a impugnação dos loteamentos, onde se originou uma série de negociações visando a regularização dos empreendimentos.

As empresas interessadas fizeram juntar aos autos cópia de registro no Cartório de Imóveis onde consta área verde que deverá ser incorporada aos loteamentos no total de 522.538,45 m2, que deverão ser extraídas sendo 160.000 m2 conforme matrícula n.º Av. 5 – 25.683, 71.846 m2 conforme matrícula n.º Av. 2 – 25.684, 144.955,71 m2 conforme matrícula n.º Av. 2 – 25.862 e 145.736,74 m2 conforme matrícula n.º Av. 20 – 2.681, área que seria suficiente para cobrir o percentual exigido pela lei municipal n.º 2253/04. Além disso, as empresas disporão de duas áreas dos loteamentos no total de 9.089,72 m2, sendo a área de 4.000 m2 localizada na Qd. 06 (lotes 31 e 32) do loteamento Mansões do Parque e a área de 5.089,72 m2 localizada na Qd. 01 (lotes 10 e 11) do loteamento Setor de Mansões Sul todas localizadas estrategicamente com vistas a garantir os serviços públicos nos loteamentos.

O trabalho técnico de reavalição da aprovação dos loteamentos foi acompanhado pela Secretaria de Infra-estrutura, representada pelo arquiteto Paulo César Gonçalves Ferreira, que foi responsável pela apuração das áreas

568

destinadas a área verde e institucional, conforme parecer técnico às fls. dos autos.

Neste contexto, esta Procuradoria dá como satisfatório o cumprimento das determinações da legislação vigente (artigo 4º da lei municipal n.º 2253/04), para tornar sem efeito a impugnação de fls., após a competente averbação das áreas verde e institucional pelo Cartório de Registro de Imóveis de Unaí/MG.

Unaí-MG, 24 de fevereiro de 2005.

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
Procurador Geral do Município

MEMORIAL DESCRITIVO

Palmares - Construtora e Incorporadora Ltda — PROJETO: Setor de Mansões

Av. Governador Valadares, nº215 - Unaí/MG — Quadra nº 001

LOTE Nº	FRENTE		FUNDOS		LATERAL ESQUERDA		LATERAL DIREITA		AREA
	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	Dimensão	Confrontação	
1	27.70	Rua C	62.92	Mansoes Sul II	87.25	Mansoes Sul II	80.00	Lote 02	3.624,88
2	30,00	Rua C	29.60	Valdecir P.Silva	80,00	Lote 01	80,00	Lote 03	2400,00
3	30,00	Rua C	30,00	Valdecir P.Silva	80,00	Lote 02	80,00	Lote 04	2400,00
4	30,00	Rua C	30,00	Valdecir P.Silva	80,00	Lote 03	80,00	Lote 05	2400,00
5	30,00	Rua C	30,00	Valdecir P.Silva	80,00	Lote 04	80,00	Lote 06	2400,00
6	30,00	Rua C	30,00	Valdecir P.Silva	80,00	Lote 05	80,00	Lote 07	2400,00
7	30,00	Rua C	30,00	Valdecir P.Silva	80,00	Lote 06	80,00	Lote 08	2400,00
8	30,00	Rua C	30,51	Valdecir P.Silva	80,00	Lote 07	80,00	Lote 09	2420,40
9	30,00	Rua C	29,99	Valdecir P.Silva	80,00	Lote 08	80,00	Lote 10(Area Instituicional)	2403,70
10 Area Instituiconal	**41.83**	**Rua C**	**25,83**	**Valdecir P.Silva**	**80,00**	**Lote 09**	**80,00**	**Lote 11(Area Institucional)**	**2689,72**
11 Area Instituiconal	**30,00**	**Rua C**	**30,00**	**Valdecir P.Silva**	**80,00**	**Lote 10(Area Institucional)**	**80,00**	**Lote 12**	**2400,00**
12	30,00	Rua C	30,00	Valdecir P.Silva	80,00	Lote 11(Area Institucional)	80,00	Lote 13	2400,00
13	30,00	Rua C	30,00	Valdecir P.Silva	80,00	Lote 12	80,00	Lote 14	2400,00
14	30,00	Rua C	30,00	Valdecir P.Silva	80,00	Lote 13	80,00	Lote 15	2400,00
15	30,00	Rua C	30,00	Valdecir P.Silva	80,00	Lote 14	80,00	Lote 16	2400,00
16	30,00	Rua C	30,00	Valdecir P.Silva	80,00	Lote 15	80,00	Lote 17	2400,00
17	39,66	Rua C	30,33	Valdecir P.Silva	80,00	Lote 16	80,00	Estrada	2800,00

PAULO HENRIQUE L. BRITCHADO
5563/D

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-5611 – 3677-4828

570

Processo n.º 84.837/1997

Unaí – MG, 24 de fevereiro de 2005

Senhor Oficial,

Após aprovação deste loteamento, através do Decreto Municipal n.º 3110/04, oriundo do processo administrativo n.º 2353/04, e o respectivo requerimento de registro junto a este Cartório de Registro de Imóveis foram verificadas irregularidades na destinação de área para reserva pública. Ato contínuo foi realizada a impugnação dos loteamentos, onde se originou uma série de negociações visando a regularização dos empreendimentos.

Para isso, deverão ser incorporadas aos loteamentos o total de 522.538,45 m2, que deverão ser extraídas 160.000 m2 conforme matrícula n.º Av. 5 – 25.683, 71.846 m2 conforme matrícula n.º Av. 2 – 25.684, 144.955,71 m2 conforme matrícula n.º Av. 2 – 25.862 e 145.736,74 m2 conforme matrícula n.º Av. 20 – 2.681, área que é suficiente para cobrir o percentual exigido pela lei municipal n.º 2253/04.

Além disso, as empresas disporão de duas áreas dos loteamentos no total de 9.089,72 m2, sendo a área de 4.000 m2 localizada na Qd. 06 (lotes 31 e 32) do loteamento Mansões do Parque e a área de 5.089,72 m2 localizada na Qd. 01 (lotes 10 e 11) do loteamento Setor de Mansões Sul todas localizadas estrategicamente com vistas a garantir os serviços públicos nos loteamentos.

Assim, este município dá como satisfatório o cumprimento das determinações da legislação vigente (artigo 4º da lei municipal n.º 2253/04), para tornar sem efeito a impugnação de fls., após a competente averbação das áreas verde e institucional por este Cartório de Registro de Imóveis de Unaí/MG.

Unaí-MG, 24 de fevereiro de 2005.

Atenciosamente,

ANTÉRIO MÂNICA
Prefeito Municipal

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
Procurador Geral do Município

A Sua Senhoria o Doutor
HUMBERTO EUSTÁQUIO LISBOA FREDERICO
Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Unaí-MG
Unaí – MG

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ - MG

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO (SEGOV)
Processos: 2350/04, 2351/04, 2352/04 e 2353/04

À Procuradoria Geral do Município

De ordem do excelentíssimo Senhor Antério Mânica, Prefeito de Unaí-MG, venho manifestar a Vossa Senhoria a discordância do mesmo com o recebimento de área de reserva ambiental permanente oferecida como parte da reserva de área pública destinado aos loteamentos conforme o inciso II do Art. 4º da Lei n.º 2.253, de 5 de outubro de 2004.

Sendo assim, recomendo a Vossa Senhoria que cientifique os interessados a fim de ensejar na abertura de novas negociações.

Unaí – MG, 29 de março de 2005.

JOSÉ GOMES BRANQUINHO
Secretário Municipal de Governo

572

PROCESSOS – 2.350, 2.351, 2.352 e 2.353/04

Á
SEMURB,

Senhor Secretário,

Embora reconhecendo que a área a ser incorporada nos Loteamentos não se trata de reserva ambiental permanente, pois esta Procuradoria acatou na íntegra o Levantamento Técnico realizado pela Secretaria Municipal de Infra-Estrutura do Município, através de seu Departamento de Planejamento Urbano, na pessoa do servidor municipal, Paulo César Gonçalves Ferreira, cujos pareceres e levantamentos técnicos encontram-se acostado aos autos acima referidos, determinamos, mais uma vez, que a SEMURB, faça o levantamento topográfico, bem a apresente o memorial descrito relativo a área a ser incorporada aos Loteamentos identificados nos Processos Administrativos já mencionados.

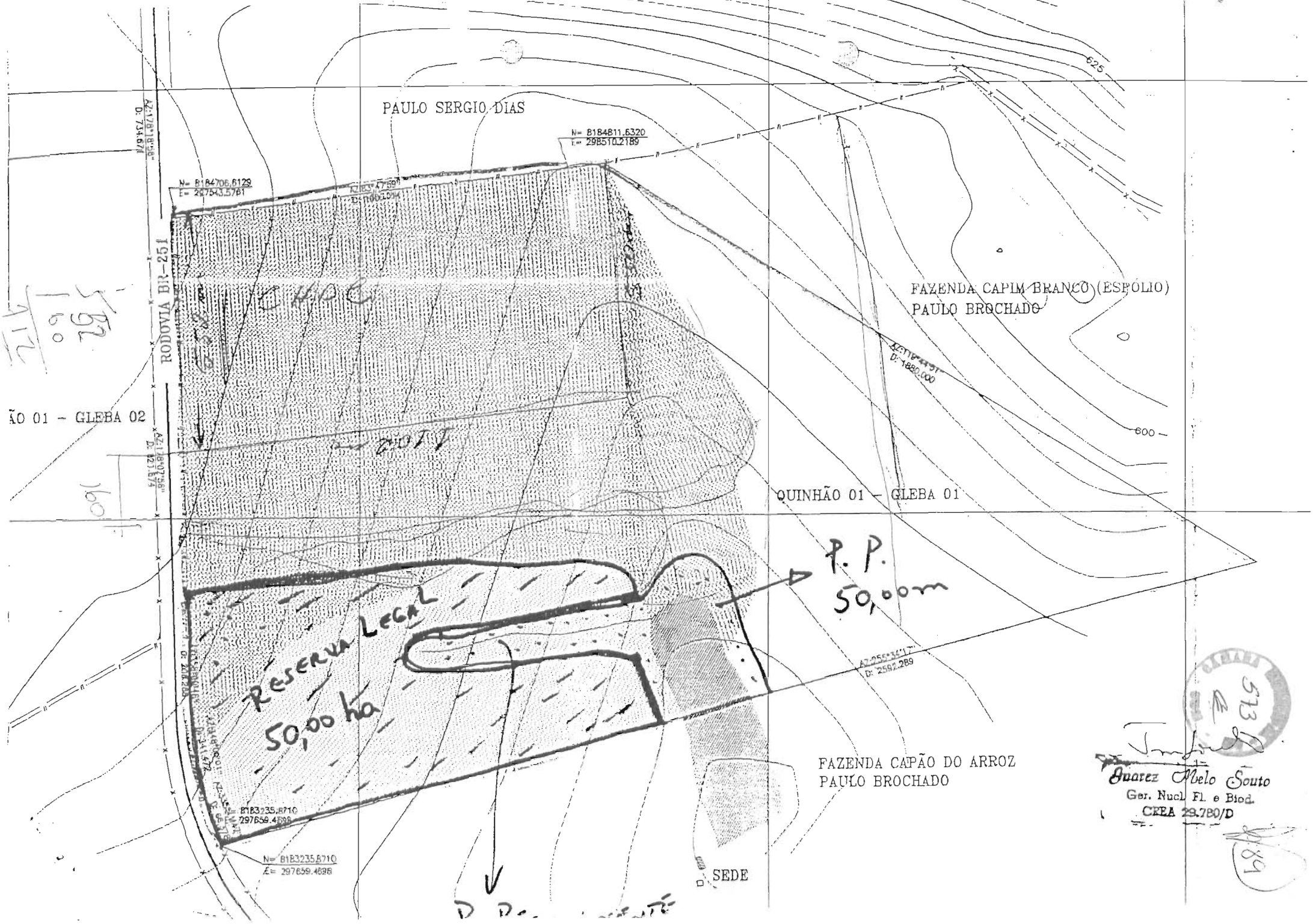
Assim, faça-se constar no Memorial Descritivo, que as áreas recomendadas pela Secretaria Municipal de Infra-Estrutura, através do servidor Paulo César Gonçalves Ferreira, a serem extraídas das matrículas constantes do parecer da Procuradoria Geral, bem como do Departamento de Planejamento Urbano, a fim de serem incorporadas nos loteamentos em referência, não atingem a reserva ambiental permanente, se for o caso.

Após, retorne estes Procedimentos Administrativos a Procuradoria Geral do Município, para nova manifestação.

Solicitamos urgência, para cumprimento do despacho do Sr. Prefeito Municipal exarado nos autos em referência.

Unaí – MG, 08 de abril de 2005

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
PROCURADOR GERAL


PAULO SERGIO DIAS
RODOVIA BR-251
N= 8184706,6129
E= 297543,5761
N= 8184811,6320
E= 298510,2189
FAZENDA CAPIM BRANCO (ESPÓLIO)
PAULO BROCHADO
QUINHÃO 01 - GLEBA 02
QUINHÃO 01 - GLEBA 01
RESERVA LEGAL
50,00 ha
P. P.
50,00m
FAZENDA CAPÃO DO ARROZ
PAULO BROCHADO
SEDE
N= 8183235,8710
E= 297659,4698
625
600
Juarez Melo Souto
Ger. Nucl. Fl. e Biod.
CREA 29.780/D

AGRIMENSURA SARDINHA
Rua Ursulino Brochado, 51
Unaí-MG – Fone 3676 1780
E-mail: agsardinha@pop.com.br

574
E
fls: 40

MEMORIAL DESCRITIVO

GLEBA DA FAZENDA **CAPIM BRANCO** - Município de UNAÍ – MG.

Finalidade: *Delimitação de reserva.*

Transmitente: *PAULO BROCHADO.*
Adquirente:

ÁREA TOTAL: 44,40.00 HA. (Quarenta e quatro hectares e quarenta ares).

LINHA PERIMÉTRICA, LIMITES E CONFRONTAÇÕES: "Inicia-se o perimetro no marco, de coordenadas UTM E= 297571.764 e N= 8183821.589, referenciadas ao Meridiano Central de 45° W. Gr. e ao Equador, cravado na lateral leste da rodovia BR-251, na divisa com Paulo Brochado; Daí, segue confrontando com Paulo Brochado, azimutes 84°26'45", 84°39'27" e 84°57'20" e as distancias de 176,64 m., 413,32 m., 227,64 m. para o marco; Deflete a direita na mesma confrontação, azimute 144°23'21" e distancia de 173,91 m. para o marco na orla da área de preservação permanente; Deflete a direita, pela orla da área de preservação permanente, azimutes de 266°36'54", 211°13'15", 142°26'08" e 85°09'05" e as distancias de 403,63 m., 36,64 m., 48,99 m. e 402,11 m. para o marco; Deflete a direita, abandonando a orla da área de preservação permanente, azimute 175°02'20" e distancia de 241,46 m. para o marco; Deflete a direita, ainda na mesma confrontação com Paulo Brochado, azimute 255°34'17" e distancia de 885,88 m. para o marco cravado junto a cerca de arame da lateral leste da faixa de domínio da rodovia BR-251; Segue pela cerca de arame da lateral leste da faixa de domínio da rodovia BR-251, azimutes 335°41'47", 348°05'01" e 358°00'46" e as distancias de 66,38 m., 241,47 m. e 290,00 m. para o marco cravado na lateral leste da rodovia BR-251, onde foi o ponto inicial da presente descrição".

Unaí, 13 de Abril de 2005.

R.T. PEDRO MANUEL SARSFIELD SARDINHA
Agrimensor CREA 110 TD Minas Gerais

Sequencial: 1

Prefeitura Municipal de Unai

Tipo de Guia: T.EXPED.

Guia: **1241** Exercício: **2004** Parcela: **Única**

Vencimento: **30-04-2004**

Pagável até: **30-04-2004**

575

Contribuinte.....: 203-ENGEPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LT
Endereço.....: Av. GOVERNADOR VALADARES, 546
Bairro.....: CAPIM BRANCO Cep: 38.610-000
Cidade.....: Unai - MG-MG
CNPJ/CPF.....: 37630274000174

Descrição	
REF; TAXA DE EXPEDIENTE E PROTOCOLO SOLICITANDO REGULARIZACAO DE LOTEAMENTO.	
Itens	**Valor R$**
TAXA DE EXPEDIENTE	5,73
Taxa de Expediente	1,14
Total da Guia:	**6,87**

Autenticação Mecânica

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

LOTOFACIL-NOVA LOTERIA,COM
SORTEIOS AS SEGUNDAS-FEIRAS

997-08464997-11054
26ABR2004 HORA DF 12:01:36

LOT.11.017657-0 TERM 17862
Unai
PMUNAI VAL PAGO R$6,87

816000000009 068746542007
404300001249 100200400487

ESTE RECIBO É VÁLIDO COMO
COMPROVANTE DE PAGAMENTO.

576
92

Ref.: Processo nº: 2.353/04
Serviço: DIURB – Divisão de Urbanismo
Assunto: Loteamento Rural
Requerente: PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
À
PROJUR - Procuradoria Jurídica
Procurador Geral do Município
DR. DELVITO ALVES DA SILVA FILHO

Em atendimento à solicitação do Procurador, e para dar cumprimento ao despacho do Sr. Prefeito Municipal ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, às folhas 86 deste processo, que espera o cumprimento das determinações da legislação vigente através da lei municipal nº 2.253/04, para que possa tornar sem efeito a impugnação do loteamento em questão.

Após vistoria da comissão de fiscalização formada pelos funcionários da Prefeitura Municipal, o fiscal de urbanismo José Lucas da Silva, o topógrafo Wilmar da Costa, e o arquiteto Paulo César Gonçalves Ferreira, acompanhados do Sr. Paulo Henrique Lepesqueur Brochado, proprietário da parte interessada, ficou comprovado que a área disponível pelo loteador serve para o cumprimento do percentual de área verde exigido pela legislação, visto que não há incompatibilidade do uso permitido na área de reserva florestal com o propósito da lei para área verde vinculada aos loteamentos próximos, desde que ela seja usada para fins de preservação da vegetação natural, que por sua vez poderá servir para uso recreativo restrito da população.

Não havendo dúvidas do uso limitado da reserva legal, creio que não há impedimento legal que a propriedade seja transferida para a municipalidade, que por sua vez fará respeitar a propriedade em sua natureza original.

Segue anexado ao processo cópias do croquis e memorial descritivo da área de reserva legal, elaborado por profissionais habilitados, que foi exigida pelo IEF durante o procedimento de desmate na criação dos loteamentos nas proximidades. Do total dessa área, o loteador dispôs 44,40 ha, que juntamente com os 0,9 ha deixado para área institucional compõem 25% de área pública requerida. Está destacado também a área de preservação permanente, demonstrando que ela não está incluída na área disponível.

Salvo maior juízo, este é o nosso parecer para o momento, a fim de que possa ser dado seqüência ao Procedimento Administrativo, respeitante à manifestação da Procuradoria e demais diligências para deferimento do pleito.

Unaí-MG, 13 de abril de 2005.

Paulo César Gonçalves Ferreira
Depto. de Planejamento Urbano
CREA-DF 5037/D
Prefeitura Municipal de Unaí-MG

Wilmar da Costa
Agrimensor CREA 3316 - MG

577

PROCESSO: 2.353/04
INTERESSADO: PALMARES – CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Senhor Prefeito,

Às fls. 87 dos autos, esta Procuradoria foi informada pelo Secretário Municipal de Governo, por delegação do Sr. Prefeito Municipal, a respeito de sua discordância sobre o parecer de fls. 83/84, sob a forte alegação de que a área ofertada pela empresa em Requerente refere-se a "reserva ambiental permanente", solicitando, ainda, através da Procuradoria, a notificação da empresa em referência sobre a referida decisão.

Na verdade, tal determinação, foi recebida com bastante cautela e prudência, pois, na condição de signatário do parecer de fls. 83/84, naquela oportunidade, tivemos o cuidado de determinar ao Departamento de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Unaí – MG, através de seu profissional habilitado, para que providenciasse o necessário levantamento técnico no sentido de atender as exigências contidas na Lei 2.253/04, pois, assim agindo, estaria o Município atendendo as disposições contidas na referida Lei Municipal.

O Parecer Jurídico da Procuradoria Geral do Município, limitou-se exclusivamente aos dados constantes nos autos proferidos pelos técnicos responsáveis pelo respectivo levantamento. Em momento algum, fora citado que a área ofertada ao Município pela Empresa/Requerente, com o objetivo de ser incorporada ao Loteamento, referia-se a "reserva ambiental permanente". Tratava-se, na verdade, de área destinada a reserva legal. Esta reserva, como é público e notório, pode ser substituída a qualquer tempo e hora, desde que haja interesse do proprietário.

Mesmo assim, Senhor Prefeito, solicitamos, mais uma vez, junto à SEMURB, através da solicitação de fls. 88, a realização de um levantamento topográfico, bem como a apresentação de Memorial Descrito, no sentido de comprovar que não se trata de reserva ambiental permanente, como nos foi noticiado pelo Secretário Municipal de Governo.

Sem tecer maiores comentários, novos documentos foram juntados às fls. 89/92, onde comprovam mais uma vez que a área constante do Parecer Jurídico de fls. 83/84 está correta, pois a área indicada naquela oportunidade não se referia a área de reserva ambiental permanente.

578

Sentimos na obrigação de esclarecer a V. Exa., que a área ofertada pela referida empresa e aceita pelo Departamento de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal, para ser incorporada ao Loteamento em referência, é a mais adequada e prática, haja vista que a referida área é contígua e naturalmente divide-se com o loteamento, embora a Lei 2.253/04, permite a incorporação de outras áreas ao Loteamento, em outra localidade do Município, mas no perímetro urbano. O que nos parece não ser o mais recomendado, pois a área pública, neste caso específico, encontra-se anexa a área destinada ao loteamento.

Entendo, Senhor Prefeito, que a Procuradoria Geral do Município, bem como o Departamento de Planejamento Urbano, procurou de todas as formas defender os interesses da Municipalidade, não lhe causado, SMJ, nenhum prejuízo, pois além de exigir uma área próxima ao loteamento, atendeu também o percentual estabelecido na Legislação pertinente ao caso.

Lado outro, esclarecemos que as áreas constantes dos Loteamentos a serem regularizados através da citada Lei Municipal, são originárias do Sr. PAULO BROCHADO, que transferiu aos seus filhos a fim de serem parceladas em lotes. Assim, no caso de deferimento por parte de V. Exa, pelo que se vê nos autos, o Sr Paulo Brochado, ficará com a responsabilidade de transferir as áreas necessárias à incorporação nos respectivos loteamentos, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Unaí – MG. A referida incorporação será de exclusiva responsabilidade da Empresa/Requerente, pois o registro do Loteamento depende, naturalmente, da anuência do proprietário do imóvel, para que a mesma seja realizada, sob pena do Cartório de Registro de Imóveis impedir o registro do loteamento em referência.

Uma vez esgotados todos os meios legais, no sentido de atender e sanar as irregularidades constantes do referido processo, submetemos, mais uma vez, a sua superior decisão acerca da impugnação, que ora entendemos estar definitivamente regularizada junto ao Poder Executivo.

Sustentado também neste levantamento topográfico e no memorial descritivo, sob a responsabilidade dos técnicos desta Municipalidade, opinamos, novamente, pelo DEFERIMENTO do pedido, na forma acima exposta.

É o nosso parecer sobre a questão.

Unaí – MG, 15 de abril de 2005

DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
PROCURADOR GERAL

579

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO (Segov)
Processos Administrativos ns.: 2350; 2351; 2352 e 2353/04.

Em atenção à Comunicação Interna proveniente da Procuradoria Geral do Município, datada de 19 de julho de 2005, encaminho a essa Procuradoria os processos administrativos supranumerados, para as providências pertinentes, inclusive as indicadas na aludida CI.

Unaí – MG, 19 de julho de 2005.

JOSÉ GOMES BRANQUINHO
Secretário Municipal de Governo

Unaí - MG, 27 de setembro de 2005

À
CONSULTORA NDJ

Sr. Consultor.

Como há no Município vários loteamentos que se encontram em situação irregular, foi editada a Lei Municipal nº 2.253/04, visando regularizar a situação dos mesmos, pois não existe na localidade do loteamento, reserva de terreno destinado a área pública (área verde), com exceção de áreas para uso institucional.

O art. 1º dispõe que o Município ficou autorizado a regularizar os parcelamentos de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreio, desde que localizadas a uma distância máxima de até 05 quilômetros do perímetro urbano de Unaí.

O parágrafo único desta lei estabelece que, além dos índices urbanísticos, são estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os sítios de recreio que forem regularizados nos termos desta lei:

...

II – o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, **poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação.**

A dúvida persiste na redação do inciso II, quanto à condicionante PODERÁ.

Essa compensação poderá ser feita somente no perímetro urbano ou em qualquer localidade do Município?

O Município está obrigado a aceitar a compensação ou substituição, a critério do Loteador, com base nas disposições contidas no art. 2º, inciso II, da lei citada?

Peço-lhe brevidade na resposta.

Atenciosamente,

Delvito Alves da Silva Filho
Procurador Geral
Do Município

NDJ

NDJ 20 anos

381

CONSULTA/7470/2005/W

INTERESSADA: PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ – MG
At.: Dr. Delvito Alves da Silva Filho – Procuradoria Geral

Consulta-nos a Prefeitura Municipal de Unaí – MG, conforme o fac-símile de 22/9/2005.

A orientação da Consultoria NDJ é no seguinte sentido:

Município – Urbanístico – Questionamento acerca de caso concreto – Análise à luz das disposições normativas aplicáveis – Considerações.

Em resposta objetiva à questão que nos foi indagada, temos que:

Do cotejo da dúvida suscitada pela Consulente, com as disposições presentes na Lei municipal nº 1.253/04, somos levados a concluir que a compensação de áreas, a que se refere a indagação formulada na consulta em apreço, não poderá ser feita em qualquer localidade do Município, mas tão-somente dentro do perímetro urbano deste.

Com base nesta primeira resposta, concluímos também que o Município não está obrigado a aceitar qualquer forma de compensação ofertada pelo loteador, ainda mais se a proposta feita por esse loteador envolver área distante, ou seja, situada em localidade que, embora inserta na circunscrição do Município, encontra-se distante do loteamento a ser regularizado.

Essas são as considerações que nos parecem pertinentes à consulta formulada, sem embargo e demonstrando desde já o nosso respeito às eventuais opiniões divergentes que possam existir sobre o tema.

São Paulo, 5 de outubro de 2005

Elaboração:

William Cristiam Ho
OAB/SP 146.576

Aprovação da Consultoria NDJ

Cardônio Quadros
OAB/SP 40.808

Unaí - MG, 24 de outubro de 2005.

À
CONSULTORA NDJ

Sr. Consultor,

Foi formulada a esta Consultoria a seguinte consulta de nº 7470: há no Município vários loteamentos que se encontram em situação irregular, foi editada a Lei Municipal nº 2.253/04, visando regularizar a situação dos mesmos, pois não existe na localidade do loteamento, reserva de terreno destinado a área pública (área verde), com exceção de áreas para uso institucional.

O art. 1º dispõe que o Município ficou autorizado a regularizar os parcelamentos de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreio, desde que localizadas a uma distância máxima de até 05 quilômetros do perímetro urbano de Unaí.

O parágrafo único desta lei estabelece que, além dos índices urbanísticos, são estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os sítios de recreio que forem regularizados nos termos desta lei:

...

II - o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, **poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação.**

A dúvida persiste na redação do inciso II, quanto à condicionante PODERÁ.

Essa compensação poderá ser feita somente no perímetro urbano ou em qualquer localidade do Município?

583

O Município está obrigado a aceitar a compensação ou substituição, a critério do Loteador, com base nas disposições contidas no art. 2º, inciso II, da lei citada?

Diante das dúvidas suscitadas, gostaríamos que fossem esclarecidos os seguintes pontos:

1. A Lei 2.253/04 não estabelece que a área seja somente no perímetro urbano, a resposta à consulta diz que somente poderá ser feita a compensação em perímetro urbano. Qual embasamento legal tem o consultor, já que a Lei 2.253 não estabelece esta condição?

2. O que entende o consultor por área distante do loteamento a ser regularizada, já que a área do loteamento é localizada no perímetro rural?

3. Diante da autorização contida no corpo da Lei Municipal, deverá o Poder Executivo regulamentar por Lei o exercício da opção concedida ao particular, no caso, o loteador, especialmente no que se refere às formas de compensação e substituição mencionadas pela referida Lei?

4. Se for necessária a referida regulamentação, o Município deverá acatar a opção exercida pelo particular?

5. Esta lei foi editada pela Administração passada, e se, por acaso, o atual administrador não tiver interesse em regulamentar o dispositivo desta Lei, especialmente no que se refere às formas de compensação e substituição acima mencionadas, qual embasamento legal para deferir ou indeferir o pedido do loteador?

Espero poder contar com resposta mais precisa e objetiva baseada nas disposições da Lei 2.253/04.

Atenciosamente,

Delvito Alves da Silva Filho
Procurador Geral
Do Município

585
Fls 101
NDJ 20 anos

CONSULTA/8284/2005/W

INTERESSADA: PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ – MG
At.: Dr. Delvito Alves da Silva Filho – Procuradoria Geral

Consulta-nos a Prefeitura Municipal de Unaí – MG, conforme o e-mail de 25/10/2005.

A orientação da Consultoria NDJ é no seguinte sentido:

Município – Administração Pública – Regularização de parcelamentos do solo – Questionamentos acerca de caso concreto – Análise à luz das normas pertinentes e aplicáveis – Considerações relevantes.

Em resposta objetiva, de caráter complementar a cada uma das dúvidas que remanescem da Consulta nº 7470/2005/W, temos que:

1) Conquanto a Lei municipal nº 2.253/04 não estabeleça de forma expressa que a área a ser compensada esteja situada somente em perímetro urbano, entendemos que o vocábulo "implantação", presente no art. 2º, inc. II, da lei em exame, refere-se ao local exato que estava previsto como área pública para servir às atividades comunitárias e também a espaços verdes de uso comum.

Portanto, quando nos referimos à impossibilidade de essa Administração aceitar que a área a ser utilizada para os fins de compensação se situe em qualquer localidade do Município, procuramos demonstrar que restaria inócua a própria compensação, visto que de nada adiantaria a existência de uma área que, muito embora não seja aquela prevista para a implantação de atividades comunitárias e espaços verdes de uso comum, se situe fora dos limites do próprio *parcelamento de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreios*.

2) Conforme dissemos na resposta ao item anterior, deve-se entender como área distante do loteamento a ser regularizado a área que se situe fora dos limites do *parcelamento de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreios*.

3) Sim, a autorização do Poder Executivo deverá ser veiculada por meio de lei específica para esse fim. Isso, evidentemente, desde que dentro dos parâmetros traçados pela Lei municipal nº 2.253, de 5/10/04.

4) A falta de regulamentação por meio de decreto a ser expedido para os fins específicos de tornar operantes as disposições da Lei municipal nº 2.253/04 acabará por inviabilizar a aplicação das disposições contidas nesse diploma legal.

5) Reiterando o quanto dito no item anterior, é necessário que seja expedido um decreto regulamentador para os fins de estabelecer regras de natureza procedimental a respeito da forma pela qual serão feitas as compensações de áreas nas regularizações a serem empreendidas por essa Administração Pública municipal.

Rua Cláudio Soares, 324 – 4º e 5º andares – 01037-908 – São Paulo/SP – tel.: (11) 3226-7000 e 0800-770-7000
fax: (11) 3825-7201 – e-mails: ndj@ndj.com.br, vendas@ndj.com.br, consultoria@ndj.com.br – internet: www.ndj.com.br

Essas são as considerações que nos parecem pertinentes às dúvidas que remanesceram da consulta formulada, sem embargo e demonstrando desde já o nosso respeito às eventuais opiniões divergentes que possam existir sobre o tema aqui abordado.

São Paulo, 27 de outubro de 2005.

Elaboração:

(assinado no original)
William Cristiam Ho
OAB/SP 146.576

Aprovação da Consultoria NDJ

(assinado no original)
Cerdônio Quadros
OAB/SP 40.808

R. Conde Crispiniano, 324 - 4º e 5º andares - 01037-910 - São Paulo/SP - tel.: (11) 3258-3020 e 3258-3030 - fax: (11) 3228-3001 - e-mails: ndj@ndj.com.br e consultoria@ndj.com.br - internet: www.ndj.com.br

1ª Consulta - AMM

587

Unaí – MG, 17 de outubro de 2005

À
ASSOCIAÇÃO MINEIRA DE MUNICÍPIOS

Sr. Consultor,

Há no Município vários loteamentos que se encontram em situação irregular, foi editada a Lei Municipal nº 2.253/04, visando regularizar a situação dos mesmos, pois não existe na localidade do loteamento, reserva de terreno destinado a área pública (área verde), com exceção de áreas para uso institucional.

O art. 1º dispõe que o Município ficou autorizado a regularizar os parcelamentos de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreio, desde que localizadas a uma distância máxima de até 05 quilômetros do perímetro urbano de Unaí.

O parágrafo único desta lei estabelece que, além dos índices urbanísticos, são estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os sítios de recreio que forem regularizados nos termos desta lei:

...

II – o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, **poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação.**

A dúvida persiste na redação do inciso II, quanto à condicionante PODERÁ.

Essa compensação poderá ser feita somente no perímetro urbano ou em qualquer localidade do Município?

O Município está obrigado a aceitar a compensação ou substituição, a critério do Loteador, com base nas disposições contidas no art. 2º, inciso II, da lei citada?

Peço-lhe urgência na resposta.

Atenciosamente,

Delvito Alves da Silva Filho
Procurador Geral
Do Município

1º Consulta - AMM

5788

Pasta Atual: **Entrada**

Assunto: Re: Consulta jurídica
De: "Marcella Monteiro" <marcella@amm-mg.org.br>
Data: Sex, Outubro 21, 2005 2:06 pm
Para: procuradoria@prefeituraunai.mg.gov.br
Prioridade: Alta
Recibo de leitura: pedida [Enviar recibo de leitura]
Opções: Ver cabeçalho completo | Ver Versão para Impressão

Prezado Dr. Delvito Alves da Silva Filho
DD.Procurador Geral do Município de Unaí

Em atenção à consulta realizada a esta Assessoria Jurídica, apresentamos a seguinte opinião legal: Analisando o relato ocorrido na Prefeitura, trata-se de regulamentação quanto ao uso e parcelamento do solo.

Realizando uma interpretação meramente literal do dispositivo em questão, eis que não se tem outras lei para fundamentar qualquer exegese, acreditamos que nesta hipótese o termo "poderá' confere, sim, uma faculdade ao administrado.

Destarte, o princípio da legalidade é fundamento maior da Administração Pública, de modo que sua atuação deverá estar estritamente vinculada aos termos fixados em lei. Portanto, se a lei oferece determinado lastro de liberdade para a atuação do particular, não há espaço para a discricionariedade do Administrador em restringir a opção deferida ao particular. Não obstante, a par de existir o direito subjetivo do particular em optar pela criação de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum ou compensar ou substituir tal requisito por outras áreas em local distinto da implantação, acredito que a opção deverá se adequar à finalidade da lei, qual seja, regulamentar o uso privado das áreas rurais. Desta forma, havendo autorização no corpo da lei municipal, deverá o Poder Executivo regularizar o exercício da opção conferida ao particular, especialmente no que se refere às formas de compensação e substituição mencionadas pela lei. Efetivada a regulamentação, o Município deverá acatar a opção exercida pelo particular.

Esta é uma breve opinião baseada no texto da consulta, após o recebimento da legislação pertinente será encaminhado um parecer com o inteiro teor dos fundamentos jurídicos utilizados.

Cordialmente,

Baixar como um arquivo

Anexados:

untitled-[2] 3,5 k [text/html] baixar | ver

AMM

1ª consulta - AMM

589

Belo Horizonte, 26 de outubro de 2005.

AO
EXMO. SR. ANTÉRIO MANICA
DD. PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ
ATT: DELVITO ALVES DA SILVA FILHO – PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

Anexo à presente, passo às mãos de Vossa Excelência, parecer em resposta às consultas formuladas pela Prefeitura Municipal a esta Assessoria Jurídica.

Coloco-nos à disposição para dirimir eventuais dúvidas.

Cordialmente,

Marcella Fagundes Monteiro
OAB/MG nº 96.112

Fls. 105

590

GERSON BOSON E ALKMIM
advogados associados

Gerson de Britto Mello Boson
Luís Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

Belo Horizonte, 25 de outubro de 2005.

AO

EXMO. SR. ANTÉRIO MANICA

DD. PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ

ATT: DELVITO ALVES DA SILVA FILHO – PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

Prezado Prefeito,

A Procuradoria Jurídica da Prefeitura Municipal consulta a Assessoria Jurídica da Associação Mineira de Municípios acerca da Lei Municipal nº 2.253/2004, em que se objetiva a regularização de loteamentos que se encontram em situação regular frente as normas que disciplinam o parcelamento e uso do solo.

Em termos específicos, a consulta expõe dúvida acerca do inciso II, parágrafo único do art. 2º de referida norma municipal, cujo teor autoriza a substituição ou compensação de percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum por outras áreas em local distinto daquele onde se encontra situado o imóvel.

Diante deste dispositivo, a consulta formula as seguintes indagações:

Marcella Fagundes Mota
OAB/MG 96.112

rua Alvarenga Peixoto, nº 683, cj. 102 – Bairro Lourdes – Belo Horizonte – MG – CEP 30.180-120
Tel. (+31) 3335.5224 - Fax (+31) 3335.8224 - e-mail: gbaa@gbaa.com.br - www.gbaa.com.br

GERSON BOSON E ALKMIM
advogados associados

Gerson de Britto Mello Boson
Luis Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

1) A compensação poderá ser feita somente no perímetro urbano ou em qualquer localidade do Município?
2) O Município está obrigado a aceitar a compensação ou substituição a critério do loteador, com base nas disposições contidas no art. 2º, inciso II da lei citada?

Fixadas as premissas que constituem o objetivo da consulta, passa-se as razões jurídicas que fundamentam a presente opinião legal:

A interpretação das normas jurídicas pode ser efetivada sob diferentes métodos, tendo por objeto distintos elementos necessários à compreensão da norma jurídica. *Interpretar é o ato de explicar o sentido de alguma coisa; é revelar o significado de uma expressão verbal, artística ou constituída por um objeto, atitude ou gesto.*[1] A interpretação do Direito tem por finalidade a revelação do sentido da norma e a fixação do alcance respectivo, descobrindo-se sua finalidade e demarcar o campo de incidência da norma jurídica.

Carlos Maximiliano, insígne hermeneuta pátrio, afirma que ao intérprete moderno incumbe "determinar o sentido objetivo do texto, a *vis ac potestas legis*; deve ele olhar menos para o passado do que para o presente adaptar a norma à finalidade humana, sem inquirir da vontade inspiradora da elaboração primitiva."[2]

Na moderna hermenêutica há grande relevância o elemento teleológico da norma jurídica, isto é, a finalidade colimada pela mesma. Quando o

[1] NADER, Paulo. *Introdução ao Estudo do Direito*. 19ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000. p. 255.

Marcella Fagundes Monteiro
OAB/MG 96.112

592
Fls. 108

GERSON BOSON E ALKMIM
advogados associados

Gerson de Britto Mello Boson
Luís Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

legislador elabora uma lei, parte da idéia do fim a ser alcançado, balizando este nos interesses sociais constatados durante determinado momento histórico. A proteção e preservação destes interesses, mutáveis com o passar do tempo, é que inspira a formação dos documentos legislativos. Assim, é consectário lógico do ato de interpretação a busca pelos fins que motivaram a criação da lei, pois nessa descoberta estará a revelação do sentido na norma jurídica, ou seja, *a mens legis*. Neste sentido, confiram-se as observações de Paulo Nader:

> "A idéia do fim não é imutável. O fim não é aquele pensado pelo legislador, é o fim que está implícito na mensagem da lei. Como esta deve acompanhar as necessidades sociais, cumpre ao intérprete revelar os novos fins que a lei tem por missão garantir. Esta evolução de finalidade não significa ação discricionária do intérprete. Este, no afã de compatibilizar o texto com as exigências atuais, apenas atualiza o que está implícito nos princípios legais. O intérprete não age *contra legem*, nem subjetivamente. De um lado tem as coordenadas da lei e, de outro, o novo quadro social e o seu trabalho se desenvolve no sentido de harmonizar os velhos princípios aos novos fatos."[3]

Importante, neste contexto, suscitar o teor do art. 5º da Lei de Introdução ao Código Civil que, a par de voltar para a interpretação jurisdicional, transparece como importante fundamento para a atividade hermenêutica. Observe-se:

> "Art. 5º - Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum."

[3] MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e Aplicação do Direito*. 16ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996. p.48.

Marcella Fagundes Monteiro
OAB/MG 86.112

Rua Alvarenga Peixoto, nº 383, cj. 102 - Bairro Lourdes - Belo Horizonte - MG - CEP 30.180-120
Tel. (+31) 3335.5224 - Fax (+31) 3335.8224 - e-mail: gbaa@gbaa.com.br - www.gbaa.com.br

GERSON BOSON E ALKMIM
advogados associados

Gerson de Britto Mello Boson
Luís Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

Vê-se, portanto, que a interpretação de uma norma jurídica deverá se ater às suas finalidades, primordialmente, ao seu escopo social e à concretização do bem comum.

Pois bem. O dispositivo jurídico a ser interpretado é o art. 2º, parágrafo único, inciso II da Lei Municipal nº 2.253/2004, *in litteris:*

> "Art. 2° - Nos termos e para os fins do que estabelece o art. 4°, § 1°, I, da Lei n° 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que alterou dispositivos da Lei n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e com a definição estabelecida do Plano Diretor de Unaí, os índices urbanísticos e de uso e ocupação do solo nos parcelamentos que forem constituídos para fins de sítios de recreio são estabelecidos na forma do Anexo I desta Lei.
>
> Parágrafo único. Além dos índices urbanísticos, são estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os sítios de recreio que forem regularizados nos termos desta Lei:
> II - o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação."

Primeiramente, impõe-se o confronto da norma com a Constituição da República de 1988. Dispõe o art. 182, *caput*, da Carta Magna, o seguinte:

Marcella Fagundes Monteir
OAB/MG 96.112

[3] NADER, Paulo. *Op. Cit.* p. 272

GERSON BOSON E ALKMIM
advogados associados

Gerson de Britto Mello Boson
Luis Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

> "Art. 182 - A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem- estar de seus habitantes."

Observe-as que os Municípios detêm competência para ordenar a política urbana, especialmente no que se refere ao uso e ocupação do solo, desde que observadas as diretrizes fixadas em lei. Destarte, a Constituição da República coloca o princípio da legalidade como amparo ao munícipe, afastando quaisquer arbitrariedades ou discricionarismos por parte da Administração Pública. Aliás, o princípio da legalidade é constantemente relembrado pela Carta Magna, sobressaindo-se sob a forma de cláusula geral no art. 5º, II, bem como, voltando-se para a Administração Pública, no art. 37, *caput*.

O princípio da legalidade, ao lado do princípio da supremacia do interesse público, constitui-se como pilar fundamental da atuação administrativa, além de ser a principal garantia de respeito aos direitos individuais. Afirma-se, sem medo de errar, de que na relação administrativa a vontade da Administração Pública é a que decorre de lei. Isto é, a Administração Pública só pode fazer o que a lei autoriza.

Observe-se, quanto ao tema, as lições de Celso Antônio Bandeira de Mello, *in litteris*:

> "Este é o princípio capital para a configuração do regime jurídico-administrativo. (...) Com efeito, enquanto o princípio da supremacia do interesse público sobre o interesse privado é da essência de qualquer Estado, de qualquer sociedade juridicamente organizada com fins políticos,

GERSON BOSON E ALKMIM
advogados associados

Gerson de Britto Mello Boson
Luis Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

> o da legalidade é específico do Estado de Direito, é justamente aquele que o qualifica e que lhe dá identidade própria. Por isso mesmo é o princípio basilar do regime jurídico-administrativo, já que o Direito Administrativo (pelo menos naquilo que como tal se concebe) nasce com o Estado de Direito: é uma conseqüência dele. É o fruto da submissão do Estado à lei. É, em suma: a consagração da idéia de que a Administração Pública só pode ser exercida na conformidade da lei e que, de conseguinte, a atividade administrativa é atividade sublegal, infralegal, consistente na expedição de comandos complementares à lei."[4]

Pois bem. Uma análise da Lei Municipal nº 2.253/2004 demonstra que há expressa autorização para o Executivo regulamentar os parcelamentos de área rural para fins urbanos destinados a sítio de recreio, desde que localizadas a uma distância máxima de até 05 quilômetros do perímetro urbano de Unaí (art. 1º, *caput*), atendidas as diretrizes gerais especificadas nas normas de regência (art. 182 da CR/88). Em termos claros, o Poder Executivo municipal foi autorizado a regularizar por decreto os sítios de recreio existentes no entorno de 05 quilômetros da área urbana do Município.

Neste sentido, o art. 2º, II de referida norma municipal constitui-se em direito subjetivo do administrado frente à futura regulamentação a ser realizada pelo Poder Executivo municipal. Desta forma, o termo "poderá" encerra uma faculdade outorgada por lei ao proprietário de sítio de recreio em compensar ou substituir o percentual de áreas públicas destinadas a áreas comunitárias e espaços verdes de uso comum por outras áreas em local distinto da implantação.

Marcella Fagundes Monteiro
OAB/MG 96.112

[4] MELLO, Celso Antônio Bandeira de. *Curso de Direito Administrativo*. 18ª ed. São Paulo: Malheiros, 2005. p. 90/91.

GERSON BOSON E ALKMIM
advogados associados

Gerson de Britto Mello Boson
Luis Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

Assim sendo, a pretensão do particular quanto à realização de compensação ou substituição não poderá ser rejeitada pela Administração Pública.

Todavia a interpretação do dispositivo deverá se dar em consonância com as finalidades da norma, de modo que a literalidade da lei é o primeiro passo para o processo exegético. Neste sentido, não atenderia as finalidades da norma eventual substituição ou compensação com área cujo interesse social seria inexistente ou gravemente mitigado. Destarte, a previsão quanto à existência de áreas públicas e espaços verdes objetiva proporcionar benefícios à comunidade local, isto é, à região ou localidade inserta no perímetro de cinco quilômetros ao entorno da área urbana municipal, especificamente onde se localizam os sítios de recreio.

Admitir o contrário seria o mesmo que aceitar a ineficácia absoluta da norma que regulamenta o parcelamento da área rural para fins urbanos.

Desta forma, o Poder Executivo municipal, ao regulamentar a Lei nº 2.253/2004, deverá estabelecer a forma e as hipóteses em que se admitirão a substituição e compensação das áreas destinadas à comunidade e espaços verdes de uso comum, de modo a preservar o direito subjetivo dos particulares, bem como a finalidade social e o bem comum desejados pela norma.

Colocadas estas premissas, passa-se à elucidação das questões suscitadas na consulta:

a) A compensação poderá ser feita somente no perímetro urbano ou em qualquer localidade do Município?

Marcella Fagundes Mon
OAB/MG 96.112

597
fls. 183

GERSON BOSON E ALKMIM
advogados associados

Gerson de Britto Mello Boson
Luís Carlos Gambogi
Marco Aurélio Lopes Boson
Alexandre Alkmim Teixeira
Guilherme Pereira Dolabella Bicalho
Ana Carla Gonçalves da Silva
Flávio Boson Gambogi

Uma interpretação teleológica da norma, analisada segundo a sua finalidade social e concretização do bem comum, atesta que a compensação ou substituição deverá atender aos interesses da comunidade onde se localizam os sítios de recreio. Desta forma, o exercício do direito subjetivo do administrado devera se dar apenas no entorno de 05 (cinco) quilômetros da área urbana municipal, consoante previsão expressa do art. 1º, caput, da Lei Municipal nº 2.253/2004.

b) O Município está obrigado a aceitar a compensação ou substituição a critério do loteador, com base nas disposições contidas no art. 2º, inciso II da lei citada?

Não. Apesar de existir o direito subjetivo do administrado em realizar a compensação ou substituição, não há de se admitir que o exercício do direito se dê segundo as conveniências do mesmo, sob pena de ineficácia absoluta da norma em apreço. Desta forma, deverá o Poder Executivo, por meio de decreto, consoante dispõe o art. 1º e 5º da Lei nº 2.253/2004, fixar as hipóteses, forma e procedimento para que o particular realize a compensação ou substituição prevista no dispositivo em questão, em atenção aos princípios da legalidade, razoabilidade, transparência e eficiência da Administração Pública.

É o parecer, S.M.J.

Atenciosamente,

GUILHERME PEREIRA DOLABELLA BICALHO
OAB/MG nº 89.842

rua Alvarenga Peixoto, nº 683, cj. 102 – Bairro Lourdes – Belo Horizonte – MG – CEP 30.180-120
Tel. (+31) 3335.5224 – Fax (+31) 3335.8224 – e-mail: gbaa@gbaa.com.br - www.gbaa.com.br

598

Fls. 115

Marcella Monteiro

De: "Humberto Luiz da Silva" <HumbertoLS@feam.br>
Para: <marcella@amm-mg.org.br>
Enviada em: quarta-feira, 26 de outubro de 2005 10:30
Anexar: 1ªfase.xls; Municípios Autuados - 2ª Fase.xls
Assunto: Municípios Autuacos DN 52/2001

Encaminho, conforme pedido da Denise, plamilha de municípios já Autuados no Estado.
Segue também legenda para ajudar na orientação de busca de dados na planilha.
Atenciosamente
Humberto/ DISAN

<<1ªfase.xls>> <<Municípios Autuados - 2ª Fase.xls>>

<<...OLE_Obj...>>

AVISO - Esta mensagem contem informacao para uso exclusivo do nome enderecado acima. Ela pode ser confidencial ou privilegiada. Se voce recebeu esta mensagem por engano, comunicamos que a disseminacao, distribuicao, copia, revisao ou outro uso desta mensagem, incluindo anexos, e proibida. Favor avisar-nos retornando este e-mail e destruindo esta mensagem, incluindo anexos.
NOTICE - This message is intended only for the use of the addressee(s) named herein. It may be confidential and/or privileged. Unauthorized review, dissemination, distribution, copying or other use of this message, including all attachments, is prohibited and may be unlawful. If you have received this message in error, please notify us immediately by return e-mail and destroy this message and all copies, including attachments.

Informação do NOD32 1.1265 (20051025)

Esta mensagem foi verificada pelo NOD32 Sistema Antivírus
http://www.nod32.com.br

599

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Administração 2005/2008 – AÇÃO E PARTICIPAÇÃO

Praça JK, s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (038) 3677-5611 – 3677-4828

DA: Procuradoria Geral do Município		PARA: Segov					DATA: 08/11/05
COMUNICAÇÃO INTERNA:	X	Urgente	☐	Para sua Revisão	☐	Conforme Solicitado	☐ Para conhecimento

Sr Secretário,

Atendendo a sua solicitação, encaminho o Procedimento Administrativo nº 2353/04.

Atenciosamente.

Emissor: _____
Procurador Geral do Município

Receptor: _____

600

TERMO DE ENCERRAMENTO DE VOLUME

Nesta data, encerra-se o 6° volume do presente processo.

O assunto continuará sendo tratado no 7° volume, que leva o mesmo número do processo e as mesmas especificações.

Unaí(MG), 8 de junho de 2009.

Maria Aparecida Costa
Chefe do Serviço de Apoio às Comissões

601

TERMO DE ABERTURA DE VOLUME

Nesta data, com o mesmo número e especificações, abre-se o sétimo volume para o processo da Comissão Especial, nomeada pela Portaria 2.189, de 27.4.2009, para realizar estudo sobre todos os loteamentos irregulares existentes no Município de Unaí, iniciando-se com a folha nº 601.

Unaí(MG), 8 de julho de 2009.

Maria Aparecida Costa
Chefe do Serviço de Apoio às Comissões

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

1602

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ – MG

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2353/04

PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, por seu procurador *in fine* assinado, vem à r. presença de V. Excia. expor e, ao final, requerer o que segue:

Objetiva o processo epigrafado obter da Administração Pública Municipal a aprovação do loteamento denominado "MANSÕES DO SUL" para que possa o loteador providenciar o seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Unaí – MG.

Preambularmente, é preciso registrar que referido loteamento existe há muitos anos, estando pendente de regularização, em grande parte, pela inexistência, à época, de plano diretor ou de legislação específica sobre os seus fins, quais sejam o de servir como sítio de recreio.

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado
OAB-MG 98110

Av. Governador Valadares, 715, Sls. 01 e 02 – Centro – Unaí – MG
Telefax: (38) 3676-2644

603

Fazemos esta introdução para demonstrar que o objeto deste processo não é obter prévia autorização para promover loteamento para fins urbanos, **senão exclusivamente o de regularizar uma situação de fato que se arrasta por longos anos e causa prejuízo não apenas à requerente como aos munícipes que adquiriram terrenos no referido local**.

Neste diapasão, o assunto deverá ser examinado não com os rigores das exigências e restrições urbanísticas impostas pela legislação federal ou pela legislação municipal específica, como até agora tem sido tratado pela Administração Pública, mas tendo em mira o interesse público representado pela necessidade de garantir aos cidadãos o pleno exercício dos direitos inerentes à propriedade, eis que a omissão do Poder Público impede o registro do loteamento e a concessão dos respectivos títulos àqueles que, de boa fé, estão na posse dos lotes adquiridos mediante compromisso de compra e venda.

De mais a mais, é preciso sempre ter em conta que a propriedade deve atender à sua função social, como solenemente proclamado no art. 5º, XXIII, da Constituição Federal, além do fato de que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, como consta do art. 182 da Carta Política.

Lançadas essas premissas, e como adiante ficará demonstrado, tem a requerente o direito líquido e certo de ver regularizado e conseqüentemente aprovado o loteamento, regularizando a situação fática então existente, na medida em que atendeu a todas as exigências estabelecidas em legislação municipal específica e que foi editada, diga-se de

Av. Governador Valadares, 715, Sls. 01 e 02 – Centro – Unaí – MG
Telefax: (38) 3676-2644

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado
OAB-MG 98110

passagem, com esse claro objetivo, estabelecendo limitações e restrições distintas daquelas normalmente previstas para o parcelamento do solo urbano.

Com efeito, o loteamento "MANSÕES DO SUL" encontra-se situado em área rural e destina-se a sítios de recreio, o que, de *per si*, afasta a possibilidade de se aplicar, para a sua regularização, a legislação urbanística local, dada as suas naturais características e peculiaridades.

Não por outro motivo, o Município fez editar a Lei nº 2.253, de 5 de outubro de 2004, que autorizou a regularização de parcelamento de área rural para fins urbanos e estabeleceu índices de uso e ocupação do solo para fins de sítio de recreio. A finalidade da norma, portanto, era e ainda é o de regularizar situação preexistente, respeitando-se o interesse público.

Referida norma, aliás, anda em perfeita simetria com as disposições contidas no § 1º do art. 4º e no art. 40 e seu § 5º da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com as redações que lhes foram atribuídas pela Lei 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que pedimos vênia para transcrever a seguir:

> *"Art. 4º ...*
>
> *(...)*
>
> *§ 1º. A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (NR) (Redação dada ao parágrafo pela Lei nº 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999).*

605

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

"Art. 40...

(...)

*§ 5º. **A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal**, ou Distrito Federal, quando for o caso, **não poderá contrariar o disposto nos artigos 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último.**"*. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999).

Verifica-se, de plano, que a antiga redação do § 1º do art. 4º da Lei 6.766/79 estabelecia que a percentagem de áreas públicas prevista no inciso I daquele artigo não poderia ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000m2 (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderia ser reduzida. Pelo novo tratamento dado à matéria, não se estabeleceu um percentual mínimo de áreas públicas, bastando que a legislação municipal defina, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo.

Já o § 5º do art. 40 da Lei 6.766/99, com a novel redação, e que trata da regularização de loteamentos, determina que esta se fará atendidos os requisitos dos arts. 3º e 4º, salvo, quanto a este último, o seu § 1º, que acima consideramos.

O legislador federal, com sabedoria, aliás, entendeu que em se tratando de regularização de uma situação de fato, haveria possibilidade real de que os requisitos do § 1º do art. 4º não pudessem ser atendidos, quanto

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado
OAB-MG 98110

606

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

aos índices urbanísticos. Se não admitisse a ressalva, correr-se-ia o risco de o objetivo da norma (a regularização de loteamentos preexistentes) não ser alcançado.

Aliás, a simples leitura do art. 40 da Lei 6.766/79 é suficiente para que se possa compreender qual interesse ela visa proteger, eis que se encontra assim redigida:

> *"Art. 40. **A Prefeitura Municipal**, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, **poderá regularizar o loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença**, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano **e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.**"*

O legislador protegeu, efetivamente, os direitos daqueles que adquiram terrenos em loteamentos não autorizados ou executados sem observância das determinações do ato administrativo de licença, como também os padrões de desenvolvimento urbano.

Este é, precisamente, o caso dos autos. Trata-se de loteamento não autorizado, edificado quando o Município não possuía sequer plano diretor ou legislação a respeito de sítios de recreio. Não se pode dar a ele, portanto, a mesma tratativa conferida aos loteamentos urbanos, porque referia-se, repita-se, a uma situação preexistente, pendente de regularização.

A questão não envolve, portanto, a impossibilidade jurídica de regularização do loteamento, mas a impossibilidade fática, eis que os lotes foram adquiridos, ao longo dos anos, por terceiros de boa fé, que estão

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado
OAB-MG 98110

607

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

aguardando a solução do imbróglio para que possam exercer, na plenitude, os direitos inerentes à propriedade, na forma da lei civil.

Andou bem, portanto, o Poder Público ao editar, com lastro na legislação federal aplicável à espécie, a Lei 2.253, de 2004, que tem por escopo, repita-se à exaustão, regularizar uma situação fática com que se deparou o Município, estabelecendo limitações e restrições distintas daqueles contidas em outras normas de parcelamento do solo urbano ou no próprio plano diretor.

Como observou o Dr. Guilherme Pereira Dolabella Bicalho, com singular propriedade, em parecer de fls. 106/113 destes autos, no ato de interpretar a norma jurídica, ganha relevo o elemento teleológico, qual seja o fim por ela colimado. Neste quadro de idéias, não é preciso nenhum esforço cognitivo para compreender que a Lei 2.253, de 2004, veio a lume precisamente para permitir ao Poder Público Municipal regularizar uma situação de fato, que de resto não poderia ser solucionada com as normas jurídicas específicas que possuía. Objetivava, ao fim e ao cabo, reconhecendo a preexistência de uma situação urbanística irregular, adequá-la a um mínimo de exigências que pudesse salvaguardar o interesse público e os interesses daquelas pessoas que adquiram os lotes em loteamentos irregulares.

A disposição contida no inciso II do art. 2º da Lei 2.253, de 2004, surgiu exatamente da constatação da impossibilidade de se atender aos requisitos mínimos previstos no seu art. 4º, eis que se tratava de loteamento existente há muitos anos.

A medida legal tem natureza compensatória e visa, neste caso, preservar o interesse público, eis que o Município não sofrerá qualquer prejuízo

Av. Governador Valadares, 715, Sls. 01 e 02 – Centro – Unaí – MG
Telefax: (38) 3676-2644

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado
OAB-MG 98110

patrimonial ao receber área equivalente em local distinto da implantação do loteamento.

Aliás, a própria redação do dispositivo é suficiente para inferir que a legislação admitiu, diante da impossibilidade de se atender aos requisitos do art. 4º, a compensação em local diverso daquele em que se implantou o empreendimento imobiliário, tudo isto em perfeita harmonia com os seus objetivos primordiais.

A questão posta a exame, para seu regular desate, deve levar em conta o disposto no art. 43 e seu Parágrafo único, com redação posterior, nos seguintes termos:

> *"Art. 43. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do artigo 4º desta lei não se poderá alterar, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.*
>
> *Parágrafo único.* ***Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente****, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas."* (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 9.785, de 29.01.1999, DOU 01.02.1999).

Veja que a norma admite, de forma expressa, na hipótese de loteamento não aprovado, o ressarcimento ou compensação, feita pelo loteador à Prefeitura Municipal, em pecúnia ou em área equivalente, caso não consiga destinar áreas públicas na forma do inciso I do seu art. 4º.

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

E foi com esse objetivo, aliás, que o inciso II do art. 2º da Lei 2.253, 2004, admitiu a compensação ou substituição das áreas públicas, inclusive em local distinto daquele loteado.

Admitir em sentido contrário significa negar qualquer possibilidade de regularização do loteamento e prejudicar sobremaneira os direitos dos adquirentes de lotes, porque não há meios de se atender a exigência legal, nos termos como hoje impõe a Administração Pública.

De mais a mais, o tema deve ser examinado tendo em vista o princípio da segurança jurídica, hoje consagrado no art. 2º, XIII, da Lei 9.784, de 1999, que impõe a interpretação da norma administrativa da forma que melhor garanta o atendimento do fim público a que se dirige, vedada aplicação retroativa de nova interpretação.

Sobre tal princípio, agora expressamente previsto em lei, a lição de Maria Sylvia Zanella Di Pietro, ***verbis:***

> *"A segurança jurídica tem muita relação com a idéia de respeito à boa-fé. Se a Administração adotou determinada interpretação como a correta e a aplicou a casos concretos, não pode depois vir a anular atos anteriores, sob o pretexto de que os mesmos foram praticados com base em errônea interpretação. Se o administrado teve reconhecido determinado direito com base em interpretação adotada em caráter uniforme para toda a Administração, é evidente que a sua boa-fé deve ser respeitada. Se a lei deve respeitar o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada, por respeito ao princípio da segurança jurídica, não é admissível que o administrado tenha seus direitos flutuando ao sabor de interpretações jurídicas variáveis no*

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado
OAB-MG 98110

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

tempo." (Direito Administrativo, 17ª ed., São Paulo: Atlas, 2004, p. 85).

Não apenas a Administração já fixou interpretação sobre o tema, como fez editar legislação específica tendo por finalidade regularizar uma situação fática preexistente, estabelecendo requisitos outros para preservar os direitos de inúmeros cidadãos que adquiriram lotes no loteamento "MANSÕES DO SUL".

Sequer é possível alegar, quanto à matéria aqui discutida, que a aprovação do loteamento, nos moldes propostos, representará violação ao princípio da legalidade, eis que este resume-se no dever que tem a Administração de apenas fazer o que a lei autoriza. *In casu,* a lei 2.253, de 2004, expressamente regulamentou o assunto e autorizou a regularização dos loteamentos, estando a autoridade, portanto, apta a proferir decisão nos seus exatos termos, sem malferir princípio basilar da Administração Pública.

Junte-se a isso o fato de haver manifestação favorável do órgão jurídico da municipalidade, bem assim dos respectivos órgãos técnicos da Prefeitura, no sentido de se regularizar o loteamento, e ainda o compromisso firmado pela requerente no sentido de destinar área específica para equipamentos públicos, notadamente escola, além da compensação de outras áreas, conforme previsto no inciso II do art. 2º da Lei 2.253/2004.

Por derradeiro, pedimos vênia para trazer à colação o sempre lúcido magistério do saudoso Prof. HELY LOPES MEIRELLES, em parecer exarado sob a égide da ordem constitucional pretérita, mas ainda atualíssima em se tratando do direito de construir, nos seguintes moldes:

Av. Governador Valadares, 715, Sls. 01 e 02 – Centro – Unaí – MG
Telefax: (38) 3676-2644

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado
OAB-MG 98110

611

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

"Assim como a todo proprietário é assegurado o direito de construir, respeitados o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos (Cód. Civil, art. 572), também é garantido o direito de lotear terreno urbano ou urbanizável, desde que atendidos os preceitos federais pertinentes e a legislação urbanística municipal, visto que o direito de construir abrange o de lotear. Com efeito, o loteamento é o antecedente necessário e lógico da normal utilização de toda gleba urbana ou urbanizável, pois tais glebas não têm outra destinação legal e econômica, que não seja a edificação nas unidades mínimas (lotes) em que forem parceladas segundo a legislação local. ***Daí porque, uma vez atendidas as exigências civis e urbanísticas correspondentes, surge para o proprietário-loteador o direito subjetivo à aprovação do loteamento****, como surge para o proprietário do lote o direito à aprovação do projeto de construção, desde que atendidas as normas de zoneamento e os preceitos do Código de Obras."* (Estudos e Pareceres de Direito Público, Vol. V, ed. Revista dos Tribunais: São Paulo, 1981, pp. 211/212). (Grifei).

A regularização do loteamento, Excelência, não se fará apenas no interesse da requerente, mas, sobretudo, no interesse de centenas de pessoas que adquiriram lotes naquela localidade e cujos direitos devem ser preservados pelo Poder Público, como aliás prevê a legislação federal aplicável à espécie.

É neste sentido, portanto, que a norma deve ser interpretada, sob pena de a situação ficar indefinidamente sem solução, gerando maior prejuízo para a comunidade e para o próprio Poder Público.

Av. Governador Valadares, 715, Sls. 01 e 02 – Centro – Unaí – MG
Telefax: (38) 3676-2644

Paulo Gilberto A. Sousa
Advogado
OAB-MG 98110

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
ADVOGADO
OAB-MG 98110

ANTE O EXPOSTO, confiando na sensibilidade social que lhe é inerente, e no elevado espírito público que possui, é que roga no sentido de que seja aprovada a regularização do referido loteamento, autorizando o seu competente registro no CRI da Comarca de Unaí, ao tempo em que se requer emita decisão quanto ao pleito aqui formulado, no prazo previsto no art. 49 da Lei 9.784, de 1999.

Termos em que,

Pede deferimento.

Unaí-,MG., 7 de dezembro de 2005.

PAULO GILBERTO ALVES DE SOUSA
OAB-MG 98110

Av. Governador Valadares, 715, Sls. 01 e 02 – Centro – Unaí – MG
Telefax: (38) 3676-2644

613

CERTIDÃO

Certificamos para os devidos fins de direito que **PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com CNPJ nº 00.094.0110001-70, sediada à Avenida Governador Valadares, nº 215., Centro, Unaí/MG., é Requerente/Parte em processo administrativo nº **2.353/2004**, que tem com objeto a elaboração de decreto de aprovação para a sua devida regularização (loteamento Mansões Sul), localizado neste município, ora tramitando na procuradoria geral do município, conclusos, aguardando à análise de área pública apresentada (reserva), conforme determina o artigo 4º da Lei nº 2.253/2004.

Unaí/MG., 24 de abril de 2006

Antério Mânica
Prefeito Municipal

Marco Aurélio Pereira
Procurador Geral do Município

ILMO. SR. PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ – MINAS GERAIS.

614

PROCESSO ADMINISTRATIVO No. 2.353/04

Recebemos
19/01/07 10:43h
Assinatura
Simone Tavares da Silva
Chefe da Divisão

PALMARES EMPREENDIMENTOS E-PARTICIPAÇÕES LTDA, empresa já qualificada nos autos em epígrafe, por seu procurador *in fine* assinado e qualificado no mandato *ut* anexo **(doc. 01)**, e que recebe as intimações na rua Agenor Maciel, 170, sala 302, centro, Patos de Minas – Minas Gerais, CEP 39700-046, vem à respeitável presença de V. Sa. expor e ao final requerer o seguinte:

É fato público e notório a necessidade de regularização de loteamentos rurais com fins urbanos, tanto, que foi editada lei especifica para esse fim, qual seja, Lei no. 2.253/2004.

Objetivando esta regularização, a empresa acima qualificada, procurou por diversas vezes, cumprir às exigências da municipalidade.

Ocorre que, passados quase 03 (três) anos do início do presente processo administrativo, nada foi resolvido.

A atitude das autoridades administrativas de não apreciarem os pedidos a ela levados pelos administrados, ofende o Princípio da Eficiência previsto no art. 37, caput da Constituição Federal de 1988, *in verbis*:

615

> **"Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípio da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:"**

Por este Princípio, as autoridades administrativas devem ser eficientes na sua atuação para com os administrados, sendo vedada atitudes que acarretem atrasos desnecessários, não razoáveis, a resultar prejuízos pela demora na apreciação dos pedidos formulados e qualquer outra conduta atentatória contra a rápida solução dos assuntos colocados sob o seu crivo.

Os atos omissivos praticados por autoridades administrativas de não apreciarem em prazo razoável os pedidos formulados por contribuintes também ofende o Princípio da Razoável Duração do Processo e Celeridade de sua Tramitação previsto no art. 5º, inciso LXXVIII da Constituição Federal, incluído no texto constitucional pela Emenda Constitucional nº 45/04, assim redigido:

> "Art. 5º
>
> [...]
>
> **LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação".**

A duração do processo administrativo deixa de ser razoável quando se apura estar o pedido formulado instruído para ser apreciado desde o seu protocolo na repartição competente não se justificando, assim, demoras de quase de 03 (três) anos para serem os pleitos decididos administrativamente. Disso também resulta a falta de celeridade considerando estarem os pedidos instruídos deste a sua protocolização.

O inciso II do artigo 2º da Lei 2.253/2004 **(doc. 02)**, assim dispõe:

> **"o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação".**

Com base nessa prerrogativa, ou seja, em sendo facultado ao administrado, a substituição do percentual de áreas públi-

cas, e ainda, pela aceitação tácita dessa administração, a empresa requerente adquiriu 36,12% (trinta e seis virgula doze por cento) dos imóveis matriculados sob os números: R-2-3.147, R-5-05.700, R-6-05.700, R-7-05.700, R-8-05.700, R-9-05.700 e R-10-05.700, totalizando uma área de 19,30,60ha (dezenove hectares, trinta ares e sessenta centiares). **(docs. 03/04)**

A área destinada à Prefeitura Municipal de Unaí é de 12.06.40ha (doze hectares, seis ares e quarenta centiares), correspondente ao disposto no artigo 4º da Lei Municipal 2.253/2.004.

Ressalte-se que os imóveis ora ofertados são contíguos, estando a menos de 5 (cinco) quilômetros do perímetro urbano, conforme laudo técnico em anexo. **(doc. 05)**

Não cabe mais debater o que já foi demasiadamente debatido nos presentes autos, cumpre agora à administração pública solucionar e dar uma resposta final acerca da presente oferta, cumprindo assim o disposto na Lei 2.253/2.004.

POSTO ISTO, com base na Lei Municipal no. 2.253/2.004, a empresa requerente vem ofertar 12.06.40ha (doze hectares, seis ares e quarenta centiares) dos imóveis acima descritos com finalidade de área pública, conforme substituição autorizada no inciso II, artigo 2º da referida lei.

Requer ainda seja a resposta proferida no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de responsabilização.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Unaí, 18 de janeiro de 2.007.

PP

Thadeu Henrique dos Santos Osório

OAB/MG 88.282

DOC. 01

617
132

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE(S): PALMARES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇOES LTDA, empresa com sede na Avenida Governador Valadares, 215, ala 02, box 95 e 96, centro, Unaí – Minas Gerais, inscrita na CNPJ sob o no. 00.099.011/0001-70, por seu representante legal **PAULO HENRIQUE LEPESQUEUR**, brasileiro, casado, empresário, portador da CI no. 259.465 SSP/DF e, inscrito no CPF sob o no. 149.425.501-49, filho de Paulo Brochado e Maria Ângela Lepesqueur Brochado, residente e domiciliado na rua Cachoeira, 27, apto 102, centro, Unaí – Minas Gerais.

OUTORGADO(S): THADEU HENRIQUE DOS SANTOS OSÓRIO, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/MG sob o número 88.282, com escritório na rua Agenor Maciel, 170, sala 302, centro, Patos de Minas – Minas Gerais, CEP 38700-046.

PODERES: Pelo presente instrumento de procuração, o outorgante nomeia os outorgados seus bastantes procuradores, onde preciso for e com esta se apresentar, para com os mais amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula "ad - judicia", representá-lo em juízo e fora dele, conjunta ou separadamente, independentemente de ordem de nomeação, bem como perante quaisquer repartições públicas, federais, estaduais e municipais, autarquias e ou equiparadas, podendo os ditos procuradores, para o cabal e fiel desempenho deste mandato, tudo requerer e praticar, patrocinar a defesa dos interesses do outorgante, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defender nas contrárias seguindo umas e outras, até final decisão, e ainda, argüir suspeições, nulidades e falsidades, excepcionar, aceitar ou firmar compromisso, confessar, receber citações, notificações e intimações, desistir, transacionar, transigir, dar, receber quitação, ratificar atos praticados "ad referendum", variar de ações, e Instâncias, recorrer em qualquer instância ou tribunal, embargar, agravar ou apelar de quaisquer despachos ou sentenças, requerer perícia, podendo ainda substabelecer esta a outrem, com ou sem reserva de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso, e defender em processo Tributário Administrativo – P.T.A., em todas as fases e processos, e ainda assinar termo de compromisso de inventariante

Patos de Minas, 18 de janeiro de 2.007.

PALMARES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇOES LTDA

DOC. 02

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

LEI Nº 2.253, DE 5 DE OUTUTBRO DE 2004.

Autoriza a regularização de parcelamento de área rural para fins urbanos e estabelece índices de uso e ocupação do solo para fins de sítios de recreio e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 96, VII, da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Unaí decreta e ele, em seu nome, sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º O Poder Executivo fica autorizado a regularizar os parcelamentos de área rural para fins urbanos destinados a sítios de recreio, desde que localizadas a uma distancia máxima de até 05 quilômetros do perimetro urbano de Unaí.

Parágrafo Único. As alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, cumprindo-se a exigência com a expressa manifestação da referida autarquia federal declarando, especificamente, nada ter a opor às referidas transformações.

Art. 2º Nos termos e para os fins do que estabelece o art. 4º, § 1º, I, da Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que alterou dispositivos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e com a definição estabelecida do Plano Diretor de Unaí, os índices urbanísticos e de uso e ocupação do solo nos parcelamentos que forem constituídos para fins de sítios de recreio são estabelecidos na forma do Anexo I desta Lei.

Parágrafo único. Além dos índices urbanísticos, são estabelecidos os seguintes requisitos especiais para os sítios de recreio que forem regularizados nos termos desta Lei:

I – a densidade bruta máxima de ocupação dos parcelamentos será de 15 hab/ha;

II – o percentual de áreas públicas destinadas a atividades comunitárias e a espaços verdes de uso comum, poderá ser compensado ou substituído por outras áreas em local distinto da implantação;

III – o sistema viário será composto de vias públicas de acesso e locais, e serão denominadas de Estrada-Parque, numeradas seqüencialmente, com largura mínima de 10 (dez) metros; e

DOC. 02

(Fls. 2 da Lei nº 2.253, de 5.10.2004)

IV - O desmembramento será permitido quando resultar em lotes maiores ou iguais a 1000ms² (mil metros quadrados) cada um.

Art. 3º Sem prejuízo das demais exigências contidas na Lei Municipal nº 806/76 como encargo do loteador, são fixados como infra-estrutura básica exigível para os sítios de recreio regularizados nos termos desta lei, os seguintes equipamentos urbanos:

INFRAESTRUTURA BÁSICA	PADRÕES EXIGÍVEIS
Rede de Energia e Iluminação	Padrão CEMIG para RDR – Redes de Distribuição Rural
Coleta de Esgoto	Padrão ABNT – NBR 13969/97 e 7229/93
Águas Pluviais	Dispensável
Vias Públicas – abertura	Tratamento Primário com Cascalho laterítico ou similar
Guias e Sarjetas	Dispensável

§ 1º Para o sistema de abastecimento de água, o loteador poderá utilizar os padrões contidos na ABNT – PNB 593/1977 e NB 594/1977.

§ 2º Na hipótese de estar implantado sistema de abastecimento de água diverso do previsto no § 1º deste artigo, poderá, excepcionalmente, ser permitido o uso de poços artesianos, com tubulação em PVC, classe 12 – PBA, segundo padrões admitidos pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE.

Art. 4º O sítio de recreio deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:

I - mínimo de 10% (~~cinco~~ dez por cento) e máximo de 15% para o sistema viário, inclusive as vias necessárias para implantação do Sistema Viário Básico do Município; e

II - mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de área pública.

Parágrafo Único. Os parcelamentos do solo rural, para fins urbanos, estarão obrigados a reservar as áreas públicas, independente da dimensão dos lotes.

Art. 5º Compete ao Poder Executivo fixar atos complementares objetivando definir critérios de destinação e uso para as ocupações existentes na área definida no art. 2º.

DOC. 02

620

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

(Fls. 3 da Lei nº 2.253, de 5.10.2004)

Art. 6º Os adquirentes de lotes nos parcelamentos descritos ficam obrigados, no caso de implantação em área pública, a pagar pelas respectivas unidades nos termos da legislação vigente.

Art. 7º O Poder Executivo, no prazo máximo de sessenta dias após a regularização dos empreendimentos, providenciará junto à Secretaria de Fazenda a inscrição das unidades imobiliárias oriundas dos parcelamentos previstos nesta Lei, com vistas à cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, da Taxa de Limpeza Pública – TLP, e dos demais tributos e taxas que venham a incidir sobre os imóveis.

Art. 8º Os sítios de recreio deverão atender, além das disposições contidas nesta Lei, às exigências da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 004/85, da Lei Federal nº 7803/89, da Lei Federal nº 4771/65 (Código Florestal), da Lei Estadual nº 10561/91 (Lei Florestal), da Lei Orgânica do Município e da Lei Municipal nº 806/76.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Unaí-MG, 5 de outubro de 2004, 60º da Instalação do Município.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

DOC. 02

(Fls. 4 da Lei nº 2.253, de 5.10.2004)

ANEXO I

ZSR	Zona de Sítios de Recreio	Polígonos a serem delimitados por parcelamentos de áreas rurais para fins de Chácaras ou Sítios de Recreio, que vierem a ser aprovados por lei municipal específica.

USOS

Habitação unifamiliar;
Hotel-Fazenda;
Restaurantes;
Estabelecimento de Diversão;
Clube e local de uso recreativo,
esportivo ou de serviços voltados para o lazer;
Estabelecimento comunitário social;
Sede de Associação;
Estabelecimento de Ensino Público;
Estabelecimento de Saúde Público ou privado;

HIERARQUIA VIÁRIA

Vias	Estradas de acesso		Estradas Locais	
MÓDULO OU SÍTIO				
Características	Esquina	Quadra	Esquina	Quadra
Área Mínima	1.000,00	1.000,00	1.000,00	2.000,00
Testada Mínima	25,00	20,00	20,00	20,00
Taxa de Ocupação	0,10		0,10	
Coeficiente de Aprov..	0,20		0,20	

EDIFICAÇÃO

Recuos Mínimos (m)	Frontal	6,00	3,00
	Lateral	Bilateral de 3,00	Bilateral de 3,00
	Fundos	7,50	7,50
Gabarito (pavimentos)		2	2
Altura máxima (m)		6	6

OBSERVAÇÕES:

Aplicável somente na regularização de áreas mencionadas nesta lei.

Unaí-MG, 5 de outubro de 2004, 60º da Instalação do Município.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

DOC. 02

622

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 – 3677-5611

DECRETO Nº 3.110, DE 21 DE OUTUBRO DE 2004.

Dispõe sobre a aprovação dos loteamentos que menciona e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE UNAÍ, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o art. 96, XXV, c/c o disposto no art. 141, I, "f", da Lei Orgânica do Município, **DECRETA**:

Art. 1º São aprovados, como sítios de recreio, nos termos dos processos administrativos nºs 2350/04, 2351/04, 2352/04 e 2353/04, uma vez atendido o disposto na Lei Municipal nº 2.253, de 5.10.2004, os loteamentos denominados Concórdia, Setor de Mansões Sul II, Mansões do Parque e Mansões Sul, de propriedade de M.A.R Empreendimentos Ltda, Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, BL Empreendimentos Ltda e Palmares Construtora e Incorporadora Ltda, respectivamente.

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Unaí, 21 de outubro de 2004; 60º da Instalação do Município.

JOSÉ BRAZ DA SILVA
Prefeito Municipal

MATRÍCULA Nº 30.147 - (trinta mil, cento e quarenta e sete). 08 de abril de 2003.

IMÓVEL: uma gleba de terras situada neste distrito, município e Comarca, na fazenda 'CHÁCARA', lugar denominado 'FAZENDA ROCHA', com a área total de 20,45,00 ha, (vinte hectares e quarenta e cinco ares) de campos naturais e cultura, destacada de área maior, portanto, com a seguinte linha perimétrica, limites e confrontações: "inicia-se o perímetro no marco de coordenadas planas UTM E=292392.000 ms e N=8181130.000 referenciadas ao Meridiano Central de 45° W.Gr. e ao Equador, cravado junto a ponte da estrada de rodagem sobre o córrego Capão do Arroz; daí, segue pela estrada de rodagem, confrontando além do corredor desta estrada com terras de Laerte Chediak Júnior e outro, até o marco de coordenadas E=292465.012 e N=8181729.314 cravado junto a estrada na divisa com Valdemar Bernardes de Faria; deflete à direita, confrontando com terras de Valdemar Bernardes de Faria, azimute de 175°39'15" e distância de 658,51 ms atingindo o marco de coordenadas E=292515.052 e N=8181073.699 cravado na margem esquerda do córrego Capão do Arroz; sobe pelo córrego Capão do Arroz, direção geral NW, distância em reta de 135,61 ms atingindo a ponte da estrada de rodagem sobre o córrego Capão do Arroz, onde foi o ponto inicial da presente descrição;" havido de doação e re-ratificação.

PROPRIETÁRIA: FÁTIMA FERREIRA DE NOSSA SENHORA, brasileira, do lar, divorciada, residente e domiciliada na Av. São João, nº 15, Bairro Divinéia, Unaí-MG, CI nº M-5.298.645 - SSP-MG e CPF nº 728.877.456-20.

TÍTULO AQUISITIVO: Av.5, matrícula 17.067 deste Ofício. Dou fé. O Oficial,

---

R-1 - 30.147 - Protocolos 97.573 e 97.574 - 08.04.2003

COMPRA E VENDA - área: 20,45,00 ha. TRANSMITENTE: FÁTIMA FERREIRA DE NOSSA SENHORA, brasileira, do lar, divorciada, residente e domiciliada na Av. São João, nº 15, Bairro Divinéia, Unaí-MG, CI nº M-5.298.645 - SSP-MG e CPF nº 728.877.456-20. ADQUIRENTE: 'MÁRCIO CRISTOVAM DO AMPARO SANTIAGO', brasileiro, fazendeiro, casado com Maria Glória de Oliveira Santiago, sob o regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na Av. José Luiz Adjuto, nº 236, centro, Unaí-MG, CI nº M-8.167.283 - SSP-MG e CPF nº 523.747.936-72. FORMAS DOS TÍTULOS: compra e venda e re-ratificação lavradas no Cartório do 2º Ofício de Notas desta cidade, no livro 214, respectivamente às fls. 084 e vº em 18 de março de 2003 e fls. 104 e vº em 26 de março de 2003. VALOR DA VENDA: R$ 9.000,00 (nove mil reais). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000051 116688.8, área total 100,3 ha e na Secretaria da Receita Federal sob nº 6191962.4, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2000/2001/2002 em nome de Manoel Ferreira Neto e outros. O tabelião certificou que foram apresentadas e arquivadas em Cartório as certidões negativas que trata a Lei nº 7.433 de 18.12.85, regulamentada pelo Dec. 93.240 de 09.09.86. Isento da CND do INSS - Instituto Nacional do Seguro Social. A RESERVA FLORESTAL do imóvel ora vendido está averbada conforme Av.6 matrícula 17.067, título aquisitivo desta. Emitida DOI. Dou fé. Unaí, 08 de abril de 2003. (M). O Oficial,

vide R-2.

R-2 - 30.147 - Protocolo 98.523 - 11.08.2003

COMPRA E VENDA - área: 20,45,00 ha de campos naturais e cultura. TRANSMITENTES: MÁRCIO CRISTOVAM DO AMPARO SANTIAGO, brasileiro, do

comércio, portador da CI nº M-8.167.283 - SSP-MG e CPF nº 523.747.936-72 e s/m MARIA DA GLÓRIA DE OLIVEIRA SANTIAGO, brasileira, do lar, portadora da CI nº MG-11.433.340 - SSP-MG e CPF nº 406.093.836-04, residentes e domiciliados na Av. José Luiz Adjuto, nº 236, centro, Unaí-MG, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77. ADQUIRENTE: 'TÔRRES HOMEM ROCHA', brasileiro, solteiro, economista, residente e domiciliado na SQN 203, Bloco I, aptº 209, Asa Norte, Brasília-DF, portador da CI nº 243.838 - SSP-DF e CPF nº 057.317.041-04. FORMA DO TÍTULO: compra e venda lavrada no Cartório do 2º Ofício de Notas desta cidade, no livro 215, fls. 065 e vº, em 14 de de julho de 2003. VALOR DA VENDA: R$ 14.000,00 (quatorze mil reais). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000051 116688.8, área total: 100,3 ha e na Secretaria da Receita Federal sob nº 6191962.4, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2000/2001/2002 em nome de Manoel Ferreira Neto e outros. O tabelião certificou que foram apresentadas e arquivadas em Cartório as certidões negativas que trata a Lei 7.433 de 18.12.85, regulamentada pelo Dec. 93.240 de 09.09.86. Isento da CND do INSS - Instituto Nacional do Seguro Social. A RESERVA FLORESTAL do imóvel ora vendido está averbada na Av. 6 da matrícula 17.067 deste Ofício. Emitida DOI. Dou fé. Unaí, 11 de agosto de 2003. (M). O Oficial,

---

CERTIDÃO

Registro Geral de Imóveis e Hipotecas
COMARCA DE UNAÍ - MG

Certifico que a presente fotocópia (com nº de 01 Fls.) é cópia fiel do original nesté ofício arquivada. Dou fé
Unaí-MG, 18 de JANEIRO de 2007

O Oficial: Humberto Eustáquio Lisboa Frederico

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE UNAÍ-MG
Titular: Bel. Humberto E. L. Frederico
Substitutos 1º Bel. Wânia Ap. N. Frederico
2º Bel. Vinicius E. N. L. Frederico

18 JAN 2007

Escreventes Autorizados:
Maria das Graças O Carvalho
Célia Rodrigues Ferreira
Oscar Lemos Vieira

Cartório de Registro de Imóveis de Unaí - MG
Recolhimento ao estado
R$ 3,07

Selo de Fiscalização
CERTIDÃO
AFM 05049

DOC. 04

MATRÍCULA Nº 05.700 - (cinco mil e setecentos)

02 de maio de 1.979

IMÓVEL:-Uma parte de terras, situada na fazenda 'CHÁCARA', neste' distrito e município, com a área de 36.00 ha; sendo 3.00.00 ha de cultura e 33.00.00 ha de campos naturais, inclusive benfeitorias' constantes de casa de morada, com quatro cômodos, telhas comuns,- piso térreo e mais ou menos 05 rolos de arame em cercas, dentro - das seguintes divisas: "Começa de um marco cravado na divisa com' João Prisco Damascena e Ocozias de Sousa; deste marco segue com o rumo de 40º NW, a outro marco cravado aos 615.00 ms, daí, segue - com o rumo de 12º NE a outro marco cravado aos 750.00 ms; daí, segue com o rumo de 63º 48' SE a outro marco aos 495.00 ms, limi-'' tando até aqui com terras de Secundo Pedro da Rocha; daí, segue - com o rumo de 12º SW ao marco ponto de partida, aos 960.00 ms; ha vido de compra;

PROPRIETÁRIOS:- JOSÉ PEDRO SILVA, brasileiro, solteiro, maior, - fazendeiro, resicente e domiciliado nesta cidade, C.P.F. nº 178 - 202 866.-

TÍTULO AQUISITIVO:- Transcrição procedida no livro 3-V, fls. 32,- sob nº 22.139, deste Cartório. Dou fé. O Oficial, _____

R-1- 05.700 - Protocolo 9.697- 21.08.78

COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE.- JOSÉ PEDRO SILVA, brasileiro, solteiro, maior, fazendeiro, residente e domiciliado nesta cidade, C-P.F. 178 202 866.- ADQUIRENTE:- 'FLORIANO GONÇALVES DE SOUZA', brasileiro, casado, fazendeiro, residente e domiciliado neste município, C.P.F. nº 097 843 306/87. FORMA DO TÍTULO:- Compra e venda - lavrado no Cartório do 2º Ofício de Notas desta cidade, no livro' 4-T, fls. 87/88 em 28 de dezembro de 1.976. VALOR DA VENDA:- Cr$" 47.000,00 - (quarenta e sete mil cruzeiros).- Incra nº 404101 017 051 -9 - área total 36.0 - área explorada 36.0 - área explotável. 36.0 - mód. 52.2 - nº de mód. 0.69 - fr. min. parc. 36.0.- Certidão de isenção de contribuição direta do funrural nº 122 588 - série A, expedida em 22.12.76, pela rep. local.- Dou fé. Unaí, 02.5 79. O Oficial, _____ -.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.- vide R-2.

R-2- 05.700 - Protocolo 16.081 - 24.06.80

COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES:- "FLORIANO GONÇALVES DE SOUZA.", - fazendeiro, T.E. nº 245-272ª Zona E, e s/m Dª MARIA GONÇALVES DE SOUSA, do lar, T.E. nº 013.082-272ª Z.E, brasileiros, casados, re

Vide R-3.

sidente e domiciliados na Fazenda Chacara, neste município; ADQUIRENTE:-"VILMONDES PEREIRA BORGES", brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Francisco Rodrigues da Silva, s/n, T.E. nº 16.017-272ª Zona E. CPF nº 078 220 906-32. FORMA DO TÍTULO:- Compra e Venda - lavrado no Cartório do 2º Ofício de Notas desta cidade, no livro 5-V, fls 175/176, em 18 de junho de 1.980. VALOR DA VENDA:- Cr$ 140,000,00 - (cento e quarenta mil cruzeiros). Incra sob o nº 404 101 017 051, área total 36,0,- área explorada 0,0, mód. 55,0m nº mod 0,65, FMP 15,0, Certificado de Quitação nº 608 748, Série A, expedido em 11/06/80, pela Representação do IAPAS em Patos de Minas; Dou fé. Unaí, 24.06.80. O - Oficial, _____.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

R-3- 05.700 - Protocolo 20.148 - 18.08.81
COMPRA E VENDA - Área:- 36.00 ha, sendo 3.00 ha de cultura e 33.0 ha de campos naturais, inclusive benfeitorias constantes de uma - casa de morar, com 04 cômodos, piso térreo, coberta de telhas - francesas, e mais ou menos 05 rolos de arame em cercas. TRANSMITES:- VILMONDES PEREIRA BORGES, casado, agricultor, TE 16.017,desta 272ª ZE e s/m DELOURDES COELHO PEREIRA, do lar, casados, entre si, C.P.F. comum 078 220 906/32, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. ADQUIRENTE:- 'JOAQUIM SOARES DE LIMA', brasileiro, casado, fazendeiro, C.I. 213 374 - SSP-MG, C.P.F. 004 844-316/68, residente e domiciliado nesta cidade. FORMA DO TÍTULO:Compra e venda - lavrado no Cartório do 1º Ofício de Notas desta cidade, no livro 92, fls. 110 e Vº., em 06 de outubro de 1.980. VALOR DA VENDA:- Cr$ 150.000,00 - (cento e cinquenta mil cruzeiros). Incra 404 101 017 051 - área total 36.0 - mód. 55.0 - nº de mód.- 0.65 - fr. min. parc. 15.0 - quites com o ITR. Cert. de quitação- CQ do IAPAS nº 610 056 - Dou fé. Unaí, 18.08.81. O Oficial, -:-:- _____ -:-:-:-

DOC. 04

Continuação da ficha A.

de cultura, no valor de CR$ 15,00 (quinze cruzeiros reais) e 2.75.00 ha de campos, no valor de CR$ 55,00 (cinquenta e cinco cruzeiros reais). INCRA nº 404.101.015.457-1, nº do imóvel na Receita Federal: 3091010-2, área total: 4.188,5, quite exercício de 1994.Dou fé. Unaí, 13.02.96. O Oficial, _____.-.-.-.-.-.-.-.-.-

R-7- 05.700 - Protocolo 78.211 - 14.02.96
PAGAMENTO DE HERANÇA - Pagamento nº 03 (três), que se faz ao herdeiro, "JOSÉ SOARES SOUTO", brasileiro, casado com Alice Costa Pinto, fazendeiro, residente e domiciliado nesta cidade, portador do CIC nº 072.872.911-34. Do imóvel ora matriculado e inventariado - corresponde-lhe apenas: 0.25.00 ha de cultura no valor de CR$ 15,00 e 2.75.00 ha de campo, no valor de CR$ 55,00, perfazendo um total de CR$ 70,00 (setenta cruzeiros reais). INCRA nº 404.101.015.457-1, nº do imóvel na Receita Federal: 3091010-2, área total: 4.188,5, quite exercício de 1994. Dou fé. Unaí, 13.02.96. O Oficial, _____.-.-.-.-.-.-.-.-.-

do R-10 desta. Dou fé. Unaí, 04 de junho de 1996. O Oficial do Reg.

R-12- 5.700 - Protocolo 89.242 - 16.06.2000

PAGAMENTO DE HERANÇA: pagamento nº 07 (sete) que se faz à herdeira neta 'MARIA NELCI MARCELINO SOARES SOUSA', brasileira, Servidora pública federal, casada com Moisés Silva Sousa, portadora da CI nº 416.950 - SSP-DF e CPF nº 151.034.711-91, residente e domiciliado nesta cidade. Do imóvel ora matriculado e inventariado **corresponde-lhe apenas** a área de 0,03,57 ha e fr. de cultura no valor de CR$ 2,14 (dois cruzeiros reais e quatorze centavos) e 0,39,28 ha e fr. de campos, no valor de CR$ 7,85 fr. (sete cruzeiros reais e oitenta e cinco centavos e fr.). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000035 588385.0 e na Receita Federal 5664879.0. área total: 1.802,9 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999. Dou fé. Unaí, 16 de junho de 2000. (M). O Oficial,

vide R-19.

R-13- -5.700 - Protocolo 89.243 - 16.06.2000

PAGAMENTO DE HERANÇA: pagamento nº 09 (nove) que se faz à herdeira neta 'MARIANA MARCELINO SOARES FERNANDES', brasileira, Servidora pública federal, casada com Moacir Fernandes de Almeida, portadora da CI nº 608.548 - SSP-DF e CPF nº 213.973.501-30, residente e domiciliada nO Núcleo Bandeirante - DF. Do imóvel ora matriculado e inventariado **corresponde-lhe apenas** a área de 0,03,57 ha e fr. de cultura no valor de CR$ 2,14 (dois cruzeiros reais e quatorze centavos) e 0,39,28 ha e fr. de campos, no valor de CR$ 7,85 fr. (sete cruzeiros reais e oitenta e cinco centavos e fr.). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000035 588385.0 e na Receita Federal 5664879.0. área total: 1.802,9 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999. Dou fé. Unaí, 16 de junho de 2000. (M). O Oficial,

vide R-19.

Av.14- 5.700: Nos termos da Certidão de Casamento datada de 06.08.98, extraída do livro B-0029, fls. 088, termo 8188, do 1º Ofício de Registro Civil e Casamento, Justiça do Distrito Federal, neste Ofício arquivada a herdeira constante do R-13 desta em 20.03.1986, contraiu matrimônio com MOACIR FERNANDES DE ALMEIDA, sob o regime de COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, passando a assinar MARIANA MARCELINO SOARES FERNANDES; e, que posteriormente veio a separar-se do mesmo, nos termos da sentença de 18.11.1997, transitada em julgado, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara de Família da Circunscrição Especial Judiciária de Brasília-DF, tendo a mesma voltado a usar o nome de solteira **MARIANA MARCELINO SOARES SOUTO**, conforme averbação de nº 01 efetuada à margem do referido termo. Dou fé. Unaí, 16 de junho de 2000. (M). O Oficial,

---

R-15 - 5.700 - Protocolo 89.244 - 16.06.2000

PAGAMENTO DE HERANÇA: pagamento nº 10 (dez) que se faz ao herdeiro neto 'CRENE MARCELINO RIBEIRO', brasileiro, fazendeiro, solteiro, maior, portador da CP nº 37884 - série 00004-DF e CPF nº 381.489.941-53, residente e domiciliado neste município. Do imóvel ora matriculado e inventariada **corresponde-lhe apenas** a área de 0,03,57 ha e fr. de cultura no valor de CR$ 2,14 (dois cruzeiros reais e quatorze centavos) e 0,39,28 ha e fr. de campos, no valor

vide R-19.

de CR$ 7,85 fr. (sete cruzeiros reais e oitenta e cinco centavos e fr.). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000035 588385.0 e na Receita Federal 5664879.0, área total: 1.802,9 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999. Dou fé. Unaí, 16 de junho de 2000. (M). O Oficial,

---

R-16 - 5.700 - Protocolo 89.245 - 16.06.2000
PAGAMENTO DE HERANÇA: pagamento nº 11 (onze) que se faz à herdeira neta **'MARIA APARECIDA MARCELINO NUNES'**, brasileira, do lar, casada com Divino Nunes Buril, portadora da CI nº 902.726-SSP-DF e CPF nº 343.403.781-00, residentes e domiciliados nesta cidade. Do imóvel ora matriculado e inventariada **corresponde-lhe apenas** a área de 0,03,57 ha e fr. de cultura no valor de CR$ 2,14 (dois cruzeiros reais e quatorze centavos) e 0,39,28 ha e fr. de campos, no valor de CR$ 7,85 fr. (sete cruzeiros reais e oitenta e cinco centavos e fr.). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000035 588385.0 e na Receita Federal 5664879.0, área total: 1.802,9 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999. Dou fé. Unaí, 16 de junho de 2000. (M). O Oficial,

vide R-19.

R-17 - 5.700 - Protocolo 89.246 - 16.06.2000
PAGAMENTO DE HERANÇA: pagamento nº 12 (doze) que se faz à herdeira neta **'MARIA DAS DORES MARCELINO'**, brasileira, professora, portadora da CI nº 906.849-SSP-DF e CPF nº 819.653.206-78, residente e domiciliada em Taguatinga Norte - DF. Do imóvel ora matriculado e inventariada **corresponde-lhe apenas** a área de 0,03,57 ha e fr. de cultura no valor de CR$ 2,14 (dois cruzeiros reais e quatorze centavos) e 0,39,28 ha e fr. de campos, no valor de CR$ 7,85 fr. (sete cruzeiros reais e oitenta e cinco centavos e fr.). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000035 588385.0 e na Receita Federal 5664879.0, área total: 1.802,9 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999. Dou fé. Unaí, 16 de junho de 2000. (M). O Oficial,

vide R-19.

R-18 - 5.700 - Protocolo 89.247 - 16.06.2000
PAGAMENTO DE HERANÇA: pagamento nº 13 (treze) que se faz à herdeira neta **'MARIA DE FÁTIMA MARCELINO'**, brasileira, monitora, solteira, maior, portadora da CI nº 1.462.211-SSP-DF e CPF nº 634.870.201-49, residente e domiciliada no Núcleo Bandeirante-DF. Do imóvel ora matriculado e inventariada **corresponde-lhe apenas** a a área de 0,03,57 ha e fr. de cultura no valor de CR$ 2,14 (dois cruzeiros reais e quatorze centavos) e 0,39,28 ha e fr. de campos, no valor de CR$ 7,85 fr. (sete cruzeiros reais e oitenta e cinco centavos e fr.). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000035 588385.0 e na Receita Federal 5664879.0, área total: 1.802,9 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999. Dou fé. Unaí, 16 de junho de 2000. (M). O Oficial,

vide R-19.

R-19 - 5.700 - Protocolo 89.249 - 16.06.2000
COMPRA E VENDA: área: 02,99,95 ha e fr. TRANSMITENTES: JOSÉ UMBERTO MARCELINO RIBEIRO, brasileiro, militar, CI nº 463.419 - SSP-DF e CPF nº 224.874.171-53 e s/m MARIA DE LOURDES RESENDE ROCHA RIBEIRO, brasileira, func. pública, CI nº 467.034 - SSP-DF e CPF nº 182.631.511-04, residentes e domiciliados na QMS 20, Rua 10-A, casa 02, SMS, Sobradinho-DF, casados sob o regime de

FICHA C
MATRÍCULA 5.700
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

comunhão parcial de bens; MARIA DAS DORES MARCELINO, brasileira, professora, solteira, maior, residente e domiciliada na QNG 30, casa 39, Taguatinga Norte - DF, CI nº 906.849 - SSP-DF e CPF nº 819.653.206-78; MARIANA MARCELINO SOARES SOUTO, brasileira, servidora pública federal, separada consensualmente, residente e domiciliada na Av. Contorno, área Especial 7, Lote T/U, Edifício Maria Madalena, aptº 109, Núcleo Bandeirante - DF, a qual quando casada assinava Mariana Marcelino Soares Fernandes, CI nº 608.548 - SSP-DF e CPF nº 213.973.501-30; MARIA DE FÁTIMA MARCELINO, brasileira, monitora, solteira, maior, residente e domiciliada na Av. Contorno, Área Especial 7, Lote T/U, Edício Maria Madalena, aptº 109, Núcleo Bandeirante - DF e CI nº 1.462.211 - SSP-DF e CPF nº 634.870.201-49; CRENE MARCELINO RIBEIRO, brasileiro, fazendeiro, solteiro, maior, residente e domiciliado na Fazenda Taboleiro Grande, Unaí - MG, CP nº 37884, série 00004-DF e CPF nº 381.489.941-53; MARIA NELCI MARCELINO SOARES SOUSA, brasileira, servidora pública federal, CI nº 416.950 - SSP-DF e CPF nº 151.034.711-91 e s/marido MOISÉS SILVA SOUSA, brasileiro, comerciante, CI nº 6.686.314 - SSP-SP e CPF nº 143.871.661-34, residentes e domiciliados na Rua Jacuí, nº 71, Bairro Bela Vista, CEP 38.610-000, Unaí - MG, casados sob o regime de comunhão universal de bens; MARIA APARECIDA MARCELINO NUNES, brasileira, do lar, a qual quando solteira assinava Maria Aparecida Marcelino, CI nº 902.726 - SSP-DF e CPF nº 343.403.781-00 e s/marido DIVINO NUNES BURIL, brasileiro, fazendeiro, CI nº M-2.993.436 - SSP-MG e CPF nº 462.798.146-53, residentes e domiciliados na Rua Domingos Pinto Brochado, nº 726, Bairro Cachoeira, CEP 38.610-000, Unaí - MG, casados sob o regime de comunhão parcial de bens. ADQUIRENTE: **'LAERTE CHEDIAK JÚNIOR'**, brasileiro, médico, casado com Janer Severino Chediak, sob o regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na Av. José Luiz Adjuto, nº 92, centro, CEP 38.610-000, Unaí - MG, portador da CI nº 580.042 - SSP-GO e CPF nº 190.406.361-68. FORMA DO TÍTULO: compra e venda, lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas desta cidade, no livro 151, fls. 042/043, em 30 de dezembro de 1998. VALOR DA VENDA: R$ 7.000,00 (sete mil reais), incluindo a área do R-15 matrícula 24.975 deste Ofício. CONDIÇÕES: cada casal outorgante vende a área de 00,42,85 ha e fr. Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000035 588385.0 e na Receita Federal 5664879.0, área total: 1.802,9 ha, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999. Apresentadas as certidões negativas que trata a Lei nº 7.433 de 18.12.85, regulamentada pelo Dec. 93.240 de 09.09.86. Isento da CND/INSS/FUNRURAL nos termos do Dec. 1958/82. Emitida DOI. Dou fé. Unaí, 16 de junho de 2000. (M). O Oficial,

---

CERTIDÃO

Registro Geral de Imóveis e Hipotecas
COMARCA DE UNAÍ - MG

Certifico que a presente fotocópia (em nº de 03 Fls.) é cópia fiel do original neste ofício arquivada. Dou fé
Unaí-MG 18 de Janeiro de 200 7

O Oficial: Humberto Eustáquio Lisboa Frederico

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE UNAÍ-MG
Titular: Bel. Humberto E. L. Frederico
Substitutos 1º Bel. Wânia Ap. N. Frederico
2º Bel. Vinicius E. N. L. Frederico

18 JAN 2007

Escreventes Autorizados:
Maria das Graças O. Carvalho
Celia Rodrigues Ferreira
Oscar Lemos Vieira

Selo de Fiscalização
CERTIDÃO
AFM 05050

Cartório de Registro de Imóveis de Unaí - MG
Recolhimento ao estado
R$ 3,07

DOC. 05

627

LAUDO TÉCNICO

DE AÔORDO COM O LEVANTAMENTO IN LOCO ,DE UMA GLEBA DE TERRAS , PARTE DA FAZENDA CAPÃO DO ARROZ, FOI ENCONTRADO EM LINHA RETA UMA DISTANCIA DE 4.882,45 METROS DO PONTO MAIS PROXIMO DA ÁREA AO PERÍMETRO URBANO .

ESTES DADOS SÃO A EXPRESSÃO DA VERDADE , PARA QUE PRODUZA OS EFEITOS LEGAIS, ASSINO O MESMO.

UNAÍ 05 DE DEZEMBRO DE 2006

R.TÉCNICO

Wilmarida Costa CREA – 3316 / MG

Primeiro Serviço Notarial - MG

Selo de Fiscalização

RECONHECIMENTO DE FIRMA

AHU 13511

628

COMUNICAÇÃO INTERNA
PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ-MG

PRAÇA JK s/nº UNAÍ-MG – CENTRO
CNPJ/MF 18.125.161.0001-77

De: **Procuradoria Geral**	Para: **Divisão de Cadastro**

Processo(s): 2.350/04; 2.351/04; 2.352/04 e 2.353/04
Requerente(s): M.A. R – Empreendimentos Ltda; . Palmares – Construtora e Incorporadora Ltda e BL Empreendimentos Ltda

Senhor(a) Diretor(a),

Vimos pela presente, requerer a esta r. Comissão a avaliação da área a ser repassada ao Município em cumprimento ao disposto no artigo 4º da Lei 2.253, de 5 de outubro de 2004,in verbis:

> *" O sítio de recreio deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:*
> *I- sendo mínimo de 10% (dez por cento) e máximo de 15% (quinze por cento) para o sistema viário , inclusive as vias necessárias a implantação do Sistema Viário Básico do Município; e*
> *II- e mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de área pública".*

Ressaltando ainda, que a avaliação deverá ser feita levando-se em consideração a data da implantação do loteamento.

Após, retornar a esta procuradoria para parecer.

Sem mais para o momento,

Atenciosamente.

Marco Aurélio Pereira
Procuradoria da Fazenda

Data: 26/03/07	Receptor:

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Administração 2005/2008 – AÇÃO E PARTICIPAÇÃO
Praça JK, s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (038) 3677-5611
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Certidão

Certifico para os devidos fins que às alegações, violação ao princípio da eficiência, apresentadas pelo i. procurador das Requerentes nos processos nºs 2350/04; 2351/04; 2352/04 e 2353/04, estão dissociadas na questão posta nos presentes autos, tendo em vista o não cumprimento da legislação municipal, especificamente quanto à destinação da área verde e institucional que são obrigações devidas pelos empreendedores.

Em verdade, os processos administrativos aguardam a pedido da Requerente, proposta que atenda aos requisitos legais para a aprovação dos loteamentos realizados.

Unaí/MG., 30 de março de 2007.

Marco Aurélio Pereira
Procurador Geral do Município

LOTEAMENTOS CLANDESTINOS: UMA PROPOSTA DE PREVENÇÃO E REPRESSÃO

JOSÉ CARLOS DE FREITAS
Promotor de Justiça em São Paulo

630

1- *Introdução. 2 - Parcelamento do solo. O loteamento . 3- Loteamento clandestino . 4- Expedientes fraudulentos. 4.1 - Associações e cooperativas habitacionais. 4.2 - Falsos condomínios. 4.3 - Sítios ou chácaras de recreio. 4.4 - Parceria entre prefeitura e loteador. 5 - Proposta de prevenção e repressão. 5.1 - Os registradores. 5.2 - A prefeitura. 5.3 - A autoridade policial. 5.4 - O ministério público. 5.5 - O poder judiciário.*

2- *Introdução*

A população no Brasil é essencialmente urbana. Em 40 anos, de 1940 a 1980, passamos de 41 milhões de habitantes para 119 milhões. Nesse mesmo período a população urbana cresceu de 31,2% para 67,6%. Em 1991 esse percentual chegou a 76% 1. Estima-se uma taxa de urbanização na casa de 80% no ano 2000.

Esse crescimento urbano veio desacompanhado de um planejamento que pudesse absorver as necessidades de oferta de equipamentos urbanos (água, luz, esgoto, etc.) e de serviços públicos de transporte, educação e saúde pública.

A ocupação desordenada do solo deu ensejo à formação de habitações subnormais, como as favelas, mas, também, a um segmento do mercado informal da habitação que continua crescendo, consumindo as economias dos incautos, degenerando os padrões de desenvolvimento urbano das cidades e, muitas vezes, degradando o meio ambiente natural: os *loteamentos clandestinos.*

Visamos aqui à formulação de uma proposta simples e prática de repressão e prevenção que envolva os *principais agentes* com aptidão para refrear o processo de clandestinidade, para que o Poder Público possa atuar na correção dos defeitos da *urbanização* e no implemento de políticas públicas de *urbanificação* 2

2- Parcelamento do Solo. O Loteamento.

O parcelamento do solo é uma das atividades urbanísticas voltadas ao ordenamento territorial e à expansão da urbe. Interessa-nos neste estudo aquele destinado a integrar a gleba na cidade, com características de bairros ou vilas, regido pela Lei 6.766/79, para *fins urbanos* 3, e não o rural, ainda submetido ao Decreto-lei 58/37.

O parcelamento urbanístico visa à formação de lotes vocacionados à edificação para moradia, lazer, comércio, indústria ou para fins institucionais, dotados de equipamentos urbanos (redes de água, esgoto, sistema de captação e drenagem das águas pluviais, energia domiciliar, iluminação pública, telefonia, etc.) e comunitários (áreas de lazer e recreio, educação e cultura, saúde, etc.).

A Lei 6.766/79 4, além do desmembramento, contempla o loteamento, cuja execução se mostra mais freqüente e de maior impacto, uma vez que a gleba loteada perde sua individualidade objetiva, transformando-se em ruas, logradouros e em lotes. Os lotes passam a ter vida autônoma, são *unidades autárquicamente bastantes em si mesmas*5 com acesso direto às vias de circulação criadas pelo fracionamento da gleba.

As áreas públicas formadas com o registro do projeto do loteamento (áreas verdes, de lazer, institucionais, praças) passam para o domínio do município, que as recebe como bens de uso comum do povo, com peculiar natureza jurídica, vocação urbanística e proteção legal, sobre o que já escrevemos a respeito.6

O loteamento para fins urbanos transforma a paisagem do local ocupado pela gleba, até então indivisa, em espaço integrado à cidade, como instrumento de sua expansão. Confere ao solo uma qualificação urbana. Matriz de um novo bairro residencial, o loteamento é um patrimônio da coletividade, pois essa nova realidade urbanística afeta a cidade, sobrecarregando seus equipamentos urbanos, sua malha viária, toda a infra-estrutura e os serviços públicos da urbe.

A sua implantação, assim, transcende os direitos subjetivos dos proprietários dos lotes, podendo-se falar na "existência de um direito comunitário, de todo o povo, ao desfrute do novo bairro, como unidade urbanística do todo que é a Cidade. O loteamento, sob essa visão, não é patrimônio de um conjunto de pessoas, mas, sim, núcleo urbano de interesse comum de todos".7

Daí a razão para se afirmar que a implantação de um loteamento tem direta influência no meio ambiente urbano ou construído, irradiando efeitos sobre a população difusa e coletivamente considerada, pois a inobservância das normas urbanísticas pode gerar problemas que afetam a segurança, a salubridade e o conforto dos citadinos e transeuntes, bem como a funcionalidade e a estética da cidade.

3- Loteamento clandestino.

Pelo menos três etapas distintas são necessárias para a implementação lícita de um loteamento: a administrativa, que se processa perante os órgãos públicos (aprovações e licenças); a civil e registrária, caracterizada pelo ingresso do projeto de loteamento e do contrato-padrão no ofício predial; e a urbanística, consistente na execução das obras de infra-estrutura.

Algumas razões explicam - mas não justificam -, o aparecimento dos parcelamentos implantados à margem da lei: os clandestinos.

A execução de um loteamento demanda custos para a sua implantação. Começando-se pela fase de obtenção de diretrizes urbanísticas junto ao município, passa-se pela elaboração de planta, memorial descritivo e projeto, com o auxílio e a contratação de técnicos, dentre engenheiros, arquitetos, geólogos e topógrafos.

Ao depois, percorrido um caminho burocrático de aprovações pelos órgãos públicos (municipais e, em alguns casos, estaduais, sob o aspecto ambiental e de saneamento básico), promove-se o registro do loteamento, marcado pela prévia apresentação de um rol de documentos que demonstram a regularidade dominial e a idoneidade financeira do proprietário loteador, inclusive perante o fisco.

As vendas dos lotes, precedidas de uma campanha publicitária onerosa (produção de panfletos e faixas, anúncios nos meios de comunicação, etc.), são intermediadas por imobiliárias, gerando custos com a remuneração dos corretores.

Essa empreitada se perfaz com a execução das obras de fragmentação e demarcação física do solo (terraplenagem, cortes e aterros, abertura de ruas, cravação de piquetes, etc.) e de infra-estrutura (implantação do sistema de captação e drenagem de águas pluviais, das redes de água, luz e esgoto, pavimentação das ruas, etc.), transferindo-se parte da gleba ao patrimônio do município, gratuitamente, para a formação das vias de circulação, espaços livres, áreas verdes e de lazer, praças e prédios públicos, etc.

Naturalmente, o empreendedor repassará todos os custos gerados para o preço do lote, ao comprador, destinatário final da atividade de lotear, encarecendo sobremaneira o produto.

Nota-se, destarte, que são poucos os estímulos para quem pretende lotear de maneira rápida, a custos baixos, com altos ganhos financeiros e total aproveitamento da gleba, razão pela qual, não raro, proprietários de terras têm contornado o comando da Lei 6.766/79, promovendo os chamados *loteamentos clandestinos*.

Clandestino não é, apenas, o loteamento feito às ocultas. Tanto o é aquele desconhecido oficialmente pelo Poder Público, porque inexistente solicitação de aprovação, quanto o que deriva do indeferimento do respectivo pedido, por não atender às exigências legais. Num e noutro caso, sempre sem a chancela oficial, ele é implantado fisicamente pelo loteador com a abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes, e com a edificação de casas pelos adquirentes.

Mas os parcelamentos também se denominam clandestinos nas hipóteses em que a gleba não tenha sofrido qualquer fragmentação, porque "algumas vezes, não são executados, embora haja, segundo uma planta ou projeto, ocorrido a venda dos lotes. Assim, tanto são clandestinos os parcelamentos executados como os não-executados".8

O parcelamento é uma operação que normalmente se desdobra em diferentes fases, além daquela marcada pela transformação física da área, sendo uma delas a que "se realiza mediante a indicação do loteamento ou desmembramento, com a delimitação dos novos terrenos em plantas ou documentos. A ação se desenvolve frente ao público ou a pessoas determinadas, adquirentes, proponentes ou interessados, com a assinatura de escritura pública ou particular de venda ou promessa de venda, com ofertas, promessas ou comunicações relativas ao parcelamento, feitas através de correspondência, prospectos, volantes, letreiros, anúncios ou propaganda pela imprensa, com ou sem propósito manifesto de vender".9

Essa diferenciação tem significativa importância no âmbito penal para a configuração do *crime* de parcelamento clandestino, previsto nos arts. 50 e seguintes da Lei 6.766/79, sendo conduta bastante para caracterizar a prática do delito.10

Nesses loteamentos, as glebas são retalhadas em quadras, lotes e ruas sem qualquer planejamento prévio ou preocupação com o meio físico urbano lindeiro. Executam-se movimentos de terra, cortes e aterros sem o compromisso com as comezinhas normas e técnicas de engenharia. Remove-se a cobertura vegetal prejudicando a estabilidade do solo, favorecendo sua erosão e o assoreamento de cursos d'água.

Quando previstos, raros são os espaços reservados às áreas públicas para fins comunitários (praças, áreas verdes, sistema de recreio), formando um maciço de casas modestas amontoadas, sem respeito aos recuos que garantam aeração e insolação.

A ausência de áreas institucionais nesses assentamentos, que se prestariam a comportar, por exemplo, a edificação de creches e escolas para as crianças, ou mesmo de postos de saúde destinados a oferecer os serviços básicos de atendimento ambulatorial à comunidade local emergente, ocasiona a saturação dos equipamentos públicos dos bairros vizinhos a esses loteamentos, dando margem à superlotação de seus hospitais e estabelecimentos de ensino.

Os compradores dos lotes, à falta de aprovação e registro do projeto de parcelamento, pactuam as vendas sem um contrato-padrão que lhes proporcionem um mínimo de formalidades e garantias legais traçadas pela lei, inclusive a escritura pública. Sujeitam-se a imposições unilaterais e cláusulas abusivas dos loteadores.

As casas que constroem seguem a mesma sorte da clandestinidade por não serem precedidas de alvará de construção, sendo, por isso, geralmente desprovidas dos critérios técnicos de solidez e estabilidade.

Paralelamente a essa prática da autoconstrução em lotes ilegais, seguem as ligações inoficiais das redes públicas de luz e água às casas, gerando riscos para os próprios moradores e transeuntes. Cruzando o espaço aéreo local, um emaranhado de fios condutores de eletricidade, distantes poucos metros dos tetos das casas e do leito das ruas, oferecem perigo constante à integridade física dos passantes, com riscos de descargas elétricas e de incêndio.

Perfuram-se poços para a captação de água nas proximidades das fossas negras abertas, favorecendo sua contaminação. É comum o despejo do esgoto doméstico, sem tratamento, no solo e nos córregos contribuintes dos rios e mananciais.

Formam-se focos de sujidades com o depósito de lixo em locais impróprios, como terrenos baldios ou leito dos cursos d'água, dando azo à proliferação de transmissores de doenças (roedores, moscas e urubus), exalando mau cheiro e causando poluição, por vezes na forma de infiltração do chorume no solo, que atinge o lençol freático, comprometendo a saúde dos moradores e vizinhança.

As ruas abertas são desprovidas de sistema para drenagem das águas pluviais (guias, sarjetas, bocas de lobo, canaletas e galerias), o que gera o acúmulo de água de chuva no solo, e quando implantadas com larguras mínimas, dificultam a circulação, o serviço de transporte coletivo, de coleta de lixo, de limpeza e manutenção das vias, e mesmo o ingresso de viaturas de salvamento (ambulâncias, corpo de bombeiros) e patrulhamento policial, favorecendo o domínio da marginalidade.

Apesar das restrições ambientais, topográficas e sanitárias impostas pela Lei 6.766/79 ao parcelamento de áreas nas situações definidas no seu art. 3º, proprietários de terras nessas condições, motivados pela ganância de extrair o máximo de seu aproveitamento econômico, não divisam qualquer impossibilidade fática em parcelá-las.

Ao contrário, alguns terrenos sujeitos a inundações, com declividade excessiva e topografia irregular são loteados sem as mínimas condições de habitabilidade e segurança, portanto, aptos à acomodação de moradias em áreas de risco, proporcionando escorregamentos e deslizamentos de taludes e encostas sobre as habitações.

Parcelam-se terrenos com fins urbanos na *zona rural* das cidades, apesar da proibição (art. 3º, *caput*, Lei 6.766/79), pois sua localização geográfica não os habilita urbanisticamente a comportar um adensamento residencial, porque distantes dos serviços públicos e das obras de infra-estrutura, os quais, para sua implementação, demandariam altos custos para o município e, de conseqüência, para os contribuintes.

Outros imóveis localizados em áreas de proteção ambiental são objeto da ação predatória dos loteadores, cuja ocupação ocasiona, em vários casos, prejuízos ao abastecimento hídrico da cidade (loteamentos nas áreas de proteção aos mananciais), ou mesmo o assoreamento de corpos d'água com o desmatamento de vegetação ciliar que guarnece as margens de rios (áreas de preservação permanente), carreando para seu leito os detritos residenciais produzidos (águas servidas, esgoto e lixo doméstico, etc.).

Nem mesmo as indefinições na titularidade jurídica das glebas, muitas vezes derivadas de sucessão *causa mortis*, têm obstado os loteamentos clandestinos. Ao contrário, como resultado dos conflitos dominiais entre herdeiros nos intermináveis inventários, os mais afoitos demarcam suas "frações", correspondentes a uma imaginária partilha, promovem a alienação das partes em "lotes", cedendo a terceiros os direitos possessórios e hereditários por escrituras públicas expressas em "frações ideais".

De um modo geral, concomitantemente ao ato de parcelar, os lotes resultantes são lançados no mercado de consumo através de panfletos e faixas publicitárias espalhados pela cidade, notadamente na periferia. Imobiliárias de duvidosa reputação filiam-se à prática, intermediando as vendas dos lotes, a preços módicos, sem qualquer preocupação com a regularidade formal do loteamento.

Junte-se a esse panorama o *déficit* habitacional, os movimentos migratórios para as grandes cidades e a procura da casa própria pelas classes mais modestas. Eis a receita para a produção informal de casas populares, para assentamentos não planejados e descontrolados, para o caos urbano.

A desordenada ocupação do solo com a implantação dos loteamentos clandestinos, em virtude da inobservância das normas urbanísticas, conduz, assim, à proliferação de habitações edificadas sem critérios técnicos (insegurança) e em condições subumanas (insalubridade); ao surgimento de focos de degradação do meio ambiente e da saúde; ao adensamento populacional desprovido de equipamentos urbanos e comunitários definidos na Lei 6.766/79 (art. 4º, § 2º e art. 5, parágrafo único) e incompatível com o meio físico (má localização), gerando o crescimento caótico da cidade; à marginalização dos seus habitantes com o incremento das desigualdades sociais e reflexos na segurança da população local e circunvizinha (violência, comércio de drogas, promiscuidade).

A população sofre com a formação da "cidade ilegal", arcando com os custos das inevitáveis intervenções do Poder Público para a sua urbanificação. Na Cidade de São Paulo a população que habita edificações subnormais em favelas, cortiços, loteamentos clandestinos e casas sem alvará, não existem oficialmente: "Nos mapas que delimitam os perímetros das zonas, o que é considerado subnormal não aparece, definindo algumas vezes claros e interrupções do desenho da cidade. Em outras, são pintados com a mesma cor da zona onde se inserem, sem 'existir' dentro dela".11

Poucos ganham com os loteamentos clandestinos: os *estelionatários políticos*, "que negociam com a irregularidade em troca do voto"; e os *estelionatários econômicos*, "que se apropriam das glebas e das terras e as lançam num mercado irregular".12

4- Expedientes fraudulentos.

Os loteadores clandestinos valem-se de expedientes destinados a mascarar e ocultar a venda de lotes e a implantação dos loteamentos, pondo à margem a Lei 6.766/79. Causam danos aos adquirentes e aos padrões urbanísticos dos municípios. Dentre as manobras mais comuns destacamos as que seguem.

4.1- Associações e cooperativas habitacionais

Tem sido freqüente a utilização de associações e cooperativas habitacionais para a implantação de loteamentos. Muitas são constituídas fraudulentamente, escondendo uma prática empresarial de alta rentabilidade13. Mesmo quando bem intencionadas, olvida-se dos requisitos básicos, gerando parcelamentos clandestinos.

Comumente, agrupam-se interessados na compra de lotes, arrecadando valores mensais desses "associados" ou "cooperados", a título de cotas, cujo montante será empregado na compra de uma gleba. Também pagam prestações para a contratação dos serviços de topografia, elaboração de planta do futuro loteamento, terraplenagem, abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes, enfim, para a execução do parcelamento do solo.

O grupo fundador da associação ou cooperativa busca sua legitimação perante os adquirentes de lotes mediante a formalização de um estatuto e a realização de assembléias que deliberam sobre a sorte do empreendimento e dos associados em mora.

No entanto, o loteamento é implantado sem as formalidades legais de aprovação, registro do projeto (por vezes inexistente), titularidade do domínio da gleba parcelanda, vale dizer, de forma clandestina. Os compradores são orientados a construir no local, gerando uma ocupação desordenada. Por vezes, os componentes dos quadros diretivos dessas cooperativas e associações desaparecem com o dinheiro arrecadado, levando consigo o sonho dos supostos cooperados e associados.

4.2- Falsos condomínios

Outra modalidade consiste na constituição fraudulenta de "condomínios". Proprietários de glebas vendem partes ideais em percentuais numericamente iguais ou muito próximos, mediante alienações sucessivas, formando condomínio com pessoas sem nenhuma afinidade familiar ou inter-relação, em

escala empresarial, mediante contratos padronizados. As escrituras de venda e compra das "frações ideais" são registradas no serviço imobiliário de forma seqüencial, numa mesma matrícula.

Ainda que as escrituras não tragam a localização da parte, na verdade, quando da contratação, são exibidas plantas indicando onde a "fração ideal" está situada e, de fato, o terreno do "condômino" se apresenta como parte certa demarcada, localizada, cercada e destacada do todo, com frente para ruas abertas pelo proprietário originário. Portanto, sem relação com o condomínio ordinário (Cód. Civil, art. 623 e segs.).

O Superior Tribunal de Justiça, reconhecendo a fraude, entendeu ser lícito ao juiz determinar o *bloqueio da matrícula* de imóvel nessas condições.14

Esse expediente também não se equipara ao condomínio de casas da Lei 4591/64 (art. 8º), que reclama a discriminação da parte do terreno ocupada pela edificação (cujo projeto de construção deve ser previamente aprovado e conhecido do adquirente) e a indicação da fração ideal do terreno e das partes comuns. No condomínio especial o empreendedor entrega a casa pronta, ainda que a sua venda tenha se processado "na planta". Nos loteamentos clandestinos disfarçados de "condomínios especiais", há, na verdade, venda de lotes sem a construção presente ou futura. Ocorre a alienação de "lotes em condomínio", sem qualquer previsão legal.

4.3 - Sítios ou chácaras de recreio

Outra fraude é a venda de *chácaras* ou *sítios de recreio* na zona rural, em local que oferece atrativos de uma paisagem bucólica, adornada por vegetação nativa e ladeada por rios, lagos e outros cursos d'água15. No interior do Estado de São Paulo também se apresentam como *ranchos* ao redor de represas.

Mas esses empreendimentos, que também são vendidos como *frações ideais*, não escondem sua ilegalidade, quer pela natureza do assentamento que visam formar (lazer = fim urbano), quer pela implantação em zona imprópria (zona rural).

Nos vários municípios do Estado de São Paulo, o INCRA estabeleceu que a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) dos imóveis rurais é de 02 ou 03 hectares (20.000 ou 30.000 m²), segundo Instrução Especial Incra nº 26, de 09/06/82 (D.O.U. de 21/06/82, p. 11.533).

A legislação específica inviabiliza a divisão de imóvel rural em dimensão inferior ao módulo ou fração mínima de parcelamento (Lei 5868/72, art. 8º, *caput*; Lei 4504/64, art. 65, par. 1º - Estatuto da Terra), ainda que para as hipóteses de desmembramento rural (em que a parte desmembrada confina com via de circulação preexistente), partilha judicial ou amigável e para divisão operada *causa mortis*, como já decidiu o Conselho Superior da Magistratura Paulista.16

Para o CSM, o loteamento destinado a chácaras de recreio não está dispensado dos requisitos registrários da legislação de parcelamento urbano, mesmo em se tratando de empreendimento anterior à vigência da Lei 6.766/79, ou do Estatuto da Terra, de vez que o registro especial já era exigido pelo Decreto-lei 58/37.17

O parcelamento em imóvel rural (que se localizar em zona urbana), para fins urbanos, deve ser precedido da anuência do INCRA (art. 53, Lei 6.766/79), para a alteração do uso do solo (rural para urbano). Já o parcelamento para fins urbanos em zona rural encontra óbice na Lei 6.766/79, que limita esse tipo de parcelamento (para fins urbanos) exclusivamente para zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica (art. 3º, *caput*). Conforme explica Diógenes Gasparini, "Na zona rural, dada a luminar clareza desse dispositivo, nenhum terreno pode ser loteado ou desmembrado para fins urbanos, ou seja, para a implantação de novo núcleo residencial, comercial, industrial ou de lazer".18

Sob a ótica penal, considera-se crime contra a Administração Pública (art. 50, I, c.c. art. 3º, *caput*, Lei 6.766/79) executar parcelamento do solo, para fins urbanos, em *zona rural*, onde não se admite essa prática, ainda que seja para chácaras ou sítios de recreio, pois essa atividade (lazer) é tipicamente urbana.19

Se os lotes prometidos à venda tiverem áreas inferiores ao módulo rural, não passíveis, pois, de utilização rurícola (atividade extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial), evidencia-se um critério objetivo de que a destinação é urbana. Mesmo quando respeitam o módulo rural, a destinação dada ao empreendimento pode encerrar finalidade urbana, com implicações penais.20

4.4 - Parceria entre prefeitura e loteador

Constata-se certa freqüência na "parceria" entre a prefeitura e o loteador, quando o município desapropria faixas de terras particulares para compor o sistema viário numa determinada gleba indivisa, sem finalidade de interligação entre um bairro e outro, ou entre duas vias urbanas (ou, quando isso ocorre, outras vias transversais e paralelas são expropriadas sem necessidade), vale dizer, ligando o nada a lugar algum (...), sem qualquer *interesse público*, quase sempre para beneficiar o loteador, que só tem o trabalho de parcelar as quadras resultantes e auferir lucro com a venda dos lotes.21

Com essa prática, o município não recebe gratuitamente as áreas públicas, e as obras de infra-estrutura são suportadas pelo erário, pelo contribuinte que paga os impostos, e não pelo loteador, como deveria ser (art. 18, V, Lei 6.766/79). Ocorre flagrante desvio de finalidade do ato expropriatório e prejuízo ao patrimônio público, passível de ação popular ou ação civil pública de conteúdo desconstitutivo, em especial quando esses atos são maquiados com desapropriações amigáveis (raras) e por preços simbólicos, sob a alegação de que não houve dano de grande monta.

5 - Proposta de prevenção e repressão

Assim como a implantação de loteamentos clandestinos afeta a cidade como um todo, é razoável concluir que todos devam colaborar para a sua prevenção e repressão. A sociedade tem seus representantes com o perfil que os habilita a essa empreitada.

É necessária uma conjugação de esforços dos principais agentes com atribuições na seara do mercado imobiliário, da fiscalização e aplicação de sanções administrativas, da repressão a crimes, da esfera judicial. Falamos dos registradores, das Prefeituras, da Polícia, do Ministério Público e do Poder Judiciário.

Ordinariamente a notícia do parcelamento clandestino chega ao conhecimento desses atores depois de implantado. No entanto, quando possível, é imperiosa uma *atuação preventiva e concomitantemente repressiva* pelos principais agentes com poderes para interferir na sua pronta paralisação, pois a regularização de um loteamento consolidado é problemática e, às vezes, juridicamente impossível.

5.1 - Os registradores

O *cartório de registro de imóveis* é o primeiro a tomar conhecimento da existência dos fraudulentos condomínios ordinários, diante dos diversos registros seqüenciais das escrituras de "*frações ideais*" que ingressam numa mesma matrícula. Deveria o registrador impedir essa prática de ofício, pois os serviços de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, *segurança* e eficácia dos atos jurídicos.22

No entanto, tal não ocorre porque o Conselho Superior da Magistratura Paulista decidiu que ao oficial do registro imobiliário não é dado o poder de - obtendo informes extra-registrários (comunicação por terceiro, p. ex.) sobre a execução camuflada de loteamento clandestino -, impedir o registro de escrituras de venda de frações ideais, ainda que tragam a identificação das áreas (p.

ex., fração ideal de 300,00 m²), feitas mediante alienações sucessivas, por pessoas sem qualquer inter-relação.23

Mas, recentemente, o Superior Tribunal de Justiça reconheceu que *o registrador não necessita de determinação judicial para impedir o registro dessas frações ideais, podendo agir de ofício.*24

Aliás, o registrador deve comunicar tais fatos ao Promotor de Justiça local, pois, já afirmamos, agindo como servidor público, *lato sensu*, no exercício de uma função pública delegada (CF, art. 236; Lei 8.935/94, art. 3°), tem o *dever* de municiar o *Parquet* com elementos que constituam objeto de ação civil (Lei 7.347/85, art. 6°).25

O registrador, ainda, pode e deve promover o *controle das cláusulas contratuais do contrato-padrão* - sua correlação com o art. 26 e segs. da Lei 6.766/79 e com o Código de Defesa do Consumidor -, quando da análise dos documentos que acompanham os projetos de loteamentos. E quanto à *inexecução das obras de infra-estrutura de loteamento registrado*, ao término do prazo fixado no cronograma, deve comunicar ao Promotor de Justiça a não-apresentação do termo de verificação de obras expedido pela prefeitura, para as providências pertinentes.27

5.2 - A prefeitura

A *prefeitura*, quando ainda não tenha tomado conhecimento do loteamento, pode ser instada por qualquer do povo, no exercício de seu *direito de petição* (CF, art. 5°, XXXIV, *a*), ou por simples ofício a acionar seu serviço de fiscalização para a aplicação de multas, expedição de notificações, execução administrativa de embargos, interdições e demolições, as chamadas *medidas de polícia repressiva*.28

O poder de polícia da prefeitura autoriza o embargo de edificações não licenciadas (clandestinas) e sua *demolição sem procedimento formal, mediante ordem sumária precedida de simples constatação por auto de infração*.29

Eventual inércia pode gerar tanto sua responsabilização em eventual ação civil pública (por omissão), quanto do agente ou servidor público por improbidade administrativa (Lei 8.429/92, art. 11, II) e crime de prevaricação. O servidor omisso, nessa hipótese, poderá ser investigado em *sindicância* requisitada pelo Ministério Público ao órgão da Administração (art. 26, III, Lei nº 8.625/93 - Lei Orgânica Nacional do Ministério Público).

5.3 - A autoridade policial

Ainda na fase pré-processual, a *Autoridade Policial* poderá promover a *busca e apreensão* de coisas e dos instrumentos do crime relacionados com a prática delituosa (maquinário empregado na execução física do parcelamento, faixas publicitárias, panfletos, contratos, computadores, impressoras, etc), representar ao juízo competente pedindo o *bloqueio de contas bancárias* recepcionárias das prestações pagas pelos adquirentes dos lotes, efetivar a *prisão em flagrante* dos agentes loteadores e co-autores (loteador, corretor de imóveis, presidente de associação ou cooperativa habitacional, engenheiros, arquitetos, etc) e outras medidas visando à repressão criminal.

O *corretor de imóveis* é figura de exponencial importância na disseminação da prática ilícita de lotear, pois as *vendas de lotes* de loteamento não registrado são a *fonte de renda do loteador*, sendo que por elas (as vendas) o corretor percebe comissão, auferindo benefício patrimonial, às custas dos incautos adquirentes. Ao intermediar as alienações de lotes em parcelamento não registrado, concorre para a prática delituosa, na forma do art. 51 da Lei 6.766/79.30

A legislação regente de sua profissão (Lei 6.530/78) lhe impõe um comportamento que *veda prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados e anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número do registro do loteamento* (art. 20, I e V). E a lei penal

estabelece relação de causalidade para quem tem o *dever legal de agir e evitar o resultado delituoso* (Cod. Penal, art. 13).31

638

5.4 - O Ministério Público

O *Promotor de Justiça*, diante da legislação dos interesses difusos e coletivos, além da tradicional atribuição criminal, conta com instrumentos preciosos para promover a repressão e prevenção dos loteamentos clandestinos. Portanto, enumeraremos aqueles passíveis de utilização na esfera extrajudicial para, ao depois, indicar os que devem ser empregados com o Judiciário.

Ao receber informação sobre a clandestinidade de um loteamento, após instaurar inquérito civil ou procedimento preparatório, o Promotor pode *oficiar ao registrador* comunicando o fato, para que este, identificando a respectiva matrícula do imóvel parcelando, promova a devida anotação, fazendo constar essa informação nas futuras certidões a serem expedidas pelo oficial.

Há orientação no sentido de se considerar "como comunicação oficial, para fins registrários, *os ofícios da Promotoria de Habitação e Urbanismo*, da espécie, conhecidos, pois, como elementos tabulares e, como tal, arquivados são e, por sua vez recebem a publicidade ínsita aos registros, por força do artigo 18, da Lei 6.015/73, e item 136, Capítulo XX, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, de tal sorte que *acaso tivesse o Ministério Público singelamente oficiado à Serventia Predial, o ofício seria recepcionado e o Oficial Registrador, salvo melhor juízo, não poderia subtrair seus informes de eventual certidão de inteiro teor, de maneira que, a informação afloraria, ainda que não houvesse o ato de averbação...*".32

Ao mesmo tempo, poderá *acionar a prefeitura* para exercer seu *poder-dever de polícia*, que, para determinadas providências de polícia repressiva, deverá instaurar procedimentos administrativos, visando à punição dos infratores 33, sendo lícito ao Promotor de Justiça, independentemente das investigações próprias que promover, *acompanhar os procedimentos em trâmite nos órgãos administrativos dos municípios*34 , inclusive para aquilatar a boa vontade da Administração na esperada repressão.

Extrajudicialmente, além do adquirente e da Prefeitura, o Ministério Público pode promover a *notificação do art. 38 da Lei 6.766/79*, sinalizando a intenção do *Parquet* em paralisar a atividade ilícita e regularizar o parcelamento, pela via administrativa. Essa medida também dá ensejo a que os adquirentes dos lotes façam o *depósito das prestações em cartório*, atingindo diretamente a fonte de renda do loteador e proporcionando verba para a regularização do loteamento, a ser levantada por ordem judicial e a pedido do município.

Essa notificação prévia "não constitui requisito para a propositura da ação, já que, em se tratando de obrigação positiva e líquida, seu inadimplemento no seu termo constitui de pleno direito em mora o devedor (art. 960, do Código Civil). A notificação prevista no art. 38, da Lei 6.766/79 tem natureza eminentemente administrativa, para fins de regularização do loteamento"35 e sua expedição, com vistas à regularização de loteamento clandestino, é ato que se insere entre as funções cometidas ao Ministério Público (CF, art. 129, VI; Lei 6.766/79, art. 38, § 2º), nada tendo de ilegal ou abusivo e, portanto, não sujeita a ser obstada por "*habeas corpus*" (TJSP - RT 668/281; JTJ 132/564).

Deverá ainda o Promotor requisitar a *instauração de inquérito policial*, principalmente se tiver notícias da prefeitura e do registro imobiliário de que o loteamento não foi aprovado nem registrado, solicitando à autoridade policial que adote as medidas assecuratórias e cautelares pertinentes (CPP, arts. 125, 126 e 132).

5.5 - O Poder Judiciário

Muitas das medidas preventivas só poderão ser autorizadas e ter eficácia com a participação do Judiciário.

Na esfera p[illegible]al, além das condenações, diante dos males e problemas advindos da implantação dos loteamentos clandestinos, que abalam o planejamento municipal e sugam as economias dos incautos, é imperiosa a manutenção das prisões feitas em flagrante delito, assim como o decreto de prisões preventivas dos agentes loteadores e seus co-autores, mormente dos contumazes, para a preservação da ordem pública, inibindo a ação de outros e o sentimento de impunidade.

Em sede de jurisdição civil, citaremos algumas das medidas deferidas como antecipação de tutela ou liminares nas ações civis públicas que vêm sendo sufragadas pela jurisprudência.

Averbação publicitária da ação civil pública. O juízo por onde tramita *ação civil pública* sobre loteamento ilegal pode comunicar seu ajuizamento ao registro predial, por ofício, para promover a *averbação publicitária*.36

Abstenção do recebimento das prestações e cobrança. É possível e necessária decisão que determina a suspensão da cobrança de contribuições relativas à manutenção de vias de uso comum, em razão da inexecução das obras de infra-estrutura e urbanização.37

Abstenção da comercialização de lotes, publicidade e de parcelamento material. É lícita a proibição de vendas, promessas de venda, reserva de lotes, de fazer publicidade, receber prestações e de qualquer atuação antrópica no loteamento (fracionamento da gleba e a alteração física do solo como terraplanagem, abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes, edificações, etc).38

Exibição dos contratos e do rol de adquirentes em juízo. Tem-se determinado ao loteador a exibição dos contratos firmados e a apresentação do rol de compradores de lotes, viabilizando sua identificação e localização, bem como as condições de pagamento avençadas.39

Colocação de placas. Pode-se exigir liminarmente do loteador ou do poder público a colocação de placas no loteamento, comunicando aos adquirentes de lotes sua clandestinidade ou sua localização em área de proteção ambiental.40

Proibição de ocupação de lotes. Diante da irregularidade da divisão de área em lotes (frações ideais em área de proteção ambiental), nos quais foram construídas moradias sem licença do Poder Público, pode-se inibir os proprietários de ocupá-las, pois a propriedade não pode ser considerada somente sob o ponto de vista de aproveitamento pelo titular do domínio, haja vista sua vinculação social que impede uma destinação prejudicial ao direito de outros cidadãos.41

Bloqueio dos lotes dados em caução. Admite-se medida que visa assegurar a realização de obras de loteamento aprovado e registrado, garantindo eventual execução da condenação.42

Bloqueio de matrícula. Na hipótese de loteamento clandestino com fins urbanos, mas realizado na zona rural, admitiu-se liminar em ação civil pública do município para evitar futura distorção de seu planejamento urbano43 , o surgimento de novos desmembramentos e prejuízos para futuros adquirentes.44

*Indisponibilidade ou bloqueio dos bens dos loteadores*45 . O loteador que executa parcelamento clandestino, *sem oferecer garantia legal* (art. 18, V, Lei 6.766/79), e vende lotes *violando expressa vedação da lei* (art. 37, Lei 6.766/79), pratica ilícito civil e penal (art. 50, Lei 6.766/79), suga as economias de centenas de pessoas desinformadas e ocasiona prejuízos ao padrão de desenvolvimento da cidade. Como responde com seu *patrimônio pessoal* (arts. 159 c.c. 1.518, Cód. Civil), de forma *solidária* (art. 47, Lei 6.766/79) e *objetiva* pelos danos causados ao *meio ambiente urbano* (art. 14, § 1º, Lei 6.938/81), pode-se, em tese, decretar a indisponibilidade de seus bens por meio de *medida cautelar* ou de *tutela antecipatória* (arts. 273, 461 e 588 do CPC; art. 84, CDC). A decisão deve ser averbada no registro imobiliário, para publicidade e eficácia "*erga omnes*", pois "o averbamento no Registro Imobiliário é o conseqüente necessário da medida cautelatória de decretação de indisponibilidade de bens, se imóveis".46

Execução de obras emergenciais. Imposição ao loteador faltoso de ordem liminar para a execução das obras de infra-estrutura, sob pena de multa diária, estando presente o *periculum in mora*, ainda que o ajuizamento da ação civil pública pela prefeitura tenha ocorrido dez anos após a implantação do loteamento, diante da série de contratos firmados e dos prejuízos urbanísticos causados aos compromissários compradores e ao Poder Público, com o parcelamento irregular.47

Notas:

[1]Dados do IBGE - Censos Demográficos. *Apud*: FARIA, José Eduardo. *Justiça e conflito*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991, p. 97.

[2]A urbanização é "um fenômeno espontâneo de crescimento das aglomerações urbanas em relação com a população rural". Urbanificação é "atividade deliberada de beneficiamento ou rebeneficiamento do solo para fins urbanos, quer criando áreas urbanas novas pelo beneficiamento do solo ainda não urbanificado, quer modificando solo já urbanificado". SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 2ª ed. São Paulo: Malheiros, p. 289.

[3]"Fins urbanos são os que se obtêm por exclusão, já que o ordenamento jurídico só indica os rurais. São rurais os voltados às atividades extrativa, agrícola, pecuária e agroindustrial (art. 4º, I e II, da Lei Federal n. 4.504/64 - Estatuto da Terra), sendo, portanto, urbano qualquer outro". GASPARINI, Diógenes. *O município e o parcelamento do solo*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 5.

[4]Esta lei foi substancialmente alterada pela Lei 9.785, de 29.01.99, cujas inovações interpretamos em nossos *Comentários à Lei 9.785, de 29.01.99, sobre as alterações introduzidas na Lei 6.766/79*, artigo publicado em co-autoria na RDI 46/9-29.

[5]PESSOA, Álvaro. *O loteamento e o condomínio no desenvolvimento urbano brasileiro*. Boletim Informativo do Departamento de Assistência Jurídica e Consultiva aos Municípios, da Secretaria da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - nº 40, ano IV, dezembro/1978.

[6]FREITAS, José Carlos de. *Bens públicos de loteamentos e sua proteção legal*. RDI 46/183-192.

[7]BARROSO, Roberto. *O município e o parcelamento do solo urbano*. RDA 194/ 56-61.

[8]GASPARINI, Diógenes. *O município e o parcelamento do solo*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1988, pp. 129-130.

[9]JÚNIOR, Ruy Rosado de Aguiar. *Normas penais sobre o parcelamento do solo urbano*. In *Direito do Urbanismo - Uma Visão Sócio Jurídica*, coordenação de Álvaro Pessoa, IBAM/SP, 1981, pp. 207-208.

[10]STOCCO, Rui. *Código Penal e sua Interpretação Jurisprudencial*. FRANCO, Alberto Silva, e Outros. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1990, p. 1882, nota 2.00 ao art. 50, da Lei 6.766/79.

[11]ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na Cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel, Fapesp, 1997, p. 183.

[12]ROLNIK, Raquel. *Regulação urbanística e exclusão social no Estado de São Paulo: mitos e verdades*. RDI 46/126-133.

[13]Sobre a formação e funcionamento das genuínas cooperativas e associações habitacionais, e bem assim a demonstração das "de fachada", constituídas fraudulentamente, que operam, na verdade, como empresas imobiliárias, consultar: CASTELO, Dora Bussab. *Cooperativas habitacionais e algumas considerações sobre associações*. RDI 46/134-182. PINTO, Yves Atahualpa. Constituições fraudulentas de associações habitacionais para promoção de loteamentos ilegais. *In* FREITAS, José Carlos de (coord.). *Temas de Direito Urbanístico*. Co-edição Ministério Público do Estado de São Paulo e Imprensa Oficial do Estado - IMESP,1999, pp. 157-174.

[14]Recurso ordinário em MS n° 9.876, São Paulo, Rel. Ministro Ari Pargendler, j. em 17.08.99, DJ de 18.10.99.

[15]Quanto aos loteamentos implantados dessa forma em *áreas de proteção ecológica*, consultar: AKAOUI, Fernando Reverendo Vidal. *Parcelamento do solo em áreas de proteção ecológica: a tentativa de burla à legislação urbanística através da instituição de condomínio ordinário. In* FREITAS, José Carlos de (coord.). *Temas de Direito Urbanístico*. Co-edição Ministério Público do Estado de São Paulo e Imprensa Oficial do Estado - IMESP,1999, pp. 149-153.

[16]Acórdão CSM nº 11.447-0/5, São José do Rio Preto, D.O.J. 08/11/90, citado por VICENTE DO AMARAL GURGEL, *in* Decisões do Conselho Superior da Magistratura e Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo", triênio 88/89/90, p. 149; e Acórdão CSM nº 11.890-0/6, Mairiporã, D.O.J. 22/01/91: Autor e ob. cit., ano 1991, pp. 144/5.

[17]Acórdão CSM nº 11.447-0/5, ob. cit., triênio 88/89/90, p. 135

[18]*O município e o parcelamento do solo*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 25.

[19]RJTJESP - LEX-135/406; RT 628/312; RT 666/286; RT 677/349.

[20]Supremo Tribunal Federal, Recurso de *Habeas Corpus* nº 66.277-3 - DF - Rel. Ministro Néri da Silveira, j. 06.05.88, JSTF Lex 138/356-361.

[21]Sobre essa prática, consultar: LYRA, Marcos Mendes. *O parcelamento do solo urbano e o sistema viário. In* FREITAS, José Carlos de (coord.). *Temas de Direito Urbanístico*. Co-edição Ministério Público do Estado de São Paulo e Imprensa Oficial do Estado - IMESP,1999, p. 228.

[22]Art. 1° da Lei 8.935/94, que regulamenta o art. 236 da Constituição Federal e dispõe sobre os serviços notariais e de registro.

[23]Apelação Cível nº 17.447-0/9, Moji das Cruzes, j. 06.08.93, RDI 33/177-180.

[24]"*CIVIL. VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRAS, PARA TRANSFERIR LOTE CERTO E DETERMINADO, SEM O REGULAR PARCELAMENTO DO SOLO. IMPOSSIBILIDADE. A venda de fração ideal de terras parceladas irregularmente não pode ser objeto de registro imobiliário, porque frauda a legislação específica; o Juiz que proíbe o registro desses negócios, sem a prévia oitiva do proprietário, não fere a garantia do contraditório, porque só ordenou o que o Oficial do Cartório já estava obrigado a fazer. Recurso ordinário não provido.*" Recurso Ordinário em MS n° 9.876, São Paulo, j. em 17.08.99, DJ de 18.10.99, Rel. Min. Ari Pargendler, 3ª Turma do STJ.

[25]TAMISO, Cláudia Helena, SAMBURGO, Beatriz Augusta Pinheiro, FREITAS, José Carlos de. *Comentários à Lei 9.785, de 29.01.99, sobre as alterações introduzidas na Lei 6.766/79*. RDI 46/27-28.

[26]LIMA, Ary José de, CHICUTA, Kioitsi e JACOMINO, Sérgio. *Alguns aspectos da qualificação registrária no registro do parcelamento do solo urbano e o código de defesa do consumidor*. RDI 41/5-36.

[27]Item 170.2 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.

[28]PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di. *Poder de polícia em matéria urbanística. In* FREITAS, José Carlos de (coord.). *Temas de Direito Urbanístico*. Co-edição Ministério Público do Estado de São Paulo e Imprensa Oficial do Estado - IMESP,1999, p.33.

[29]MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de Construir*. 6ª ed. São Paulo: Malheiros, 1990, p.166; *no mesmo sentido*: TJSP, RDA 34/297; TJSC, RT 684/145; STJ, RMS nº 137-PA, 1ª Turma, j. 02.04.90, Rel. Min. Garcia Vieira; STJ, RMS nº 4.583-8-DF, 1ª Turma, j. 08.03.95, Rel. Min. Garcia Vieira.

[30]Sobre os aspectos penais da Lei 6.766/79, consultar: SAMBURGO, Beatriz Augusta Pinheiro. *Dos crimes da lei de parcelamento do solo para fins urbanos: Lei 6.766/79*. *In* FREITAS, José Carlos de (coord.). *Temas de Direito Urbanístico*. Co-edição Ministério Público do Estado de São Paulo e Imprensa Oficial do Estado - IMESP,1999, pp. 327-343.

[31]A 5ª Câmara do TJSP apreciou a responsabilidade criminal do corretor de imóveis, tendo-o como potencial co-autor dos delitos da Lei 6.766/79 - *Habeas Corpus* nº 108.464-3/5, *in* "Justitia" 156/171, espelhando o entendimento de TOSHIO MUKAI e Outros - *Loteamentos e Desmembramentos Urbanos*. 2ª edição. Sugestões Literárias, pp. 282-283.

[32]MS nº 232.080-1/5, São Paulo, TJSP, 3ª Câm. Civil, j. 07/03/95, v.u., Rel. Toledo Cesar, RDI 46/251-253, *sem destaques no original*.

[33]PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di. ob.cit., p. 33.

[34]Supremo Tribunal Federal - Representação nº 1.300 - Rel. Min. Francisco Rezek, j. 22.05.86 - RDA 164/363.

[35]AI nº 261.000.2/2, Ibiúna, TJSP, Rel. Ruiter Oliva, j. em 15.08.95.

[36]Mandado de Segurança nº 232.080-1/5, São Paulo, TJSP, Rel. Toledo Cesar, j. 07/03/95 - RDI 46/251-253.

[37]AI nº 11.424.4/5, Amparo, TJSP, Rel. Munhoz Soares, j. 27.06.96; AI nº 234.757-1/0, São Paulo, TJSP, Rel. Alvaro Lazzarini, j. 04.04.95.

[38]AI nº 066.519-4/6-00, 068.157-4/8-00, 068.159-4/7-00, 068.160-4/1-00, São Carlos, TJSP, Rel. Cesar Peluso, j. 04.08.98; AI nº 094.109.5/9, Campinas, Rel. Aldemar Silva, 05.08.99; AI nº 113.604-4/0, Barueri, TJSP, Rel. Oswaldo Breviglieri, j. 04.08.99.

[39]AI nº 234.757-1/0, São Paulo, TJSP, Rel. Alvaro Lazzarini, j. 04.04.95; AI nº 6.036-4/2, São Paulo, TJSP, Rel. Ricardo Feitosa, j. 02.04.96.

[40]AI nº 277.640-2-4, São Paulo, TJSP, Rel. Franklin Neiva, j. 27.02.96.

[41]AI nº 38.397-5/1, Ubatuba, TJSP, Rel. Demóstenes Braga, j. 12.08.97.

[42]AI nº101.119-5/8, Barueri, TJSP, Rel. Menezes Gomes, j. 16.09.99.

[43]AI nº 107.879-4/5, São José do Rio Preto, TJSP, Rel. Ivan Sartori, j. 19.08.99.

[44] AI nº 75.697-4/8, São Vicente, TJSP, Rel. Thyrso Silva, j. 09.11.99.

[45]AI nº 104.159-4/8, Bauru, TJSP, Rel. Roberto Stucchi, j. 08.06.99; AI nº 119.657-5/9, Guarujá, TJSP, Rel. Correa Vianna, j. 28.09.99; AI nº 99.040-4/6, Bauru, TJSP, Rel. Roberto Stucchi, j. 09.03.99; AI nº 116.273-4/0, Mauá, TJSP, Rel. Silva Rico, j. 05.10.99; AI nº 119.217-4/8, Vicente de Carvalho/Guarujá, TJSP, Rel. Salles de Toledo, j. 01.12.99.

[46]STJ, Recurso Especial nº 38.615-2, São Paulo, j. 22/03/94, 4ª Turma, Rel. Min. Fontes de Alencar, RDI 34/116-119.

[47]AI nº 35.731-4/1, Cotia, TJSP, Rel. Francisco de Assis Vasconcelos Pereira da Silva, j. 25.03.97.

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Administração 2005/2008 – AÇÃO E PARTICIPAÇÃO
Praça JK, s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (038) 3677-9610

643

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 2353/04
Interessada: Palmares Construtora e Incorporadora ltda

A Comissão de Avaliação da Prefeitura Municipal de Unaí – MG, após vistoria in-loco, avaliou o imóvel de propriedade de Palmares Construtora e Incorporadora Ltda denominado "Mansões Sul" pela importância de R$8.000,00 (oito mil reais) o hectare.

Unaí-MG, 30 de maio de 2007.

PAULO CESAR RODRIGUES DA SILVA
(Presidente da Comissão)

Paulo Cesar Rodrigues da Silva
Presidente da Comissão de Avaliação
Prefeitura de Unaí - MG

RUI BARBOSA DE BRITO
Creci-MG 9606 4ª Região
(Membro)

CRECENCIO MARTINS DE SOUSA
(Membro)

644

153

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Administração 2005/2008 – AÇÃO E PARTICIPAÇÃO
Praça JK, s/n, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (038) 3677-5611

Processos nºs 02350/04; 2351/04; 2352/04; 2353/04 e 01348-001/2007

Requerentes: **M.A.R. – EMPREENDIMENTOS LTDA., PALMARES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., BL – EMPREENDIMENTOS LTDA.**

À
SEGOV

Senhor Secretário,

Tratam os processos acima descritos, de requerimento de expedição de DECRETO de aprovação dos *"loteamentos"*, nas áreas apontadas.

Ocorre que, apesar das Empresas Requerentes insistir na expedição dos respectivos decretos, até o momento, não há o cumprimento da legislação especifica aplicável ao caso, para que sejam as aprovações realizadas.

Explica-se, a Lei nº 2.253/2004 em seu artigo 4º e parágrafos, exigiu por parte dos loteadoras, além de outras exigências, que, *in verbis*:

> ***Art. 4º O sítio de recreio deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteável:***
> ***I – mínimo de 10% (dez por cento) e máximo de 15% para o sistema viário; e***
> ***II – mínimo de 20% (vinte por cento) e máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para reserva de área pública.***
> ***Parágrafo Único. Os parcelamentos do solo rural, para fins urbanos, estarão obrigados a reservar as áreas públicas, independente da dimensão dos lotes.***
> (grifou-se)

Em todos os processos opinou i. Procurador Jurídico I, Dr. Chrisley Lucas Generoso, pela imediata impugnação do registro dos loteamentos.

Houve também, a manifestação do Servidor Arquiteto Paulo César Gonçalves Ferreita onde apontou a metragem de cada *"loteamento"* referido nos respectivos processos.

O Exmo. Sr. Prefeito Municipal apresentou Impugação dos registros, as cópias foram juntadas aos autos de todos os processos.

Ás fls:138 do processo nº 2.350/04; 131 do processo nº 2.351/04; 141 do processo nº 2.352/04 e 144 do processo nº 2.353/04 foi certificado por esta Procuradoria que, *in verbis:*

> *"...que as alegações, violação ao princípio da eficiência, apresentadas pelo i. procurador das Requerentes nos processos nºs 2350/04; 2351/04; 2352/04 e 2353/04, estão dissociadas na questão posta nos presentes autos, tendo em vista o não cumprimento da legislação municipal, especificamente quanto à destinação da área verde e institucional que são obrigações devidas pelos empreendedores.*
> *Em verdade, os processos administrativos aguardam a pedido da Requerente, proposta que atenda aos requisitos legais para a aprovação dos loteamentos realizados."*

Ademais, os requerimentos administrativos apresentados, foram objetos de ação judicial (Mandado de Segurança nº 070407051824-3) que tem como objeto à aprovação por parte da autoridade coatora (Prefeito) dos referidos *"loteamentos"*, sendo que, o Poder Judiciário já indeferiu o pedido de medida liminar a favor das Empresas Impetrantes, ora Requerentes.

Em conclusão, não há possibilidade de atendimento e/ou deferimento dos requerimentos (decreto de aprovação dos loteamentos), por não ter dado as Requerentes o cumprimento à Lei nº 2.253/2004, especificamente ao artigo 4º, I, II e seu parágrafo único.

Unaí/MG., 03 de dezembro de 2007.

Marco Aurélio Pereira
Procurador Geral

646

Processo n°. 2353/04
Requerente: Palmares Construtora e Incorporadora Ltda

À DICOI.

Acolhemos os fundamentos apresentados pelo i. Procurador Geral, Dr. Marco Aurélio Pereira.

Indeferimos o pleito e encaminhamos para que o requerente seja informado da decisão.

Unaí, 05 de dezembro de 2007.

José Gomes Branquinho
Secretário de Governo

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ - MG

647

AÇÃO E PARTICIPAÇÃO

UNAÍ

ADMINISTRAÇÃO 2005/2008

162

RELATÓRIO DE ANÁLISE DO PROCESSO

Unaí/MG, 06 de dezembro de 2007.

Processo nº 2.321/2007.

Assunto: _____.

Requerente: _____.

PROCESSO ANALISADO PELA (O):

Secretaria: _____.

Departamento: _____.

Divisão: _____.

RESULTADO DA ANÁLISE

☐ Deferido ☒ Indeferido ☐ Aguardando manifestação para nova análise

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Cópia parecer em anexo:

☑ Sim ☐ Não

Em razão do exposto, e eventuais dúvida, seu processo se encontra arquivado na Divisão de Comunicação Interna (Protocolo) desta Prefeitura.

Respeitosamente,

_____
Marcelo Bruno Farães
Chefe Divisão Cominicação Interna

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
Estado de Minas Gerais

PROCESSO Nº

02931-001/2007

001 - SOLICITAÇÃO (FAZ)

Data Entrada: 30-03-2007 Previsão saída: 08-02-2008

Requerente: 099773 - JOSE LUCAS DA SILVA

Endereço: RUA PRESIDENTE BERNARDES, 458, CACHOEIRA, UNAI, 38610000

CPF/CGC: 51095378600 C.I.: 1443904

Observação: SOLICITAÇÃO DE LEVANTAMENTO DE DADOS E INFORMAÇÕES ACERCA DOS LOTEAMENTOS IRREGULARES EXISTENTES NO MUNICIPIO DE UNAI ATRAVES D A PORTARIA Nº 554 DE 14/02/2007.

Protocolado por:

MARCELO BRUNO FARÃES
CHEFE DE DIVISÃO DE C.I

MOVIMENTAÇÃO DO PROCESSO

DESTINO	DATA	DESTINO	DATA
01 Defaz	30.03.07	13	
02 Sfaz	28/05/07	14	
03 DEFIST	09-04-07	15	
04 Defaz	21/05/09	16	
05		17	
06		18	
07		19	
08		20	
09		21	
10		22	
11		23	
12		24	

OGP- Organização Gráfica e Papelaria - Telefax: (38) 3677-1677

649

COMUNICAÇÃO INTERNA – 04/2007

DO: Comissão Especial de Levantamento de Loteamentos Irregulares	PARA: DICOI

Senhor Marcelo Bruno Farães
DD. Chefe da DICOI,

Solicito autuar a Portaria nº 554 de 14/02/2007, a fim de organizar e instruir processo de Levantamento de dados e informações acerca dos loteamentos irregulares existentes no Município de Unai

Atenciosamente,

JOSE LUCAS DA SILVA
Presidente da Comissão

DATA ENVIO:30/03/2007	RECEPTOR:	DATA:

650

PORTARIA N.º 554, DE 14 DE FEVEREIRO DE 2007.

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ - MG
Publicado no Quadro de Avisos, no Saguão da Prefeitura
Em 14 / 02 / 2007.
SERVIDOR RESPONSÁVEL
DAILTON G. R. GONÇALVES
Assessor Executivo de Governo

Institui comissão especial destinada a proceder ao levantamento de dados e informações acerca dos loteamentos irregulares existentes no Município de Unaí, dispõe sobre sua composição e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE UNAÍ, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, especialmente as que lhe são conferidas pelo artigo 141, III, "d", da Lei Orgânica do Município, com a nova redação atribuída pela Emenda à Lei Orgânica n.º 26, de 21 de fevereiro de 2006, e

Considerando a necessidade de se promover a regularização dos loteamentos existentes no Município de Unaí, observada a legislação vigente,

RESOLVE:

Art. 1º Instituir comissão especial destinada a proceder ao levantamento de dados e informações acerca dos loteamentos irregulares existentes no Município de Unaí.

Art. 2º Para que sejam adotadas as providências cabíveis com vista à regularização dos loteamentos, a comissão consubstanciará o levantamento de dados e informações, a que alude o artigo 1º desta Portaria, em um Relatório Conclusivo, a ser fornecido ao Prefeito Municipal no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, prorrogáveis se necessário mediante requerimento a ser despachado pelo Secretário Municipal de Governo.

Parágrafo único. O relatório conclusivo a que se refere o *caput* deste artigo poderá indicar possíveis soluções para a regularização dos loteamentos.

Art. 3º No exercício dos seus trabalhos a comissão poderá requisitar às repartições públicas municipais e aos proprietários ou posseiros dos loteamentos irregulares as diligências ou informações que reputar necessárias, as quais deverão, na medida do possível, ser atendidas com prioridade.

Art. 4º A comissão poderá se valer, se necessário, da assessoria jurídica a ser prestada pela Procuradoria Geral do Município.

651

(Fls. 2 da Portaria n.º 554, de 14/2/2007)

Art. 5° A comissão fica assim composta:

I – José Lucas da Silva (Matrícula n.º 09977-3), Fiscal de Urbanismo III, designado como Presidente;

II – Paulo César Gonçalves Ferreira (Matrícula n.º 00411-1), Arquiteto, designado como Relator;

III – Alexandre José da Silva (Matrícula n.º 01849-0), Fiscal de Obras III, designado como Secretário Executivo;

IV – José Batista Pereira dos Santos (Matrícula n.º 02076-1), Fiscal de Tributos III, designado como suplente da presidência;

V – Raimundo Amaral (Matrícula n.º 00416-2), Fiscal de Obras III, designado como 1° suplente da relatoria;

VI – Wilmar Costa (Matrícula n.º 02074-5), Topógrafo, designado como 2° suplente da relatoria; e

VII – Vanildes Peres da Cruz (Matrícula n.º 03756-7), Fiscal de Obras III, designado como 1° suplente da secretaria executiva.

§ 1° A função de membro da comissão não será remunerada, sendo considerada, porém, serviço de relevante interesse público, podendo ser registrada, portanto, nos respectivos assentamentos funcionais.

§ 2° Os membros da comissão elencados neste artigo ficam por esta Portaria empossados.

Art. 6° Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.

Unaí, 14 de fevereiro de 2007; 63° da Instalação do Município.

652

(Fls. 3 da Portaria n.º 554. de 14/2/2007)

ANTÉRIO MÂNICA
Prefeito

JOSÉ GOMES BRANQUINHO
Secretário Municipal de Governo

OLÍMPIO ANTUNES RIBEIRO NETO
Secretário Municipal de Infra-Estrutura e Serviços Urbanos

MARCO AURÉLIO PEREIRA
Procurador Geral do Município

DAILTON GERALDO RODRIGUES GONÇALVES
Assessor Executivo de Governo

653

Processo nº: 02931-001/2007 de 30/03/2007
Requerente: José Lucas da Silva
Assunto: Solicitação (Faz) Solicitação de Levantamento de Dados e Informações Acerca dos Loteamentos Irregulares Existentes no Município de Unaí Através da Portaria nº554, de 14/02/2007.

Ata da 1ª reunião da comissão especial destinada a proceder ao levantamento de dados e informações acerca dos loteamentos irregulares existentes no Município de Unaí – criada através da Portaria nº 554, de 14/02/2007, estando presentes os seguintes membros: o Fiscal de Urbanismo I Sr. José Lucas da Silva na condição de Presidente, o Arquiteto Sr. Paulo César Gonçalves Ferreira na condição de Relator, o Fiscal de Obras III Sr. Alexandre José da Silva na condição de Secretário, e a Fiscal de Obras Sr. (a) Vanildes Peres da Cruz na condição de 1º Suplente da Secretaria Executiva. Logo que começamos os trabalhos fomos comunicados que processo de alguns loteamentos estavam sendo analisados pelo Procurador Geral do Município, motivo que atrasou o início dos trabalhos da comissão. E somente no dia 02/04/2007 é que foram passados a comissão os processos os quais discrimino abaixo:

a) Processo nº 04465-083/2006 de 09/05/2006, no qual a empresa AMC Empreendimentos Imobiliários Ltda Requerimento (Faz), Requer Diretrizes para Loteamento referente ao Loteamento "Sítios Park Rio Preto";
b) Processo nº 2350/04 de 07/04/2004, no qual a empresa MAR Empreendimentos Ltda Solicitação (Faz), referente ao Loteamento "Sítios de Recreio Concórdia";
b) Processo nº 2353/04 de 07/04/2004, no qual a empresa Palmares – Construtora e Incorporações Ltda Solicitação (Faz), referente ao Loteamento "Mansões Sul";
c) Processo nº2352/04 de 07/04/2004, no qual a empresa BL – Empreendimentos Ltda Solicitação (Faz), referente ao Loteamento "Sítios de Recreio do Park";
d) Processo nº2.351/04 de 07/04/2004, no qual a empresa Palmares – Construtora e Incorporadora Ltda Solicitação (Faz), referente ao Loteamento "Setor de Mansões Sul II".

De acordo com os membros presentes na reunião ficou definido o seguinte:

1) A Fiscal de Obras Sr. (a) Vanildes Peres da Cruz na condição de 1º Suplente da Secretaria Executiva de posse do Processo nº 04465-083/2006 de 09/05/2006, no qual a empresa AMC Empreendimentos Imobiliários Ltda Requerimento (Faz), Requer Diretrizes para Loteamento referente ao Loteamento "Sítios Park Rio Preto", ficou encarregada de fazer levantamento (quantificação e uso), das edificações existentes;

2) O Fiscal de Obras III Sr. Raimundo Amaral na condição de 1º Suplente da Relatoria e o Topógrafo Sr. Wilmar da Costa na condição de 2º Suplente da Relatoria ficaram encarregados de fazer levantamento (quantificação e uso), das edificações existentes nos seguintes loteamentos: Processo nº 2350/04 de 07/04/2004, no qual a empresa MAR Empreendimentos Ltda Solicitação (Faz) referente ao Loteamento "Sítios de Recreio Concórdia"; Processo nº 2353/04 de 07/04/2004, no qual a empresa Palmares – Construtora e Incorporações Ltda Solicitação (Faz) referente ao Loteamento "Mansões Sul"; Processo nº2352/04 de 07/04/2004, no qual a empresa BL – Empreendimentos Ltda Solicitação (Faz) referente ao Loteamento "Sítios de Recreio do Park"; Processo nº2.351/04 de 07/04/2004, no

654

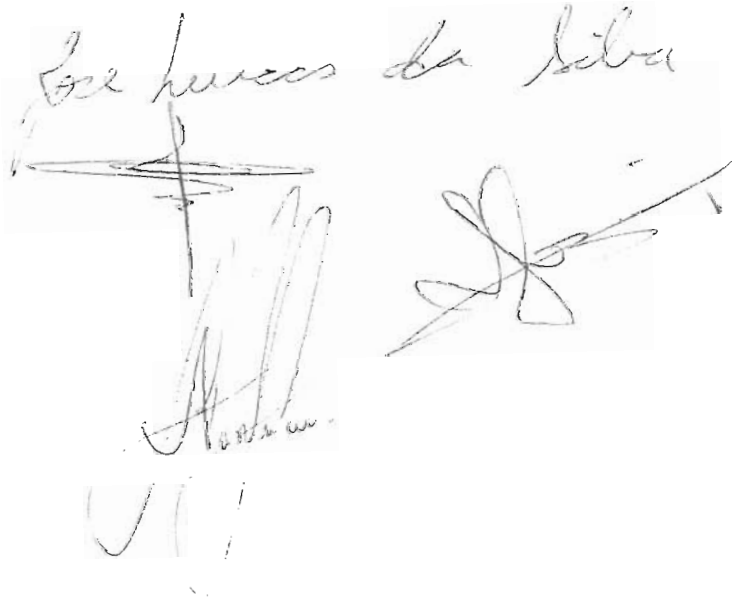
qual a empresa Palmares – Construtora e Incorporadora Ltda Solicitação (Faz) referente ao Loteamento "Setor de Mansões Sul II";

3) Os proprietários dos loteamentos acima citados serão notificados para apresentar junto aos autos projetos detalhados e unificados demonstrando a real situação em que se encontra os referidos loteamentos, inclusive contendo através de legendas a identificação das áreas vendidas e não vendidas;

4) Iremos identificar também quanto há existência de outros loteamentos irregulares, como por exemplo: "Park Clube Areia", "Loteamento denominado do Sr. Valdeci", "Loteamento do Recanto do Boêmio", ao lado do Viveiro Sacoman e o "Loteamento do Sr. Paulo Henrique", no final da Av. Gov. Valadares, fazendo confrontação com o Bairro Bela Vista;

5) Ficou marcada a próxima reunião para o dia 13/04/2007 às 8:00 hs.

Nada mais havendo a tratar o Presidente incerrou a reunião. E após o Fiscal de Obras III Sr. Alexandre José da Silva na condição de Secretário, leu a presente ata que será assinada pelos membros presentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ - MG

CONVOCAÇÃO

655 AÇÃO E PARTICIPAÇÃO 19.08 UNAI

Unaí, 09 de abril de 2007.

Prezada Senhora:

O Presidente da Comissão Especial de levantamento de dados de loteamentos irregulares, no uso de suas atribuições legais que lhe foram conferidas pela Portaria nº 554 de 14/02/2007 desta municipalidade e mediante decisão em reunião no dia 05/04/07, fica V.Sa convocada a efetuar vistoria "in loco" no loteamento Park Rio Preto, localizado neste município.

A finalidade da vistoria é para levantar e quantificar o número de edificações existentes e seus respectivos usos, exemplos: residências, comércios, etc., bem como outros dados importantes e relevantes que julgar necessário.

A próxima reunião está marcada para o dia 13 de abril de 2007 as 8:00 horas, na sala da Diurb (Paulo César), fica V.Sa , convocada a participar da reunião e apresentar os dados coletados.

Atenciosamente,

Jose Lucas da Silva
-Presidente-

Ilmo.
Sra. Vanildes Peres Cruz
Fiscal de Obras
Defur

Recebido em 09/04/2007

656
15.09

CONVOCAÇÃO

Unai, 09 de abril de 2007.

Prezado Senhor:

O Presidente da Comissão Especial de levantamento de dados de loteamentos irregulares, no uso de suas atribuições legais que lhe foram conferidas pela Portaria nº 554 de 14/02/2007 desta municipalidade e mediante decisão em reunião no dia 05/04/07, fica V.Sa em conjunto com o Servidor Wilmar da Costa convocados a efetuar vistoria "in loco" nos loteamentos: Sitios de Recreio do Park, Sitios de Recreio Concórdia, Mansões Sul e Setor de Mansões Sul II, localizados próximos ao Unai Leilões e Clube do Cavalo neste municipio.

A finalidade da vistoria é para levantar e quantificar o número de edificações existentes e seus respectivos usos, exemplos: residências, comércios, etc., bem como, outros dados importantes como: abertura de ruas, eletrificação e rede de distribuição de água, etc.

A próxima reunião está marcada para o dia 13 de abril de 2007 as 8:00 horas, na sala da Diurb (Paulo César), fica V.Sa , convocado a participar da reunião e apresentar os dados coletados.

Atenciosamente,

Jose Lucas da Silva
-Presidente-

Ilmo.
Sr. Raimundo Amaral
Fiscal de Obras
Defur

Recebemos
Em 09/04/07

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ - MG

CONVOCAÇÃO

657

Unaí, 09 de abril de 2007.

Prezado Senhor:

O Presidente da Comissão Especial de levantamento de dados de loteamentos irregulares no uso de suas atribuições legais que lhe foram conferidas pela Portaria nº 554 de 14/02/2007 desta municipalidade e mediante decisão em reunião no dia 05/04/07, fica V.Sa em conjunto com o Servidor Raimundo Amaral convocados a efetuar vistoria "in loco" nos loteamentos: Sítios de Recreio do Park, Sítios de Recreio Concórdia, Mansões Sul e Setor de Mansões Sul II, localizados próximos ao Unaí Leilões e Clube do Cavalo neste município.

A finalidade da vistoria é para levantar e quantificar o número de edificações existentes e seus respectivos usos, exemplos: residências, comércios, etc., bem como, outros dados importantes como: abertura de ruas, eletrificação e rede de distribuição de água, etc.

A próxima reunião está marcada para o dia 13 de abril de 2007 as 8:00 horas, na sala da Diurb (Paulo César), fica V.Sa , convocado a participar da reunião e apresentar os dados coletados.

Atenciosamente,

Jose Lucas da Silva
-Presidente-

Ilmo.
Sr. Wilmar da Costa
Topógrafo
Sisurb

Recebido
em 09/04/07

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ - MG

658

NOTIFICAÇÃO

Unaí, 09 de abril de 2007.

Prezados Senhores:

O Presidente da Comissão Especial de levantamento de dados de loteamentos irregulares, no uso de suas atribuições legais que lhe foram conferidas pela Portaria nº 554 de 14/02/2007 desta municipalidade e mediante decisão em reunião no dia 05/04/07, notifica V.Sas a apresentar, ate o dia 12 de abril de 2007 planta unificada de situação/localização e legenda das áreas não vendidas e infra-estruturas executadas dos loteamentos: Sítios de Recreio do Park, Sítios de Recreio Concórdia, Mansões Sul e Setor de Mansões Sul II, localizados próximos ao Unaí Leilões e Clube do Cavalo neste município.

A finalidade de tais documentos é para instruir processo nº 02931-001/2007 e servir de instrumentos para viabilização de regularizar tais loteamentos.

Atenciosamente,

Jose Lucas da Silva
-Presidente-

Às Empresas
M.A.R Empreendimentos Ltda, Palmares-Construtora e Incorporadora Ltda e BL-Empreendimentos Ltda
Av. Gov. Valadares, 215 – Centro
Nesta

Recebemos
11/04/07
às 14:20 hs

Processo nº: 02931-001/2007 de 30/03/2007
Requerente: José Lucas da Silva
Assunto: Solicitação (Faz) Solicitação de Levantamento de Dados e Informações Acerca dos Loteamentos Irregulares Existentes no Município de Unaí Através da Portaria nº554, de 14/02/2007.
Data :13/04/2007

Ata da 2ª reunião da comissão especial destinada a proceder ao levantamento de dados e informações acerca dos loteamentos irregulares existentes no Município de Unaí – criada através da Portaria nº 554, de 14/02/2007, estando presentes os seguintes membros: o Fiscal de Urbanismo I Sr. José Lucas da Silva na condição de Presidente, o Arquiteto Sr. Paulo César Gonçalves Ferreira na condição de Relator, o Fiscal de Obras III Sr. Alexandre José da Silva na condição de Secretário, o Fiscal de Tributos III Sr. José Batista Pereira dos Santos na condição de Suplente da Presidência, o Fiscal de Obras III Sr. Raimundo Amaral na condição de 1º Suplente da Relatoria, o Topógrafo Sr. Wilmar da Costa na condição de 2º Suplente da Relatoria e a Fiscal de Obras Sr. (a) Vanildes Peres da Cruz na condição de 1º Suplente da Secretaria Executiva. Foi aberta a reunião às 8:00 hs e logo que começamos foram apresentados os seguintes trabalhos:

a) A Fiscal de Obras III Sr. (a) Vanildes Peres da Cruz na condição de 1º Suplente da Secretaria Executiva apresentou relatório dos trabalhos no qual ficou encarregada na 1ª Reunião do dia 05/04/2007, referente ao Processo nº 04465-083/2006 de 09/05/2006, no qual a empresa AMC Empreendimentos Imobiliários Ltda Requerimento (Faz), Requer Diretrizes para Loteamento referente ao Loteamento "Sítios Park Rio Preto". Documento anexo aos autos: Relatório datado de 12/04/2007 e foto nº1 via satélite demonstrando que o loteamento já foi implantado;
b) O Fiscal de Obras III Sr. Raimundo Amaral na condição de 1º Suplente da Relatoria apresentou relatório dos trabalhos no qual ficou encarregado na 1ª reunião do dia 05/04/2007, referente aos seguintes loteamentos: Processo nº 2350/04 de 07/04/2004, no qual a empresa MAR Empreendimentos Ltda Solicitação (Faz) referente ao Loteamento "Sítios de Recreio Concórdia"; Processo nº 2353/04 de 07/04/2004, no qual a empresa Palmares – Construtora e Incorporações Ltda Solicitação (Faz) referente ao Loteamento "Mansões Sul"; Processo nº2352/04 de 07/04/2004, no qual a empresa BL – Empreendimentos Ltda Solicitação (Faz) referente ao Loteamento "Sítios de Recreio do Park"; Processo nº2.351/04 de 07/04/2004, no qual a empresa Palmares – Construtora e Incorporadora Ltda Solicitação (Faz) referente ao Loteamento "Setor de Mansões Sul II". Documento anexo aos autos: Relatório datado de 12/04/2007;
c) O Fiscal de Urbanismo I Sr. José Lucas da Silva na condição de Presidente apresentou os seguintes dados:

- De acordo com levantamento realizado não há indícios da existência de loteamento denominado "Loteamento do Sr. Paulo Henrique", no final da Av. Gov. Valadares, fazendo confrontação com o Bairro Bela Vista. Conforme pode ser observado através de foto via satélite nº2, anexa;
- Foi confirmada a existência do loteamento denominado "Park Clube Areia", sendo o proprietário notificado através do documento Auto de Notificação nº001/07

datado de 11/04/2007, para regularizar o referido empreendimento. Anexo foto via satélite nº3, demonstrando que o loteamento já foi implantado e cópia do documento Auto de Notificação nº001/07 datado de 17/04/2007;

- Foi confirmada a existência do "Loteamento do Recanto do Boêmio", ao lado do Viveiro Sacoman. Foi contactado o proprietário do Lote 09 da Quadra 01 o Sr. João Ricardo de Souza e o mesmo informou: Que a denominação do local e "Sítios de Recreio Rio Preto"; Que foi comercializado pela Bolsa Rural Ltda CNPJ sob nº64.414.818/0001-06; Que não foi regularizado junto aos órgãos competentes. Referente a este loteamento foi encontrado na Prefeitura a ficha de controle de tramitação sob protocolo nº9.480/00 datada de 18/10/00 procedência Bolsa Rural Ltda na qual requerer Diretrizes Básicas para Chácaras e que o referido processo não encontra-se nos arquivos desta Prefeitura e segundo informações, possivelmente os mesmos estão na posse do Agrimensor Sr. José Luciano Martins Caldeira. Anexo cópia da ficha de controle e foto via satélite nº4, demonstrando que o referido loteamento já foi implantado;
- Foi confirmada a existência do "Loteamento denominado do Sr. Valdeci". Foi contactado o Sr. Valdeci Pereira da Silva e o mesmo informou que não é mais responsável pelo empreendimento, sendo este o Sr. Gualter M. Filho. Referente a este loteamento foi encontrado na Prefeitura o Processo de nº5.978 datado de 20/07/1998 procedência do Sr. Valdeci Pereira da Silva no faz Requerimento de Manifestação, estando este anexo e também foto via satélite nº5, demonstrando que o referido loteamento já foi implantado;
- Quanto aos loteamentos de responsabilidade do Sr. Paulo Henrique foi feito a notificação sob documento protocolado às fls. nºs11 e até o momento nenhum documento foi apresentado. Anexo foto via satélite nº6, demonstrando que os loteamentos já foram implantados, sendo: Processo nº 2350/04 de 07/04/2004, no qual a empresa MAR Empreendimentos Ltda Solicitação (Faz), referente ao Loteamento "Sítios de Recreio Concórdia"; Processo nº 2353/04 de 07/04/2004, no qual a empresa Palmares – Construtora e Incorporações Ltda Solicitação (Faz), referente ao Loteamento "Mansões Sul"; Processo nº2352/04 de 07/04/2004, no qual a empresa BL – Empreendimentos Ltda Solicitação (Faz), referente ao Loteamento "Sítios de Recreio do Park"; Processo nº2.351/04 de 07/04/2004, no qual a empresa Palmares – Construtora e Incorporadora Ltda Solicitação (Faz), referente ao Loteamento "Setor de Mansões Sul II".

De acordo com os membros presentes na reunião ficou definido o seguinte:

1) A Fiscal de Obras III Sr. (a) Vanildes Peres da Cruz na condição de 1º Suplente da Secretaria Executiva ficou encarregada de fazer levantamento (quantificação e uso), das edificações existentes no loteamento denominado "Sítios de Recreio Rio Preto", comercializado pela Bolsa Rural Ltda CNPJ sob nº64.414.818/0001-06, conforme acima citado;

2) O Fiscal de Tributos III Sr. José Batista Pereira dos Santos na condição de Suplente da Presidência ficou encarregado de conversar com o Secretário Municipal da Fazenda o Sr. Waldir Wilson Novais Pinto e verificar quais as providências a serem tomadas para efetuar a cobrança do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza - ISSQN dos imóveis existentes nos vários empreendimentos já implantados. Conforme demonstra os autos;

661

3) O Fiscal de Ubanismo I Sr. José Lucas da Silva na condição de Presidente ficou encarregado de entrar em contato com o Sr. Gualter M. Filho e confirmar quanto as alegações do Sr. Valdeci Pereira da Silva de que o mesmo não é mais responsável pelo empreendimento, sendo este o Sr. Gualter M. Filho e demais providências. E também entrará em contato com o Agrimensor o Sr. José Luciano Martins Caldeira para verificar quanto há existência dos documentos referente ao loteamento "Sítios de Recreio Rio Preto"; comercializado pela Bolsa Rural Ltda CNPJ sob nº64.414.818/0001-06;

4) Ficou marcada a próxima reunião para o dia 26/04/2007 às 8:00 hs.

Nada mais havendo a tratar o Presidente incerrou a reunião. E após o Fiscal de Obras III Sr. Alexandre José da Silva na condição de Secretário, leu a presente ata que será assinada pelos membros presentes.

José Lucas da Silva
- Presidente -
Valdeci Pires da Cruz
Paulo Cesar Gonçalves Ferreira - Relator
José Batista Pereira dos Santos
Alexandre José da Silva.

Sr.Presidente,

Em atendimento a convocação a mim designada pela Comissão Especial de Levantamento de Dados de Loteamentos Irregulares, através da portaria 554 de 14/02/2007, informo que após vistoria ao loteamento Park Rio Preto, verifiquei que o mesmo possui:

- 140 (cento e quarenta) casas residenciais habitadas,
- 12 (doze) casas em construção,
- 02 (duas) igrejas,
- 07(sete) casas comerciais
- 11 (onze) casas construídas e 1(uma) iniciada na área demarcada no mapa como área pública (a margem do rio preto)
- 02 (duas) construções na quadra 05 (cinco) próximas a área verde e à um véo d'água entre as quadras 04 e 05.

Na área destinada a área de uso institucional(mapa), há uma lagoa, um poço artesiano e uma chácara com uma casa edificada.

É o parecer.

Unaí, 12 de abril de 2007.

Vanildes Peres da Cruz
Fiscal municipal de Obras

foto nº 9

Loteamento "Sítio Paraíso" Rio Preto
conforme relatório elaborado em
12/04/2007 emitido pela fiscal da
Unidade III Sr.(a) Lanildes Cruz da Cruz
demonstrando que o loteamento
já foi implantado.

PREFEITURA DE UNAÍ
Praça JK, s/nº, Unaí-MG, CEP 38.610-000, Fone: (38)3677 9610

Fls. 17
664

Senhor Presidente,

No loteamento Sitios de recreio do parque, situado à margem direita da BR 251, km 872, estão implantadas edificações em vários estágios, desde iniciadas e paralisadas, em ruínas, em construção e acabadas sendo as acabadas um número muito reduzido, as demais estão por reiniciar e acabar, em sua maioria sem ocupação.
Essas somam 32 unidades, dentre elas 3 são para uso comercial;

Nos demais loteamentos, localizados à margem esquerda da BR km 872/3, incluindo o Eldorado (Valdeci), não mencionado no oficio de convocação, estão contíguos, não sendo possível, sem mapa, separa-los fisicamente, neles as construções estão como as mencionadas no outro loteamento, sendo em número de 128 unidades das quais 11 com características de comerciais.

Em relação aos equipamentos, há rede de eletrificação (paga pelos condôminos), sem iluminação publica, rede de distribuição de água captada de poços artesianos e vias abertas, na maioria tomada por capim.

É o ralato.

Unaí, MG, 12 de abril de 2007.

foto nº 22

Não há sinalidade da existência do loteamento denominado loteamento Jardim São Paulo Henrique, no local onde do Sr. Valadares, fazendo confrontação com o Sr. Caio Bela Vista, conforme pode ser observado através desta foto.

665

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

AUTO DE NOTIFICAÇÃO

Nº 001 / 07

Nome: CLEANTHO ADUTO MARTINS CARNEIRO

Endereço: AV. [illegible] MADARES Nº 111

Fase da Obra: _____ Área: _____ Nº de pavimentos: _____

Na qual constatei a(s) seguinte(s) irregularidade(s): REGULARIZAÇÃO LOT. JARDIM CLOVIS ARFIA JUNTO FUNDO _____

infringindo desta forma o(s) Artigo(s) _____ Inciso(s) _____ Parágrafo(s) _____ do Código Municipal de Obras, ficando assim notificado para, no prazo de 15 (QUINZE) dias, regularizar a falta que originou a presente notificação, tomando as seguintes providências:

REQUERER PROCESSO REG. LOTEAMENTO JUNTO [illegible] DOCUMENTAR - MATRÍCULA DO IMÓVEL INCRA ECIR PLANTA ATUALIZADA MEMORIAL DESCRITIVOS, DOC. PESSOAIS DO PROPRIETÁRIO _____ OBRA DOS LOTEAMENTOS [illegible] ANTES QUE JULGAR NECESSÁRIOS

O não cumprimento das determinações aqui contidas, no prazo acima indicado, sujeita o infrator às penalidades legais cabíveis.

Obs.: _____

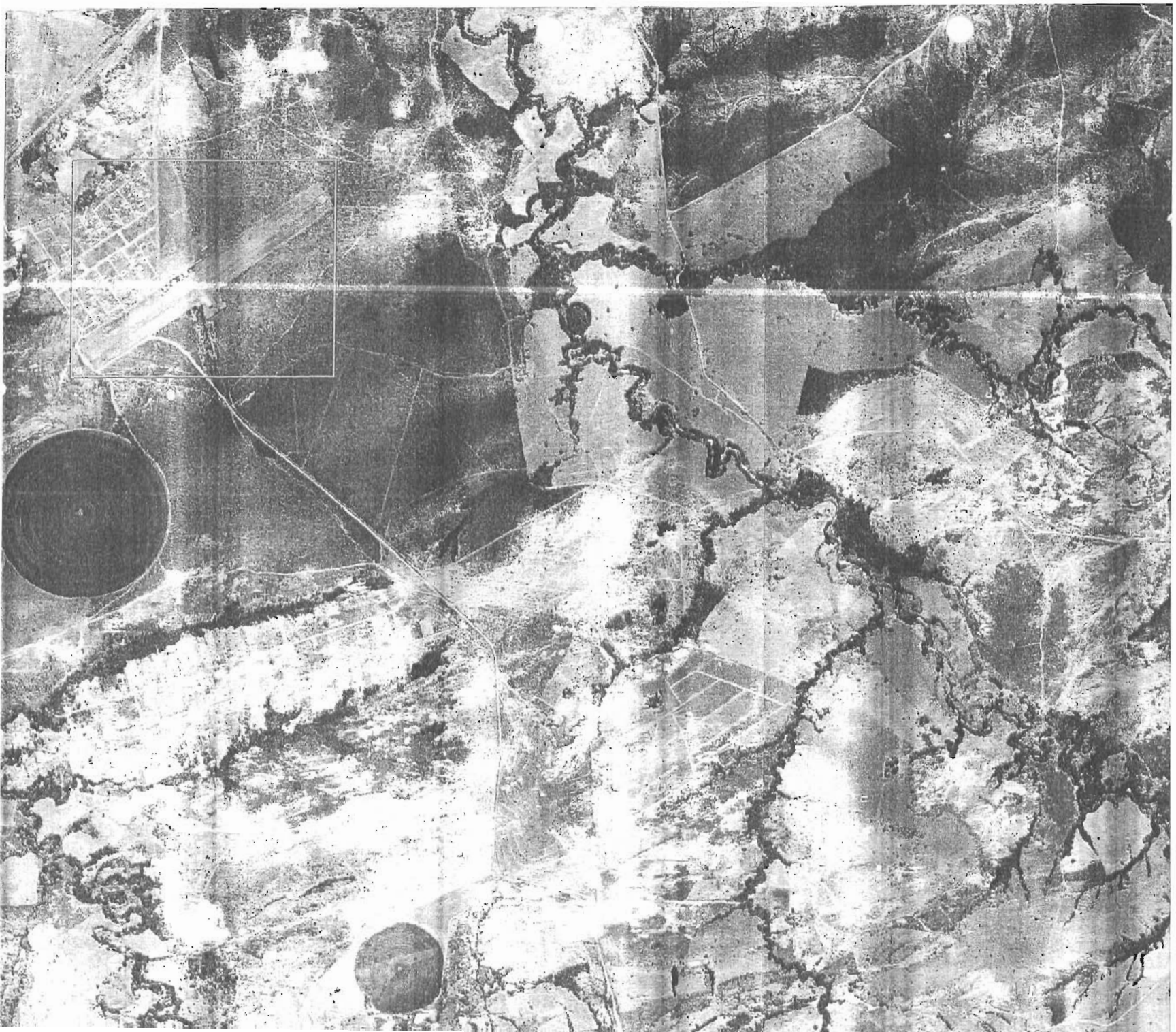
Unaí - MG, 11 de Abril de 2007

Recebi 1ª via desta Notificação

Fiscal de ~~Obras~~

Informações: Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos - 676-1203

CRISTINA ARTES GRÁFICAS LTDA. - FONE: (061) 676-1676 - FAX: 676-3353 - UNAÍ - MG



fls n: 07

Demonstrando que o Loteamento "Park Club Anita" ao prumado do Sr. Chanthe Soljato Martins Carneiro já foi implantado.

667

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ — CONTROLE DE TRAMITAÇÃO

Nº PROTOCOLO	PROCEDÊNCIA
9480/00	BOLSA RURAL LTDA

ESPÉCIE	DATA	Nº FOLHA
REQ.	18.10.00	19

ASSUNTO: DIRETRIZES BASICAS P/ CHACARAS

5.22

TRAMITAÇÃO

DATA	ÓRGÃO	OBSERVAÇÕES	DATA	ÓRGÃO	OBSERVAÇÕES
18.10.00	SEPLAN				
14.11.00	PROJUR				
171100	B.Rural				

699

fls nº: 04

Demonstrando que o loteamento denominado "Vila do Peruíbe" de Peruíbe Rio Preto comercializado pela Bolsa Rural Ltda CNPJ nº: 04.414.818/0001-06, já foi implantado.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PERUÍBE
Fls. 04

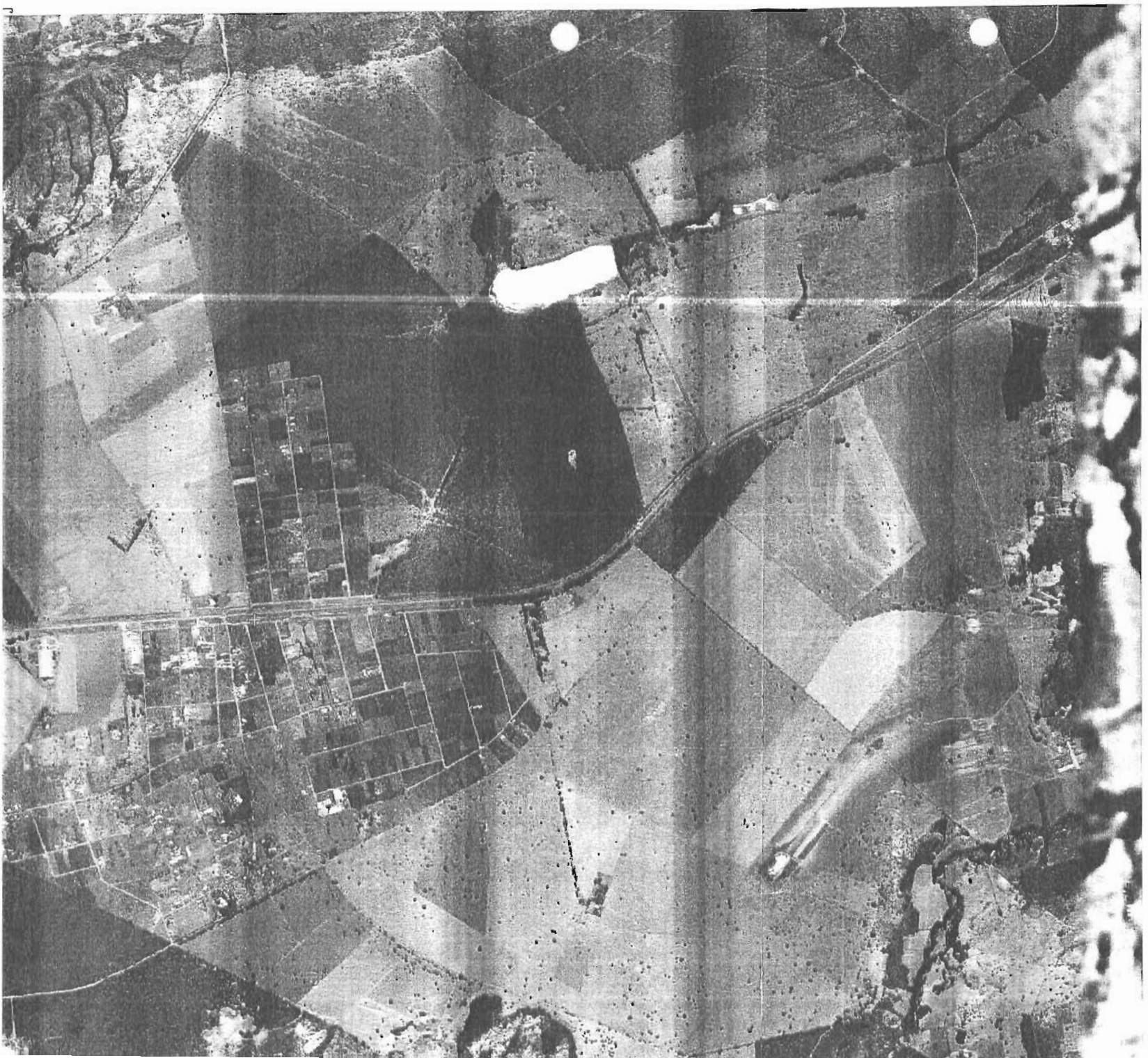
671

PREFEITURA MUNICIPAL
UNAÍ - MINAS GERAIS

companhia
imobiliária

Walter M. Filho
CELULAR (38) 9124-0515
CELULAR (61) 8418-7445

Rua Celina Lisboa Frederico, 111 B - Ed. Alameda Center - Sala 309
Unaí - MG - Fones: (38) 3676-6227 / 3676-7438



fls nº 05

Demonstrando aqui o loteamento denominado de "Jd. Valdeci" já implantado.

672

Processo nº: 02931-001/2007 de 30/03/2007
Requerente: José Lucas da Silva
Assunto: Solicitação (Faz) Solicitação de Levantamento de Dados e Informações Acerca dos Loteamentos Irregulares Existentes no Município de Unaí Através da Portaria nº554, de 14/02/2007.
Data: 26/04/2007

Ata da 3ª reunião da comissão especial destinada a proceder ao levantamento de dados e informações acerca dos loteamentos irregulares existentes no Município de Unaí – criada através da Portaria nº 554, de 14/02/2007, estando presentes os seguintes membros: o Fiscal de Urbanismo I Sr. José Lucas da Silva na condição de Presidente, o Arquiteto Sr. Paulo César Gonçalves Ferreira na condição de Relator, o Fiscal de Obras III Sr. Alexandre José da Silva na condição de Secretário, o Fiscal de Tributos III Sr. José Batista Pereira dos Santos na condição de Suplente da Presidência e a Fiscal de Obras Sr. (a) Vanildes Peres da Cruz na condição de 1º Suplente da Secretaria Executiva. Foi aberta a reunião às 8:00 hs e logo que começamos foram apresentados os seguintes trabalhos:

1) O Fiscal de Urbanismo I Sr. José Lucas da Silva na condição de Presidente apresentou os seguintes dados:

- Relatório de vistoria datado de 26/04/2006 no qual ficou encarregado no 2ª reunião do dia 13/04/2007, referente ao loteamento "Sítios de Recreio Rio Preto" comercializado pela Bolsa Rural Ltda CNPJ sob nº64.414.818/0001-06. E que em contato pessoalmente com o Agrimensor Sr. José Luciano Martins Caldeira, o mesmo afirmou que não sabe nenhuma informação sobre os referidos documentos;
- Em contato com o Sr. Gualter M. Filho pelo telefone (38) 9124-0515, o mesmo informou que atualmente é o responsável pelo "loteamento denominado do Sr. Valdeci". Mas que até a presente data não apresentou formalmente nenhum pedido de regularização do empreendimento;
- Que os processos referentes aos loteamentos de responsabilidade do Sr. Paulo Henrique foram requisitados pelo Departamento de Cadastro desta Prefeitura em 25/04/2007, a fim de efetuar avaliação da área oferecida pelo loteador para destinação de área pública dos aludidos loteamentos, sendo: Processo nº 2350/04 de 07/04/2004, no qual a empresa MAR Empreendimentos Ltda Solicitação (Faz), referente ao Loteamento "Sítios de Recreio Concórdia"; Processo nº 2353/04 de 07/04/2004, no qual a empresa Palmares – Construtora e Incorporações Ltda Solicitação (Faz), referente ao Loteamento "Mansões Sul"; Processo nº2352/04 de 07/04/2004, no qual a empresa BL – Empreendimentos Ltda Solicitação (Faz), referente ao Loteamento "Sítios de Recreio do Park"; Processo nº2.351/04 de 07/04/2004, no qual a empresa Palmares – Construtora e Incorporadora Ltda Solicitação (Faz), referente ao Loteamento "Setor de Mansões Sul II".
- Quanto ao loteamento denominado "Park Clube Areia" de propriedade do Sr. Cleantho Adjuto Martins Carneiro, notificado através do documento Auto de Notificação nº001/07 datado de 11/04/2007, até a presente data não foi apresentado nenhum documento e/ou pedido de regularização do empreendimento;

3) A Fiscal de Obras III Sr. (a) Vanildes Peres da Cruz na condição de 1º Suplente da Secretaria Executiva ficou na 2ª reunião do dia 13/04/2007 encarregada de fazer levantamento (quantificação e uso), das edificações existentes no loteamento

denominado "Sítios de Recreio Rio Preto", comercializado pela Bolsa Rural Ltda CNPJ sob nº64.414.818/0001-06. Porém a mesma afirmou que não foi possível realizar os trabalhos porque ficou aguardando a apresentação dos documentos referente ao referido loteamento que possivelmente estariam com o Agrimensor Sr. José Luciano Martins Caldeira;

4) O Fiscal de Tributos III Sr. José Batista Pereira dos Santos na condição de Suplente da Presidência apresentou as informações no qual ficou encarregado na 2ª reunião datada de 13/04/2007, sendo:

- Parecer Fiscal datado de 17/04/2007, informando a legalidade na cobrança dos tributos em relação aos loteamentos irregulares;
- Sugeriu a edição de uma lei regulamentando a cobrança do ISSQN (Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza), relativo a construção. Pois esta sendo cobrado através de Ato Normativo (Instrução Normativa da Secretaria Municipal de Fazenda nº001/2000). Principalmente referente aos casos de isenções.

Nada mais havendo a tratar o Presidente incerrou a reunião. E após o Fiscal de Obras III Sr. Alexandre José da Silva na condição de Secretário, leu a presente ata que será assinada pelos membros presentes.

RELATORIO DE VISTORIA

Em vistoria in loco no chacreamento irregular localizado ao lado do viveiro Sacoman, verifiquei que foram implantadas trinta chácaras com área media de 2.000,00 m2, com abertura de uma via acesso, já foi instalado rede de energia elétrica monofásico, e encontra-se edificadas onze residências e uma edificação de uso comercial. O abastecimento de água é feito por poços abertos pelos próprios proprietários das chácaras individualmente, foi informado também que há uma área destinada a reserva situada na frente do loteamento lindeira a margem da BR-251.

É o que me cumpre relatar.

Unai, 26 de abril de 2007.

Jose Lucas da Silva
-Fiscal Urbanismo-

676

AO SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FAZENDA E PLANEJAMENTO.

REFERENTE: PORTARIA Nº 554, de 14/02/07.

ASSUNTO: PARECER FISCAL.

Vistos etc. ...

Sr. Secretario.

Informo que como designado pela portaria nº 554, de 14 de fevereiro de 2007, que institui comissão especial destinada a proceder ao levantamento de dados e informações acerca dos loteamentos irregulares existentes no Município de Unaí. Eu José Batista Pereira dos Santos Fiscal de Tributos III, matrícula - 02676-1, designado como suplente da presidência, venho relatar que será relevante a regularização destes loteamentos no tocante à arrecadação dos impostos municipais, com certeza será de grande monta para os cofres desta municipalidade.

Estribado nas legislações vigentes assim como: a Constituição Federal de 1988, Lei nº 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal, não admite renuncia de receitas, a mesma CF/88; Lei nº 5.172 Código Tributário Nacional – CTN; Lei Complementar nº 022/94 e posteriores alterações delegam competência, legalidade e exigências para que o Município possa arrecadar seus tributos com justiça e labor.

Portanto para que seja plausível, nada mais justo e eficiente colocar em prática toda a eficácia, conhecimento, sabedoria da equipe de fiscais de tributos conjuntamente com as demais fiscalizações que fazem parte desta administração e que possa somar para o sucesso deste trabalho, e ainda demonstrar para os gestores a importância e o potencial das fiscalizações agirem em conjunto, ou seja, a fiscalização sanitária, posturas, obras, urbana e tributária na troca de informações e ações.

Outrossim, é necessário analisar, orientar, organizar, adequar os trabalhos de tributação na busca do controle e incremento das receitas municipais, o cadastro tanto imobiliário como o mobiliário completaria os nossos anseios tributários.

É o relatório.

Unaí, 17 de abril de 2007.

José Batista P. Santos
Fiscal de Tributos III
MAT.: 2076-1

Fls. 30

677

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

Estado de Minas Gerais

Praça JK, s/nº, Unaí/MG-cep 38.610-000, Fone: (38) 3677-4845 e 3677-5611

RELATÓRIO FINAL

PROCESSO Nº: **2931/07**

ASSUNTO: **Relatório e Análise de levantamento de dados técnicos dos Loteamentos Clandestinos do Município**

RELATOR: **Paulo César Gonçalves Ferreira**

COMISSÃO: **Comissão Especial de Levantamento de Loteamentos Irregulares**

MEMBROS DA COMISSÃO:

José Lucas da Silva – Fiscal de Urbanismo III na função de Presidente

Paulo César Gonçalves Ferreira – Arquiteto na função de Relator

Alexandre José da Silva – Fiscal de Obras III na função de Secretário Executivo

José Batista Pereira dos Santos – Fiscal de Tributos III na função de Suplente da Presidência

Raimundo Amaral - Fiscal de Obras III na função de 1º Suplente de Relatoria

Wilmar Costa – Topógrafo na função de 2º Suplente de Relatoria

Vanildes Peres da Cruz - Fiscal de Obras III na função de 1º Suplente da Secretaria Executiva

fls. 31
678

I. DOS FATOS

A **Comissão Especial de Levantamento de Loteamentos Irregulares** foi criada pela Portaria nº 554 de 14 de fevereiro de 2007, com o objetivo de organizar e instruir o processo de levantamento de dados e informações acerca dos loteamentos clandestinos existentes no município, sendo estes uma preocupação constante da Administração Municipal. O Prefeito do Município de Unaí, imbuído da responsabilidade de estabelecer a política de ordenação e desenvolvimento do espaço urbano em toda sua dinâmica, procura através dessa iniciativa promover a regularização dos loteamentos clandestinos existentes no município, e ainda engendrar novas diretrizes para controlar os loteamentos rurais com características urbanas, denominadas "sítios de recreio", que por ventura ainda possam surgir.

Um dos problemas urbanos mais graves para a administração municipal, muitas vezes com reflexos negativos no meio ambiente, é o problema dos loteamentos irregulares, que proliferam nos limites do perímetro urbanos e expandem antecipadamente numa área de expansão urbana futura considerada normal, por meio da especulação e da carência de oferta imobiliária e, lamentavelmente, acontecem também parcelamentos (desmembramentos) pela ocupação ilegal de áreas públicas em alguns casos.

Com efeito, as conseqüências das obras de implantação de parcelamentos irregulares do solo têm causado, em alguns casos, graves danos ao meio ambiente, dada a execução de todo tipo de terraplanagem e congêneres sem o inafastável e prévio licenciamento ambiental, além da inexistência de condições mínimas sanitárias, o que incentiva o lançamento de detritos sólidos e esgotos nos rios e córregos naturais, sem mencionar a falta de rede de coleta de águas pluviais e o correlato risco de enchentes e erosões nesses locais, cujas atividades, em geral, representam prejuízos ambientais às vezes de forma irreparável.

Em meio a esse contexto de irregularidades, sob a ótica urbanística e ambiental, surgem as controvérsias pelo fato dos adquirentes dos lotes desses parcelamentos clandestinos exigirem do Município a regularização do empreendimento ilícito, haja vista que os compradores desses lotes, em vez de buscar o ressarcimento dos prejuízos junto ao loteador que lhes vendeu as parcelas, pressionam o Poder Público e o demandam em juízo para resolver situações de fato controversas junto ao Ministério Público.

A realidade acerca dos loteamentos clandestinos no Município de Unaí está demonstrada pela existência de **9** (nove) desses

fls 32
679

"empreendimentos", objeto de levantamento para estudo de possíveis alternativas para resolver os problemas advindos dessas atividades ilícitas. A seguir serão elencados os nomes fantasias dos referidos loteamentos tomados como ***"Sítios de Recreio"***:

1- Loteamento denominado **"Sítios Park Rio Preto"**, de iniciativa da empresa AMC empreendimentos, propriedade do Sr. Cleanto Adjuto Martins Carneiro.

2- Loteamento denominado **"Sítios de Recreio Concórdia"**, de iniciativa da empresa MAR Empreendimentos, de propriedade do Sr. Paulo Henrique Lepesqueur Brochado e Sra. Marneide (esposa).

3- Loteamento denominado **"Mansões Sul"**, de iniciativa da empresa Palmares - Construtora e Incorporadora Ltda, de propriedade do Sr. Paulo Henrique Lepesqueur Brochado.

4- Loteamento denominado **"Sítios de Recreio do Park"**, de iniciativa da empresa BL-Empreendimentos Ltda, de propriedade do Sr. Paulo Henrique Lepesqueur Brochado.

5- Loteamento denominado **"Setor de Mansões Sul"**, de iniciativa da empresa Palmares - Construtora e Incorporadora Ltda , de propriedade do Sr. Paulo Henrique Lepesqueur Brochado.

6- Loteamento denominado **"Sítio de Recreio Eldorado"** ou "do Sr. Valdeci", de iniciativa do Sr. Valdeci Pereira da Silva, e atualmente de propriedade do Sr. Gualter M. Filho.

7- Loteamento denominado **"Park Clube Areia"**, de iniciativa da empresa AMC empreendimentos, propriedade do Sr. Cleanto Adjuto Martins Carneiro.

8- Loteamento denominado **"Recanto do Boêmio"**, de iniciativa da comercialização pela Bolsa Rural Ltda. Não temos informações sobre o proprietário titular de tal empresa.

9- Loteamento denominado **"do Sr. Paulo Henrique"** de iniciativa da Engenpar Empreendimentos e Participações Ltda, confrontando com o Bairro Bela Vista", de propriedade do Sr. Paulo Henrique Lepesqueur Brochado.

II. DAS CONDIÇÕES ATUAIS DOS LOTEAMENTOS

1- Loteamento denominado "Sítios de Recreio Park Rio Preto"

A Fiscal de obras, Sra. Vanildes Peres da Cruz, encarregou-se de fazer as primeiras visitas oficiais *in loco*, com o objetivo de fazer um levantamento dos usos e quantidades das edificações

fls. 33
680

implantadas no local. Através de Relatório Técnico a fiscal confirmou que o loteamento já foi implantado, e possui 140 casas residenciais habitadas, 12 (doze) casas em construção, 2 (duas) igrejas, 7 (sete) casas comerciais, 11 (onze) casas construídas e 1 (uma) iniciada em área reconhecida como área pública, nas margens do rio Preto, e mais duas casas nas proximidades da área verde. Foi constatado também um veio d' água entre as quadras 04 e 05.

2- Loteamento denominado "Sítios de Recreio Concórdia"

O Fiscal de obras, Sr. Raimundo Amaral, e o topógrafo da Prefeitura, Sr. Wilmar da Costa, encarregaram-se de fazer as primeiras visitas oficiais *in loco,* com o objetivo de fazer um levantamento dos usos e quantidades das edificações implantadas no local. O loteamento está situado à esquerda da BR-251, KM 872 a 873, constam da presença de edificações implantadas em estágios variados, desde obras iniciadas e inacabadas, obras paralisadas e obras em construção, e algumas já acabadas. Não há como precisar exatamente a quantidade de unidades de edificação, porque o loteamento não tem seus limites definidos entre o Loteamento Mansões Sul, Loteamento Sítio de Recreio Eldorado (do Valdeci) e Setor de Mansões Sul II, visto que não foram conseguidos os mapas do desenho dos loteamentos em questão. Adiante há uma observação que consta do montante de unidades de moradia do conjunto.

3- Loteamento denominado "Mansões Sul"

O Fiscal de obras, Sr. Raimundo Amaral, e o topógrafo da Prefeitura, Sr. Wilmar da Costa, fizeram as primeiras visitas oficiais *in loco,* com o objetivo primeiro de fazer um levantamento dos usos e quantidades das edificações implantadas no local. O loteamento está situado à esquerda da BR-251, KM 872 a 873, constam da presença de edificações implantadas em estágios diversos, desde obras começadas e inconclusas, obras paralisadas e obras em construção, e algumas já terminadas. Não há como determinar a quantidade exata de unidades de edificação porque o loteamento não tem seus limites definidos entre o Loteamento Sítios de Recreio Concórdia, Loteamento Sítio de Recreio Eldorado (do Valdeci) e Setor de Mansões Sul II, visto que não foi conseguido os mapas dos loteamentos em questão. Adiante há uma observação do total de unidades de moradia do conjunto.

4- Loteamento denominado "Sítios de Recreio do Park"

O Fiscal de obras, Sr. Raimundo Amaral, e o topógrafo da Prefeitura, Sr. Wilmar da Costa, imbuíram-se de fazer visitas oficiais *in loco,* com o objetivo de fazer inicialmente um levantamento dos

fls. 34
681

usos e quantidades das edificações implantadas no local. Foi observado que o loteamento, situado à margem direita da BR-251, KM 872, constam da presença de edificações implantadas em vários estágios, desde obras iniciadas e inacabadas, obras paralisadas, obras em construção e algumas já concluídas. A maior parte das casas está desabitada. São no total 32 unidades de edificação, dentre elas 3 (três) são para fins comerciais.

5- Loteamento denominado "Setor de Mansões Sul II"

O Fiscal de obras, Sr. Raimundo Amaral, e o topógrafo da Prefeitura, Sr. Wilmar da Costa, visitaram oficialmente o loteamento *in loco,* com o objetivo de fazer, em primeira instância, um levantamento dos usos e quantidades das edificações implantadas no local. O loteamento está situado à esquerda da BR-251, KM 872 a 873, constam da presença de edificações implantadas em estágios diversos, desde obras que estão sendo começadas e outras inacabadas, obras paralisadas e obras em construção, e algumas já acabadas. Não há como precisar exatamente a quantidade de unidades de edificação, porque o loteamento não tem seus limites definidos entre o Loteamento Sítios de Recreio Concórdia, Loteamento Sítio de Recreio Eldorado (do Valdeci) e Mansões Sul, visto que não foi conseguido o mapeamento dos loteamentos referidos. Adiante há uma observação do total de unidades de moradia do conjunto.

6- Loteamento denominado Sítio de Recreio Eldorado ou "do Sr. Valdeci"

O Fiscal de obras, Sr. Raimundo Amaral, e o topógrafo da Prefeitura, Sr. Wilmar da Costa, encarregaram-se de fazer as visitas oficiais *in loco,* com o objetivo de fazer um levantamento dos usos e quantidades das edificações implantadas no local. Através de Relatório Técnico a fiscal confirmou que o loteamento foi totalmente implantado e está situado à esquerda da BR-251, KM 872 a 873, constam da presença de edificações implantadas em estágios variados, desde obras iniciadas e inacabadas, obras paralisadas e obras em construção, e algumas já terminadas. Não há como precisar corretamente a quantidade de unidades de edificação, porque o loteamento não tem seus limites definidos entre o Loteamento Sítios de Recreio, Loteamento Mansões Sul e Setor de Mansões Sul II, visto que não foi conseguido o mapeamento dos loteamentos referidos. Adiante há uma observação do montante de unidades de moradia do conjunto.

fls. 35
682

7- Loteamento denominado "Park Clube Areia"

O Fiscal de Urbanismo, Sr. José Lucas da Silva, encarregou-se de fazer a primeira visita oficial *in loco,* com o objetivo primeiro de fazer um levantamento dos usos e quantidades das edificações implantadas no local. Segundo o fiscal, através de Relatório Técnico, ficou constatado que o loteamento foi implantado, porém existem poucas unidades de moradia no local, tendo aproximadamente entre 20 a 30 casas.

8- Loteamento denominado "Recanto do Boêmio"

O Fiscal de Urbanismo, Sr. José Lucas da Silva, fez a primeira visita oficial *in loco,* com o objetivo de fazer um levantamento dos usos e quantidades das edificações implantadas no local. Segundo o fiscal, através de Relatório Técnico, ficou confirmado que o loteamento foi implantado ao lado do viveiro Sacoman, onde estão implantadas 30 (trinta) chácaras com área média de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados), com abertura de uma via de acesso, instalação de rede de energia elétrica monofásica, foram encontradas edificadas 11 (onze) residências e mais uma edificação de uso comercial. Existe o abastecimento de água através de poços particulares dos donos de chácaras. Nas proximidades das margens da BR-251 foi deixada uma área de reserva.

9- Loteamento denominado "do Sr. Paulo Henrique" confrontando com o Bairro Bela Vista"

O Fiscal de Urbanismo, Senhor José Lucas da Silva, responsabilizou-se de fazer a primeira visita oficial *in loco,* com o objetivo de fazer um levantamento dos usos e quantidades das edificações implantadas no local. Segundo o fiscal, até a presente data não foi presenciada nenhuma construção no local, não havendo qualquer indício de abertura de ruas. Para maiores informações, instruído pelo processo nº 3234/05, que solicita o Parcelamento de Área Urbana requerida pela firma Engepar Empreendimentos e Participações Ltda, segundo parecer do técnico e fiscal do meio ambiente, Sr. José Carmo Mendes, através da vistoria da fiscalização ambiental, que visitou o local e colocou em evidência que a área em questão não está totalmente dentro do perímetro urbano, sendo que a maior parte está situada em área rural.

No entanto, a principal consideração que deverá ser feita é sobre a contigüidade em que a área se encontra com o prolongamento do bairro Bela Vista, e que dá continuidade à Avenida Governador Valadares, principal via da cidade. Para adiantar, levantamos algumas considerações iniciais pertinentes ao projeto encetado:

fls. 36

6183

a) Para que haja o parcelamento adjunto à malha urbana, este deverá ser estudado como loteamento com finalidade urbana, visto que este está nos limites da expansão urbana e demanda todos os equipamentos urbanos necessários à função citadina do habitar.

b) O parcelamento está caracterizando loteamento que prolonga a malha urbana pelo zoneamento da ZDI 1 – Zona de Dinamização 1, porém esta classificação carece de maiores reflexões no PDU, no entanto deverá ser discutido através do COMPUR mais tarde, pois ela está restrita apenas às áreas urbanas, e este não é o caso específico.

c) Em face da alínea ***b***, o parcelamento só é possível depois de um projeto de lei visando atualização do Plano Diretor Urbano, e possivelmente com ampliação do perímetro urbano e inclusão da atual área de expansão urbana no novo perímetro urbano.

Portanto, os dados observados no local são insuficientes, para que possa haver maior detalhamento na análise e traçado das diretrizes, como por exemplo, quanto da área loteada está totalmente inscrita no perímetro urbano e quanto está fora, e que tipo de tratamento deve ser dispensado para estas áreas, de modo a dar continuidade à malha urbana existente.

OBSERVAÇÕES:

1) Todos os proprietários dos loteamentos acima referidos foram notificados para providenciarem a iniciativa do processo de regularização de cada loteamento. Porém, o Sr. Gualter M. Filho foi avisado verbalmente por telefone, visto que ele mantém residência em Brasília, e é quem responde atualmente como proprietário do Loteamento denominado "do Sr. Valdeci".

2) Os Loteamentos Sítios de Recreio Concórdia, Loteamento Eldorado (do Valdeci), Loteamento Mansões Sul e Loteamento Setor de Mansões Sul II, possuem juntos um total 128 unidades de edificação, das quais 11(onze) são para fins comerciais.

II. DA DOUTRINA

Clandestino não é, apenas, o loteamento feito às ocultas. Tanto o é aquele desconhecido oficialmente pelo Poder Público, porque inexistente solicitação de aprovação, quanto o que deriva do

16 37
684

indeferimento do respectivo pedido, por não atender às exigências legais. Num e noutro caso, sempre sem a chancela oficial, ele é implantado fisicamente pelo loteador com a abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes, e com a edificação de casas pelos adquirentes. A questão não é desconhecida da doutrina, como verbera o professor José Afonso da Silva (1):

"Esses loteamentos (sentido amplo) ilegais são de duas espécies:

a) os clandestinos, que são aqueles que não foram aprovados pela prefeitura municipal... o loteamento clandestino constitui, ainda, uma das pragas mais daninhas do urbanismo brasileiro. Loteadores parcelam terrenos de que, não raro, não têm título de domínio, por isso não conseguem a aprovação de plano, quando se dignam apresentá-lo à prefeitura, pois, o comum é que sequer se preocupem com essa providência, que é onerosa, inclusive porque demanda a transferência de áreas de logradouros públicos e outras ao domínio público. Feito o loteamento, nessas condições, põem-se os lotes à venda, geralmente para pessoas de rendas modestas, que, de uma hora para outra, *perdem seu terreno* e a casa que nele ergueram, também clandestinamente, porque não tinham documentos que lhes permitissem obter a competente licença para edificar no lote".

Na verdade, o loteamento tem implicações sobre o bem-estar da coletividade em geral e não pode ser conceituado como simples exercício do proprietário do solo em dividir a sua propriedade em várias parcelas, com o inequívoco fito de lucro, como se não repercutisse sobre o plano urbanístico do território do Município. É essa a lição de José Osório de Azevedo Júnior, citado pelo jurista e mestre em direito ambiental, o emérito Paulo Affonso Leme Machado (2):

"O loteamento não pode e não deve ser entendido apenas como um acontecimento jurídico pelo qual se fraciona a propriedade e se criam direitos decorrentes dos contratos bilaterais entre o loteador e o adquirente do lote. O loteamento é um fato da mais alta relevância na vida das comunidades e deve ser tratado como um todo, isto é, *deve ter um ordenamento jurídico tal que atenda às exigências urbanísticas ou rurais da região*, da segurança aos compradores e da atividade lucrativa do proprietário ".

O que é, afinal, o parcelamento do solo? É a atividade do proprietário que subdivide uma gleba de terra em parcelas de terrenos menores, transformando a gleba original parcelada em lotes novos para serem comercializados. Parcelamento é gênero de que são espécies o loteamento e o desmembramento, seja na área urbana ou na área rural.

A própria Lei Federal nº. 6.766/79 (Parcelamento do Solo Urbano) conceitua as duas figuras. Dispõe do art. 2º. e parágrafos 1º

685

e 2º da Lei Federal nº 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo para fins urbanos) :

"Art. 2° O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1° Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes ".

§ 2° Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes".

Registre-se que a União tem competência para editar normas gerais, enquanto os Estados e Municípios, ou Distrito Federal, podem estabelecer suas regras, desde que não conflitem com as disposições gerais de lei federal, haja vista tratar-se de competência concorrente sobre direito urbanístico (art. 24, I e §§ 1° a 4°, Constituição Federal de 1988).

A diferença básica entre loteamento e desmembramento é que, no primeiro, abrem-se novas vias e logradouros públicos, enquanto no segundo não. No presente artigo, contudo, ater-se-á à figura dos loteamentos, particularmente os irregulares. Mesmo em áreas rurais, isto é, que estejam fora do perímetro urbano estabelecido por lei municipal ou distrital, os parcelamentos que mantém as características do desenho urbano, ou que constrói as bases para futuros desmembramentos que resultarão, claramente, em quadras desenhadas para a habitação de famílias, cujo sistema de subsistência e o *modus vivendi* são substancialmente urbanos, não caracterizando uma produtividade de bases predominantemente agropecuarista, ou de predominância hortofrutigranjeira.

O interessado em promover um loteamento do solo urbano deve, desde que não sujeito o terreno a ser parcelado às restrições impeditivas dos incisos I a V do art. 3° da Lei 6.766/79, apresentar projeto à Prefeitura Municipal, com a obediência dos requisitos dos artigos 4°, 5° e 6º da Lei do Parcelamento do Solo Urbano.O projeto será aprovado pelo Município (art. 12, Lei 6.766/79) nos casos excepcionais previstos nos incisos I a III do art. 13 da Lei 6.766/79. A administração publica deverá levar em consideração também o Plano Diretor Urbano, que estabelece diretrizes urbanas que deverão ser atendidas no projeto de parcelamento do solo urbano e lei municipal pertinente.

fls. 39
686

É requisito básico que o parcelador ou loteador, evidentemente, seja o proprietário da gleba original, pois a ninguém é dado parcelar solo de propriedade alheia. Outra consideração relevante é que, ainda que nominado "condomínio" ou "rural", ou mesmo "sítio de recreio", se a atividade se enquadrar na previsão legal alusiva ao loteamento, deste será a natureza jurídica do empreendimento. Há também outras denominações que o parcelador ou loteador atribui ao seu empreendimento, quando este está numa propriedade que escapa à jurisdição urbanística do Plano Diretor ou lei municipal urbana específica (lei municipal nº 806/76).

O loteamento não é rural, ainda que assim denominado, se não se destina à exploração agrícola, agro-pastoril ou extrativista mineral. Se volta à ocupação nitidamente urbana, reger-se-á pelos ditames da Lei 6.766/79. O título "Condomínio Rural " ou "Sitio de Recreio" geralmente é empregado pelo loteador com o propósito de evadir-se às exigências da Lei nº. 6.766/79, quando encobre nítida finalidade urbana.

Pode-se resumir as providências necessárias para a regularização ou a implantação legal de um loteamento urbano, conforme as exigências da Lei Federal nº. 6.766/79: o loteador deve submeter o projeto do parcelamento à prévia aprovação do Município, obter o licenciamento ambiental, se o caso, e, depois de aprovado, promover o registro do loteamento no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca, quando, e somente a partir desse momento, poderão ser alienados os lotes a terceiros, como segue dos seguintes preceitos:

Reza o artigo 12 da Lei nº. 6.766/79 (Lei de Parcelamento do Solo): **"O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ...".**

Dispõe o artigo 18 do mesmo estatuto: **"Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo a registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta dias), sob pena de caducidade da aprovação...".**

Já o artigo 37 do mesmo diploma legal assevera: **"É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado ".**

Prevê ainda o art. 50, I, da Lei Federal nº. 6.766/79:

"art. 50 - Constitui crime contra a Administração Pública: I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios ".

Fls. 40

687

Ainda, reza o art. 52 da Lei no. 6.766/79:

"art. 52 - Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de compra e venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinqüenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis ".

No mesmo compasso, o artigo 167, I, 19, da Lei no.6.015, de 31.12.73 (Registros Públicos), dispõe: **"No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos... I - o registro ... 19) dos loteamentos urbanos e rurais".**

Interessante ponderar equívoco que normalmente é cometido e lesa os interesses dos consumidores adquirentes dos lotes. O loteador ou um terceiro comprador das frações apresenta a escritura do registro de imóveis em que figura a gleba ou área original, objeto de parcelamento. Assim, o terreno que foi loteado é apresentado como regular. Para a celebração da compra e venda dos lotes, todavia, o loteador lavra escritura pública junto a Cartório de Ofícios e Notas, declarando transferir os direitos de lote da gleba original. O comprador desavisado é enganado neste momento.

Nestes casos possíveis é que o loteador está a vender, de regra, frações de loteamento sem registro no cartório de imóveis, ainda não aprovado pelo Município, às vezes mesmo área em pública, a conhecida e criminosa grilagem de terras.

Esclareça-se: o loteamento é o resultado da subdivisão do terreno original, formando-se lotes. Antes de o projeto de loteamento aprovado ser registrado no cartório de imóveis, só existe, no plano jurídico, a própria gleba original não parcelada. Quando registrado o próprio loteamento, a área originária loteada deixa de existir para, em seu lugar, no registro de imóveis, constarem o parcelamento e os seus respectivos lotes.

Assim, se cuidasse de um loteamento regular, com registro no cartório de imóveis, o loteador venderia os lotes junto ao cartório imobiliário competente, e não o de ofício de notas, e assim estaria consolidada a fraude.

A lei exige, para efeito de regularização, o registro imobiliário do projeto do loteamento como um todo e não em suas frações, mesmo assim somente depois de aprovado pelo Município. Antes do registro global do projeto de parcelamento aprovado (não da gleba de terra original) junto ao Registro de Imóveis, o loteamento é

Fls 41
6888

considerado juridicamente irregular. Todo loteamento, para efeito de regularização, deve ser levado a registro no cartório de registro de imóveis, após a aprovação do projeto pelo Município, porquanto o registro imobiliário é condição *sine qua non* da regularidade de todo loteamento, seja urbano ou rural. Em especial, foi considerado crime o ato de parcelamento de solo rural, sito em área de proteção ambiental, sem prévio registro do desmembramento ou loteamento como um todo no registro de imóveis e sem a autorização do Distrito Federal, *cuja ementa merece ser transcrita*:

"Constitui-se em crime contra a Administração Pública o desmembramento de gleba rural, localizada em área de proteção ambiental, sem prévio registro no cartório de imóveis e sem autorização do órgão governamental competente ".

Quando não aprovado pelo Distrito Federal ou Município, sem registro do parcelamento como um todo no Cartório do Registro de Imóveis, o loteamento é considerado ilegal e clandestino e os seus lotes não poderão ser vendidos, a teor do disposto no art. 37 da Lei nº. 6.766/79.

A prova da propriedade do lote não poderá ser feita por meio de instrumento particular de contrato de compra e venda ou mesmo escritura lavrada no Cartório do Registro de Notas, porque insuscetíveis de transferir o domínio. A titularidade do domínio sobre imóvel depende de escritura pública e mesmo assim registrada em Cartório do Registro de *Imóveis*, único competente para a transferência da propriedade imóvel segundo o Direito Brasileiro.

Preceitua o artigo 530, I, do Código Civil Brasileiro em vigor:

"art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel... I - Pela transcrição do título de transferência no registro de imóvel ".

Se o loteamento nem mesmo projeto urbanístico aprovado pelo Distrito Federal ou Município possui, também não tem registro no Cartório de Registro de Imóveis, o que torna a venda dos lotes e os contratos particulares respectivos ilegais e, portanto, nulos de pleno direito. De fato, se o loteamento não foi aprovado pelo Poder Público, nem apresenta licenciamento ambiental, nem tão pouco dispõe do indispensável registro no Cartório de Registro de Imóveis, o empreendimento não tem existência de direito, é ilegal e clandestino. Se o principal (o loteamento) não goza de existência à luz da ordem jurídica, o acessório (os lotes resultantes da subdivisão da gleba original e do loteamento) resta eivado do mesmo vício de ilegalidade.

Os contratos particulares de compra e venda dos lotes ou frações ideais, bem como todos os demais negócios de alienação

fls. 42
689

das parcelas de um loteamento ilegal, são nulos de pleno direito, por contrariedade aos artigos 82, 145, II e III, e 530, I, do Código Civil em vigor. Com efeito dispõem os preceitos legais:

"Art. 82. A validade do ato jurídico requer agente capaz (art. 145, n. I), objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei (art. 129, 130 e 145) ".

"Art. 145. É nulo o ato jurídico: II - quando for ilícito, ou impossível, o seu objeto; III - quando não revestir a forma prescrita em lei ".

Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel: I - pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel ".

A lei proíbe a venda de lotes de loteamento sem registro no Cartório de Registro de Imóveis (art. 37, Lei Federal no. 6.766/79). Como se cuida da compra e venda de imóveis, a lei prescreve forma especial: o contrato deve ser mediante instrumento público e a propriedade imóvel somente se transmite por meio de transcrição do título de transferência no cartório de registro de imóveis (art. 530, I, Código Civil). Como os contratos geralmente são celebrados por instrumento particular e como não operada a transcrição do título no cartório de registro de imóveis competente, os atos jurídicos são nulos também porque não revestem a forma prescrita em lei (art. 145, III, Código Civil).

O ponto é: **o direito federal pátrio não permite a venda de lotes de loteamento não registrado no Cartório de Registro de Imóveis.** Todo loteamento, seja com finalidade urbana ou rural, somente passa a existir no mundo jurídico depois de registrado e inscrito no Cartório de Registro de Imóveis competente, porquanto o registro imobiliário é condição *sine qua non* da própria existência legal de qualquer loteamento. Antes do registro do próprio loteamento no Cartório de Imóveis, o empreendimento ainda não é reconhecido pela ordem jurídica.

Ora, se o loteamento (principal) não existe no plano jurídico, os lotes dele resultantes (acessório), *ipso facto*, também não gozam de existência legal. Se os lotes ou parcelas não existem no mundo jurídico, como poderiam ser objeto de compra e venda? Ademais, se os lotes, assim como o loteamento do qual se originaram, não têm registro no Cartório de Registro de Imóveis, como seria possível admitir a respectiva alienação, desde que a propriedade imóvel somente se transfere por meio da transcrição do título no cartório imobiliário, nos termos do art. 530, I, do Código Civil? Não se pode tolerar a venda daquilo que não existe.

fls. 43
690

Pois bem: um lote que integre um loteamento não registrado no Cartório de Registro de Imóveis não pode ser alienado porque inexistente para o direito. **Daí o motivo de a regra da proibição de venda de lotes de loteamento urbano não registrado no cartório imobiliário** (art. 37 da Lei Federal no. 6.766/79) **e da venda de unidades de incorporação imobiliária também sem registro imobiliário** (art. 32 da Lei Federal no. 4.591/64) **aplicar-se, por igual fundamento, no tocante à venda de lotes de loteamento rural não registrado no Cartório de Imóveis** (art. 167, I, 19, Lei Federal no. 6.015/73; art. 89 do Decreto Federal no. 59.428, de 27.10.1966; item 4.7.2 da Instrução Normativa - INCRA no. 17.b., de 9.12.1980; art. 61, *caput*, da Lei Federal no. 4.504/64).

De fato, o inciso XXII do artigo 5º. da Constituição Federal de 1988 dispõe que: **"é garantido o direito de propriedade "**. Mas o inciso XXIII do mesmo artigo da Lei Fundamental reza que: **"a propriedade atenderá a sua função social "**.

IV- CONCLUSÃO

A constituição de loteamentos ilegais e clandestinos configura mal exercício do direito de propriedade privada, haja vista que a divisão de uma gleba original em diversas parcelas, com vistas à formação de lotes, atividade reputada como parcelamento do solo, determina adensamento populacional, despesas para o Poder Público com a instalação de equipamentos urbanos (serviços de utilidade pública, como luz, telefonia, esgotamento sanitário e congêneres), além de inevitável impacto ao meio ambiente, principalmente se o parcelamento acontece em meio rural com potencialidades florestais de preservação da fauna e da flora.

É evidente que atividade de tamanha repercussão urbanística e ambiental, como é o caso do parcelamento do solo, não pode ser exercida à revelia de qualquer controle do Poder Público, mas, ao contrário, sobre ela incidem, por força de lei, diversas limitações administrativas, além da imperatividade da aprovação dos projetos de loteamento ou desmembramento pelo Município, quando o parcelamento tem clara função de constituir-se em núcleos de habitação.

O fato é que, conquanto titulares do domínio sobre a gleba original, não assiste aos proprietários o direito de parcelar o solo rural ou urbano, sem que antes promovam a regularização do loteamento como um todo, colhendo a aprovação nos parâmetros legais, sobretudo no que tange à tutela do meio ambiente e urbanística, além de providenciar o registro imobiliário da modalidade

fls. 44
691

de parcelamento do solo, exigível por força de lei. Antes disso, fica terminantemente proibido o registro dos lotes ou parcelas junto aos Cartórios do Registro de Imóveis

O tema do parcelamento do solo já foge da classificação de mero exercício do direito de propriedade, mas, ao contrário, a questão insere-se, hoje, nos lindes do direito urbanístico e na perspectiva da função social da propriedade, desde o advento das Leis Federais 4.504/64 e 6.766/79, ainda mais em se tratando de loteamentos irregulares, porquanto o intento de lucro individual sobrepuja, egoisticamente, toda e qualquer perspectiva de ordenação da atividade de urbanização no Município, causando gravíssimos problemas sociais e urbanos, notadamente porque, depois de alienadas as parcelas da divisão da gleba original irregularmente loteada, fica ao Estado o dever de, *depois de atendidos os requisitos legais e regulamentares,* instalar equipamentos públicos e infra-estrutura nos loteamentos, dos quais resultam, com freqüência, danos irreversíveis ao meio ambiente, **devido à localização destes em unidades de conservação ambiental, *a par da inexistência de sistema de esgotamento sanitário e de coleta de águas pluviais, de que resulta a eleição de córregos e rios para despejo de esgotos e efluentes.***

Ainda que se admita tratar-se, de fato, de parcelamentos de fins rurais e que, no seu desenvolvimento, não sofrerão distorções tendentes à implantação de loteamentos urbanos (o que se tem verificado com enorme freqüência), constata-se que os proprietários se julgam no suposto direito de alienar as suas parcelas a terceiros, de construir as edificações que bem lhes aprouver nos seus lotes (independentemente de autorização edilícia da Administração), de receberem todas as regalias do Estado mediante a prestação de serviços de utilidade pública, à revelia das vedações das normas legais e regulamentares, federais, estaduais e municipais. Não lhes interessam, por igual, as danosas repercussões causadas ao meio ambiente. Consideram-se, assim, no direito de sobrepor-se às exigências da lei e dos regulamentos, instaurando uma pretensa supremacia do interesse privado sobre o interesse público, em frontal violação da perspectiva vigente no ordenamento jurídico pátrio.

A questão urbanística (na qual se inclui a figura do parcelamento do solo urbano ou rural) alçou-se em nível de previsão constitucional, dada a relevância da matéria para o bem-estar de toda a coletividade, haja vista o célere crescimento dos aglomerados urbanos, o que impôs foros de excepcional interesse público ao ordenamento urbanístico, mormente em razão do imperativo de se regulamentar a ocupação do solo urbano e rural. Destarte, cabe à

fls. 45
692

administração pública o papel de fiscalizador e ordenador do processo de parcelamento do solo urbano e rural, quando este foge aos padrões do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), estudando e oferecendo alternativas legais para coibir os casos que poderão causar transtornos sociais.

É dever do Poder Público ordenar a ocupação, o uso e o parcelamento do solo urbano e rural do seu território, no superior interesse de preservação do meio ambiente, das florestas, da fauna, da flora e dos bens que compõem o patrimônio histórico, estético, turístico, paisagístico e cultural, cuja defesa incumbe à Administração por missão constitucional e para cujo cumprimento o Estado exerce o seu legítimo e legal poder de polícia.

NOTAS

(1) Direito Urbanístico Brasileiro, Malheiros Editores, 2ª. ed., SP, 1995, p. 307.

(2) Direito Ambiental Brasileiro, Malheiros Editores, 5ª. ed., SP, 1995, p..258.

fls. 46

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ - MG

AÇÃO E PARTICIPAÇÃO UNAÍ ADMINISTRAÇÃO 2005/2008

693

A
SEGOV.

Sr. Secretário

Remeto-lhe o presente p/ conhecimento dos relatórios apresentados e indicar as providências a serem tomadas para efetiva conclusão do trabalho levantado.

28/05/07

José Lucas da Silva
PRESIDENTE.

AO
DEFIST,

solicitamos análise do relatório apresentado, chamamos a atenção especial para a parte tributária (IPTU, ITBI, ISSQN, Taxa de iluminação). Percebemos que o município está um pouco defasado na tributação e julgamos que o fato gerador é uma ação conjunta dos setores tributário, urbanismo e obras para que as medidas que a legislação requer. Após ações desta comissão, solicitamos remessa de relatório sobre as possíveis irregularidades e providências a serem tomadas por este secretário do governo.

Unaí, 29-05-07

José Gomes Branquinho
Secretário Municipal de Governo

Jurisprudência/STJ

Critério de Pesquisa: ITBI E COMPROMISSO E COM
Documento: 1 de 3

PESQUISA VIA E-MAIL

Documento 1

Íntegra do Acórdão | Acompanhamento Processual | Resultado sem Formatação | Imprimir/Salvar

Processo

AgRg no Ag 685899 / MG
AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO **DE** INSTRUMENTO
2005/0096696-0

Relator(a)

Ministro JOSÉ DELGADO (1105)

Órgão Julgador

T1 - PRIMEIRA TURMA

Data do Julgamento

13/09/2005

Data da Publicação/Fonte

DJ 10.10.2005 p. 236

Ementa

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. INEXISTÊNCIA **DE** OMISSÃO, OBSCURIDADE, CONTRADIÇÃO, DÚVIDA OU FALTA **DE** FUNDAMENTAÇÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. MATÉRIA **DE** ÍNDOLE LOCAL E CUNHO CONSTITUCION EXAMINADA NO TRIBUNAL A QUO. SÚMULA Nº 280/STF. IMPOSSIBILIDADE DI APRECIAÇÃO DO APELO EXTREMO.

1. Agravo regimental contra decisão que não-proveu agravo **de** instrumento por entender que não houve omissão no decisório local e que a análise do Especial envolveria matérias **de** cunho constitucional e **de** direito local.

2. Acórdão a quo segundo o qual "a Lei Municipal nº 5.492/88, com a redação dada pela recente Lei nº 8.147/00, incorre em flagrante inconstitucionalidade, na medida em que impõe aos contribuintes do **ITBI** o seu prévio recolhimento, quando do fazimento do contrato **de compromisso de compra** e **venda**, sem que se saiba se o ato jurídico tributável – aquisição **de** direito real – conforme disposto na Carta Magna e no CTN, venha ocorrer ou não".

3. Fundamentos da decisão impugnada que são claros e nítidos. Não dão lugar a omissões, obscuridades, dúvidas ou contradições. O não-acatamento das teses contidas no recurso não implica cerceamento **de** defesa, uma vez que ao julgador cabe apreciar a questão **de** acordo com o que ele entender atinente à lide. Não está obrigado o magistrado a julgar a questão posta a seu exame **de** acordo com o pleiteado pelas partes, mas sim com o seu livre convencimento (art. 131 do CPC), utilizando-se dos fatos, provas, jurisprudência,

aspectos pertinentes ao tema e da legislação que entender aplicável ao caso. Não obstante a oposição de embargos declaratórios, não são eles mero expediente para forçar o ingresso na instância especial, se não houve omissão do acórdão a ser suprida. Inexiste ofensa aos arts. 165, 458, II, e 535, I e II, do CPC quando a matéria enfocada é devidamente abordada no voto a quo.
4. Não se conhece de recurso especial quando a decisão atacada basilou-se, como fundamento central, em matéria de cunho eminentemente constitucional. Apesar de haver fundamento infraconstitucional, não prevalece este em detrimento da abordagem central de natureza constitucional e de cunho local.
5. Na via Especial não há campo para se revisar entendimento de segundo grau assentado em matéria de direito local, por inexistir ofensa à legislação federal (Súmula nº 280/STF).
6. Agravo regimental não-provido.

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da PRIMEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Francisco Falcão, Luiz Fux, Teori Albino Zavascki e Denise Arruda votaram com o Sr. Ministro Relator.

Resumo Estruturado

VEJA A EMENTA E DEMAIS INFORMAÇÕES.

Referência Legislativa

LEG:FED SUM:******
***** SUM(STF) SÚMULA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL
SUM:000280

Sucessivos

AgRg no Ag 730857 RJ 2005/0211575-1 DECISÃO:28/03/2006
DJ DATA:15/05/2006 PG:00168

Íntegra do Acórdão | Acompanhamento Processual

SAFS - Quadra 06 - Lote 01 - Trecho III. CEP: 70.095-900. Brasília - DF
Telefone: (61) 3319-8000 Fax: (61) 3319-8700 - Informações Processuais: (61) 3319.8410
© 1996-2006 - Superior Tribunal de Justiça. Todos os direitos reservados. Reprodução permitida se citac

696

Jurisprudência/STJ

PESQUISA VIA E-MAIL

Critério de Pesquisa: ITBI E COMPROMISSO E CON
Documento: 2 de 3

Documento 2

Íntegra do Acórdão | Acompanhamento Processual | Resultado sem Formatação | Imprimir/Salvar

Processo

RMS 10650 / DF
RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA
1999/0018606-0

Relator(a)

Ministro FRANCISCO PEÇANHA MARTINS (1094)

Órgão Julgador

T2 - SEGUNDA TURMA

Data do Julgamento

16/06/2000

Data da Publicação/Fonte

DJ 04.09.2000 p. 135
RDR vol. 19 p. 209
RDTJRJ vol. 45 p. 103

Ementa

TRIBUTÁRIO. RECURSO ORDINÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. **ITBI.** FATO GERADOR. CTN, ART. 35 E CÓDIGO CIVIL, ARTS. 530, I, E 860, PARÁGRAFO ÚNICO. REGISTRO IMOBILIÁRIO.
1. O fato gerador do imposto de transmissão de bens imóveis ocorre com a transferência efetiva da propriedade ou do domínio útil, na conformidade da Lei Civil, com o registro no cartório imobiliário.
2. A cobrança do **ITBI** sem obediência dessa formalidade ofende o ordenamento jurídico em vigor.
3. Recurso ordinário conhecido e provido.

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento. Votaram com o Relator os Ministros Eliana Calmon, Franciulli Netto e Nancy Andrighi. Ausente, justificadamente, nesta assentada, o Sr. Ministro Paulo Gallotti.

Resumo Estruturado

IMPOSSIBILIDADE, COBRANÇA, **ITBI**, HIPÓTESE, **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**, IMÓVEL, INEXISTÊNCIA, TRANSCRIÇÃO (DIREITO CIVIL), REGISTRO DE IMÓVEIS, NÃO OCORRÊNCIA, FATO GERADOR.

Referência Legislativa

697

LEG:FED LEI:005172 ANO:1966
***** CTN-66 CODIGO TRIBUTARIO NACIONAL
ART:00035
LEG:FED LEI:003071 ANO:1916
***** CC-16 CODIGO CIVIL
ART:00530 INC:00001 ART:00860 PAR:UNICO
LEG:FED DEL:000058 ANO:1937
ART:00005
LEG:FED CFD:****** ANO:1988
***** CF-88 CONSTITUIÇÃO FEDERAL
ART:00156 INC:00002

Veja

RESP 12546-RJ, RESP 1066-RJ (STJ)
RP 1121-GO (STF)

SAFS - Quadra 06 - Lote 01 - Trecho III. CEP: 70.095-900. Brasília - DF
Telefone: (61) 3319-8000 Fax: (61) 3319-8700 - Informações Processuais: (61) 3319.8410
© 1996-2006 - Superior Tribunal de Justiça. Todos os direitos reservados. Reprodução permitida se citac

698

Jurisprudência/STJ

PESQUISA VIA E-MAIL

Critério de Pesquisa: ITBI E COMPROMISSO E COM
Documento: 3 de 3

Documento 3

Íntegra do Acórdão | Acompanhamento Processual | Resultado sem Formatação | Imprimir/Salvar

Processo

REsp 1066 / RJ
RECURSO ESPECIAL
1989/0010835-2

Relator(a)

Ministro GARCIA VIEIRA (1082)

Órgão Julgador

T1 - PRIMEIRA TURMA

Data do Julgamento

02/03/1994

Data da Publicação/Fonte

DJ 28.03.1994 p. 6291
RSTJ vol. 63 p. 193

Ementa

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO 'INTER VIVOS' - FATO GERADOR - NÃO INCIDENCIA SOBRE BENS OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. O IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMOVEIS E DE DIREITOS A ELES RELATIVOS TEM COMO FATO GERADOR A TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE OU DOMINIO UTIL DE BENS IMOVEIS E NÃO SIMPLES CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, AINDA QUE IRRETRATAVEL OU IRREVO RECURSO PROVIDO.

Acórdão

POR UNANIMIDADE, DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Resumo Estruturado

IMPOSSIBILIDADE, FAZENDA PUBLICA, COBRANÇA, ITBI, REFERENCIA, CONTRATO, COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, IMOVEL, HIPOTESE, STF, DECLARAÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE, LEI ESTADUAL, PREVISÃO, COBRANÇA, ITBI, NÃO OCORRENCIA, FATO GERADOR, TRANSMISSÃO, PROPRIEDADE, TRANSMISSÃO, DOMINIO UTIL, IMOVEL.

Referência Legislativa

LEG:EST DEL:000413 ANO:1979
(RJ)
LEG:EST LEI:007730 ANO:1973
ART:00114
(RJ)
LEG:EST DEL:010198 ANO:1987

699

(RJ)
LEG:FED LEI:003071 ANO:1916
***** CC-16 CODIGO CIVIL
ART:00530 INC:00001 ART:00533

SAFS - Quadra 06 - Lote 01 - Trecho III. CEP: 70.095-900. Brasília - DF
Telefone: (61) 3319-8000 Fax: (61) 3319-8700 - Informações Processuais: (61) 3319.8410
© 1996-2006 - Superior Tribunal de Justiça. Todos os direitos reservados. Reprodução permitida se citad

TERMO DE ENCERRAMENTO DE VOLUME

Nesta data, encerra-se o 7º volume do presente processo.

O assunto continuará sendo tratado no 8º volume, que leva o mesmo número do processo e as mesmas especificações.

Unaí(MG), 8 de junho de 2009.

Maria Aparecida Costa
Chefe do Serviço de Apoio às Comissões

701

TERMO DE ABERTURA DE VOLUME

Nesta data, com o mesmo número e especificações, abre-se o oitavo volume para o processo da Comissão Especial, nomeada pela Portaria 2.189, de 27.4.2009, para realizar estudo sobre todos os loteamentos irregulares existentes no Município de Unaí, iniciando-se com a folha nº 701.

Unaí(MG), 8 de julho de 2009.

Maria Aparecida Costa
Chefe do Serviço de Apoio às Comissões

PREFEITURA MUNICIPAL
Estado de Minas G

PROCESSO Nº

04465-083/2006

083 - REQUERIMENTO(FAZ)

Externa Data Entrada: 09-05-2006 Previsão saída: 11-05-2007

Requerente: 10168 - AMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Endereço: Av. GOVERNADOR VALADARES 111, CAPIM BRANCO-Unaí CEP: 38610000

CGC/CPF: 0411 569000192 C.I.: 31206073173

Observação: REQUER DIRETRIZES PARA LOTEAMENTO DENOMINADO SITIOS PARK RIO PRETO CONFORME TRAMITE DO PROCESSO EM ANEXO..

Protocolado por:

MARCELO BRUNO FARAES
CHEFE DE DIVISÃO DE C.I.

MOVIMENTAÇÃO DO PROCESSO

	DESTINO	DATA		DESTINO	DATA
01	Imagem	07.05.06	13		
02	SEGOV	27-11-02	14		
03	DUPAI	29-11-02	15		
04	DUPAI	06-04-02	16		
05	SEGOV	06.04.03	17		
06			18		
07			19		
08			20		
09			21		
10			22		
11			23		
12			24		

G. PINHEIRENSE (38) 3561-1567

703

Prefeitura Municipal de Unaí

Estado De Minas Gerais

REQUERIMENTO

Exmo Sr. Prefeito Municipal de Unaí -MG

O(a) abaixo assinado **AMC EMPREENDIMENTOS IMOBELIARIOS LTDA**
Endereço: **AV. GOV. VALADARES N ° 111**
Cidade: **UNAÍ** Estado **MG**

Vem pelo presente requerer a V. Excia., na forma da lei, o descrito abaixo.

Para tal fim, junta ao presente os seguintes documentos:

Nestes termos, pede deferimento.

Unaí-MG, 04 DE MAIO DE 2006

DESCRIÇÃO:

REQUER DIRETRIZES PARA LOTEAMENTO

Sequencial: 1

Prefeitura Municipal de Unaí

Tipo de Guia: T.EXPED.

Guia: **2058** Exercício: **2006** Parcela: **Única**
Vencimento: **03-06-2006**
Pagável até: **03-06-2006**

16/03

704

Contribuinte.....: 10168-AMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Nome Fantasia: AMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
Endereço.....: Av GOVERNADOR VALADARES, 111
Bairro.....: CAPIM BRANCO Cep: 38.610-000
Cidade.....: Unaí-MG
CNPJ/CPF.....: 04117569000192

Descrição	
REF. Á TAXA DE EXPED. E PROTOCOLO PELO REQUERIMENTO SOLICITANDO DIRETRIZES DE LOTEAMENTO	
Itens	**Valor R$**
PROTOCOLO	12,87
Taxa de Expediente	1,29
Total da Guia:	**14,16**

Autenticação Mecânica

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

LOTERIAS CAIXA
454991730-9

00/Mai/2006 HORA DF 16:36:23

LOT. 11.003803-7 TERM 003767
LOCALIDADE: UNAI
AG. VINCULADA: 0942

COMPROVANTE DE PAGAMENTO
PM DE UNAI MG

VALOR DO PAGAMENTO: R$ 14,16

816700000002 141640542003
606030002053 800200600487

454991730-9

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
UNAÍ - MINAS GERAIS
OFICIAL: Bel. Humberto E. Lisboa Frederico

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ - MG

4705

MATRÍCULA Nº 28.027 - (vinte e oito mil e vinte e sete) 21 de fevereiro de 2001

IMÓVEL: Uma gleba de terras, situada neste distrito e município e Comarca de Unaí, MG, na Fazenda **XODÓ**, antiga Fazenda Riacho do Mato, local Cachoeira, com a área de **178.86.00 ha** (cento e setenta e oito hectares, oitenta e seis ares), de campos e cultura, que se encontra dentro dos seguintes limites e confrontações: "Começa no marco cravado na margem direita do Rio Preto, na divisa com a gleba desapropriada pela Prefeitura Municipal de Unaí, marco este que está localizado a 72,78 m. abaixo do divisor de águas da serra do Taquaril, na margem direita do Rio Preto, daí, seguirá em reta confrontando com citada gleba da Prefeitura Municipal de Unaí, azimute de 151°40'53 e distância aproximada de 535,10 m. atingindo o marco M-06; daí, dobra a direita com um ângulo inteiro de 207°20'17 e distância de 820,60 m. atingindo o vértice na divisa com a gleba da cooperativa dos açougueiros de Unaí; dobra à esquerda, passando a confrontar com a gleba da cooperativa, formando um ângulo inteiro de 73°20"33 e distância de 1.042,63 m. para outro vertice onde dobra novamente à esquerda, na mesma confrontação, formando um ângulo de 90°00'00 com distância de 157,48 m; daí dobra à direita, com o ângulo inteiro de 270°00'00 e distância de 250,43 mpara o ponto onde dobra novamente à direita, ainda confrontando com a gleba da cooperativa dos açougueiros de Unaí, com um ângulo inteiro de 270°00'00 e distância de 164,80 m atinge o vértice na divisa com Orlando Caetano da Costa; dobra a esquerda, confrontando com Orlando Caetano da Costa, formando um ângulo inteiro de 89°57'39 e distância de 313,47 m daí, deflete a esquerda, formando um ângulo inteiro de 139°03'48 e distância de 154,84 m. e daí, ainda confrontando com Orlando Caetano da Costa, deflete a direita, formando um ângulo inteiro de 215°54'11 e distância aproximada de 42,01 m. atinge o marco a margem direita do Rio Preto; sobe pelo Rio Preto acompanhando as suas curvas, veio de água até atingir o marco inicial na sua margem direita próximo a cachoeira. Limites e confrontações estes encontrados pelo agrimensor Pedro Manuel Sarsfield Sardinha, CREA 110/TD, em 13 de janeiro de 2001, havido por herança.

PROPRIETÁRIA: RUMBELINA FERREIRA DE QUEIROZ, brasileira, viúva, do lar, CI. nº 1.196.565-SSP-DF, CIC. nº 944.211.886-20, residente e domiciliada na Fazenda Xodó, Município de Unaí, MG.

TÍTULO AQUISITIVO: R-16, da matrícula nº 800, deste Ofício. Dou fé. Unaí, 21.02.2001. (O). O Escrevente,

---

R-1- 28.027 - Protocolo 91.220 - 21.02.2001

COMPRA E VENDA - Área: 178.86.00 ha de campos e cultura. TRANSMITENTE: RUMBELINA FERREIRA DE QUEIROZ, brasileira, viúva, do lar, CI. nº 1.196.565-SSP-DF, CIC. nº 944.211.886-20, residente e domiciliada na Fazenda Xodó, Município de Unaí, MG. ADQUIRENTE: **AMC - EMPREEENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.117.569/0001-92, com sede na Avenida Governador Valadares nº 111, Centro, nesta cidade, Cep. 38.610-000, no ato representada pelo sócio, Cleantho Adjuto Martins Carneiro, empresário, CI. nº M-4.535.008 - SSP-MG, CIC. nº 225.454.761-53, residente e domiciliado na Avenida Governador Valadares, nº 111, centro, nesta cidade. FORMA DO TÍTULO: Compra e venda - lavrado no Cartório de Paz e Notas de Garapuava-MG, no livro 034, fls. 052, em 15 de fevereiro de 2001. VALOR DA VENDA: R$ 371.382,02 (trezentos e setenta e um mil, trezentos e oitenta e dois reais e dois centavos), importaância esta que será paga da seguinte forma: R$ 92.845,52 (noventa e dois mil, oitocentos e quarenta e cinco reais

vide Av.2

MATRÍCULA Nº 28.960 - (vinte e oito mil, novecentos e sessenta). 11 de abril de 2002.

IMÓVEL: uma parte de terras situada neste distrito, município e Comarca, na fazenda **'CAMPINAS'**, lugar **'SACO DA TAPERA'**, com a área de 62,75,00 ha, (sessenta e dois hectares e setenta e cinco ares) de campos naturais de 3ª qualidade, com as seguintes divisas: "começa no ponto de confluência da grota da Baixa Funda no córrego Tamanduá, seguindo pelo córrego Tamanduá acima, direção SE e distância em reta de 590,00 ms para o início de uma cerca de arame, na margem direita do córrego Segue pela cerca de arame, rumo 55°10'NE e distância de 290,00 ms, para um vértice do aramado. Deflete à esquerda, rumo 1°30'NE, pelo aramado, distância de 920,00 ms, confrontando neste percurso com o dr. Alaor Porto Adjuto. Dobra à esquerda, passando a confrontar com Humberto Eustáquio de Queiroz, ainda pelo aramado rumo 74°00' NW e distância de 340,00 ms, encontrando uma grota afluente esquerdo da grota da Baixa Funda. Desce por esta grota afluente, até a sua barra. Desce pela grota da Baixa Funda, ainda na mesma confrontação, até a sua confluência no córrego Tamanduá, que foi o ponto de partida;" havido de compra a José Braz da Silva e s/m.

PROPRIETÁRIO: HUMBERTO EUSTÁQUIO DE QUEIROZ, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, portador do CPF nº 078.234.006-68.

TÍTULO AQUISITIVO: matrícula nº 032 deste Ofício. Dou fé. O Oficial,

---

R-1 - 28.960 - Protocolo 94.029 - 11.04.2002

COMPRA E VENDA: área: 62,75,00 ha. TRANSMITENTE: HUMBERTO EUSTÁQUIO DE QUEIROZ, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, portador do CPF nº 078.234.006-68. ADQUIRENTE: **'GONÇALO ALVES BARBOSA'**, brasileiro, casado, fazendeiro, residentes e domiciliado neste município, portador do CPF nº 149.400.006-72 e da CTPS nº 23939, série 622-MG registro nº 00772. FORMA DO TÍTULO: compra e venda lavrada no Cartório do 2.º Ofício de Notas desta cidade, no livro 4-N, fls. 53/54 e vº em 10 de junho de 1975. VALOR DA VENDA: Cr$ 30.240,00 (trinta mil, duzentos e quarenta cruzeiros). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000035 605077.0, área total: 62,7 ha e na Secretaria da Receita Federal sob nº 6342369.3, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999, em nome de Gonçalo Alves Barbosa. O tabelião certificou que foram apresentadas as certidões negativas determinadas por Lei. Dou fé. Unaí, 11 de abril de 2002. (M). O Oficial,

Vide R-3.

Av.1-28.960 - procedo a presente para fazer constar que a RESERVA FLORESTAL do imóvel ora matriculado está averbada na matrícula de título aquisitivo desta, ou seja, na matrícula 032, sob Av.20. Dou fé. Unaí, 11.04.2002. O Oficial,

---

R-3- 28.960 - Protocolo 97.375 - 12.03.2003

ADJUDICAÇÃO - área: 62,75,00 ha. Nos termos da Carta de Adjudicação datada de 20 de fevereiro de 2003, devidamente assinada pela MMª Juíza de Direito desta Comarca, Drª Iandára Feijoto Nogueira, extraída dos autos de inventário dos Bens deixados pelo Espólio de Rosa Magalhães de Paula em que foi requerente a empresa AMC - Empreendimentos Imobiliários Ltda, na pessoa do seu representante legal - Processo nº 704.0201320-6, através da Secretaria do Juízo da primeira Vara Cível desta cidade

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA 28.960 | FICHA A

707

CREA - MG

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DE MINAS GERAIS

AV. ALVARES CABRAL 1600 - [illegible] (Tel. 0xx(31) 299-8700 - FAX 0xx(31) 299-8725 - CEP 30170-001 - BELO HORIZONTE

01 Nº 1-30845448

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART MATRIZ OBRA / SERVIÇO

USO DO CREA-MG 02 03

CONTRATADO

Nome do Profissional Responsável pela Obra ou Serviço
04 JOSE LUCIANO MARTINS CALDEIRA

REGISTRO no CREA — Estado: Carteira: — 05 SP5C618132026 — Título profissional: ENGENHEIRO AGRIMENSOR — Atribuições atividades na Carteira: ART° 4° RES 218

CPF 07 09657029104 — Telefones 08 38 36763788 — Endereço residencial do profissional: RUA ALBA GONZAGA 108 - CENTRO - UNAI/ MG

CEP 10 38610000

Nome da Empresa contratada 11

Reg CREA 12 — CNPJ 13 — Capital Social 14 0,00 — Telefone 15

Endereço para Correspondência 16 - - /

CEP 17

CONTRATANTE

Nome do Contratante
18 AMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

CPF ou CNPJ 19 04117569000192 — Endereço para Correspondência 20 AV. GOVERNADOR VALADARES 111

CENTRO- UNAI/MG

CEP 21 38610000

DADOS DA OBRA OU SERVIÇO

Nome do Proprietário
22 AMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

CPF ou CNPJ 23 04117569000192

Endereço da Obra ou Serviço
24 FAZENDA RIACHO DO MATO - SITIOS PARK RIO PRETO

Município 25 UNAI — CEP 26 38610000 — Uso do CREA-MG 27

ATIVIDADE TÉCNICA
Grupo Tipo Grupo Tipo Grupo Tipo Grupo Tipo Grupo Tipo Grupo Tipo Grupo Tipo Grupo Tipo Grupo Tipo Grupo Tipo 28 32
32 4 0 43 52 10 40

Finalidade 33 57470 — Ent. Classe 34 — Quantidade 35 178,00 — Unid 36 04 — Valor da Obra / Serviço 37 12.000,00

Honorários 38 1.000,00 — Tipo Contrato: 39 07 — Descrição complementar 40 LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO - PROJETO - LOCAÇÃO DE SÍTIOS DE RECREIO

ASSINATURAS

VINCULAÇÃO LEGAL

A ART é exigida pela Lei 6496/77 e na falta de outro documento, Vale, para todos os efeitos legais, como contrato entre as partes.

LEMBRETE - Concluída a obra ou serviço, há necessidade de solicitar baixa da ART no CREA-MG (a ART baixada incorpora-se ao acervo técnico do profissional, do qual pode-se obter certidão mediante requerimento. O acervo técnico é documento de grande valia, principalmente como currículo, para participação em licitações e comprovação junto à previdência, para efeito de aposentadoria.

41 Responsabilizamo-nos pela veracidade das informações prestadas.

UNAI, 05/05/2006
LOCAL E DATA

PROFISSIONAL

CONTRATANTE

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

Data do pagamento no Banco 42 — Valor da taxa de ART 43 73,00 — Uso do CREA-MG 50

É DE RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL O ENVIO DESTA VIA AO CREA-MG (CARTA REGISTRADA NO VERSO) PARA FINS DE REGISTRO NO ACERVO TÉCNICO.

VIA DA OBRA-SERVIÇO

PREENCHER SOMENTE O VALOR DA ART

DESEJA ATUALIZAR O ENDEREÇO? SIM [ ] NÃO [X]

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CÓD. 999 999 04215-2

Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral

Contribuinte,

Confira os dados de Identificação da Pessoa Jurídica e, se houver qualquer divergência, providencie junto à SRF a sua atualização cadastral.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA
04.117.569/0001-92		09/10/2000

NOME EMPRESARIAL
AMC-EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)
*****

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL
70.10-6-00 - Incorporação e compra e venda de imóveis

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS
Não informada

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA
206-2 - SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
AVENIDA GOVERNADOR VALADARES	111	

CEP	BAIRRO/DISTRITO	MUNICÍPIO	UF
38.610-000	CENTRO	UNAI	MG

SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL
ATIVA	03/11/2005

SITUAÇÃO ESPECIAL	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL
********	********

ovado pela Instrução Normativa RFB nº 568, de 8 de setembro de 2005.

Emitido no dia 8/5/2006 às 16:57:47 (data e hora de Brasília).

Voltar

Preparar página para impressão

A SRF agradece a sua visita. Para informações sobre política de privacidade e uso, clique aqui.
Atualize sua página

Em branco

710
fls 09

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
ESTADO DE MINAS GERAIS

Processo nº: 4465/2006
Requerente: AMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Assunto: REQUERIMENTO DE DIRETRIZES PARA LOTEAMENTO

À
DICOI:
DIVISÃO DE COMUNICAÇÃO INTERNA

Por obséquio, comunicar ao técnico responsável ou ao proprietário as seguintes observações preliminares:

1- Para que seja possível a análise e o traçado das diretrizes, há necessidade de anexar o levantamento planialtimétrico do terreno a ser loteado;
2- Anexar também a intenção do tipo de loteamento pretendido, informando o tamanho médio dos lotes, largura e tipo de vias a serem abertas;
3- Se o terreno está situado dentro ou fora do perímetro urbano;
4- Se há reservas florestais e demais informações sobre as condições naturais do terreno, indicando cursos d'água, grotas, olhos d'água, alagadiços, linhas de transmissão elétrica, e elementos cartográficos que tragam informações relevantes para o projeto de loteamento.

Unaí-MG, 12 de maio de 2006.

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA-DF 5037/D
Técnico de Planejamento-DIURB

711

fls. 10

À
PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAI
UNAI – MINAS GERAIS

PROCESSO N.º 4465/2006

Em atendimento ao solicitado através do processo acima citado, vimos esclarecer o seguinte:

A empresa **AMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de Unaí-MG, está solicitando a regularização de loteamento existente, denominado **SÍTIOS PARK RIO PRETO**.

Atenciosamente,

Unaí-MG, 19 de Maio de 2.006

AMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

712

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
ESTADO DE MINAS GERAIS

Processo nº : **4465/06**
Serviço: **Divisão de Urbanismo - DIURB**
Assunto: **Solicitação de Regularização de Loteamento Existente**
Requerente: **AMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

À
DEFUR:

Senhor Diretor de Fiscalização,
Moacir Venâncio dos Santos.

Examinando o requerimento pleiteado, trata-se de pedido de regularização de loteamento denominado SÍTIO PARK RIO PRETO, que deverá ser vistoriado e emitido laudo da situação atual do loteamento, informando os aspectos urbanísticos (infra-estrutura, áreas públicas, tamanho médio dos lotes. etc.) e de ocupação.

Unaí, 23 de maio de 2006.

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF: 5037/D
Arquiteto da DIURB

713

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

CGC/MF 18 125 161/0001-77

SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS

DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO URBANA

Ref. proc. 4465-083/2006.
Assunto: Requerimento – Diretrizes loteamento.
Req.: AMC – Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Sr. Paulo César - Diurb

Após várias vistoria in loco relato e sugiro o seguinte:

Todos a ruas estão identificados por nomes próprios (nomes descritos no mapa) e abertas.

A área identificada como Área Publica, cerca de cem por cento é área passível de inundação e encontra-se edificada varias edificações na mesma, inclusive algumas as margens do Rio Preto e há duas ruas abertas nesta área, sugiro que seja identificada como APP.

A rede de distribuição de água e energia elétrica (parte poste de madeira/cimento) existente no loteamento é precária e não atende a demanda dos moradores (identificação no mapa).

No lote 08 da quadra 04 há um poço artesiano.

No lote 49 da quadra 06 há um transformador de energia.

No lote 15 da quadra 05A há duas caixas d'água, capacidade de 25Mil litros cada,desativadas.

Na quadra identificada como de uso institucional há um poço artesiano e uma lagoa, na qual sugiro que seja identificada como parte APP(área verde) e parte para uso institucional/praça.

No final da Rua Pitanga há uma caixa d'água com capacidade para 20mil litros desativada.

Sugiro, aproximadamente no meio da quadra 08(sentido longitudinal) deixar uma faixa de no mínimo sessenta metros de largura como área verde, para arborização em proteção a nascente da lagoa existente na área identificada como de uso institucional.

No lote 07 da quadra 13 há um poço artesiano desativado.

Sugiro que seja respeitada a APP confrontante dos lotes das quadras 03, 04, 05 e 17, conforme determina a Lei.

Sugiro que os lotes 30 a 36 da quadra 08 sejam transformados em Área de Uso Institucional.

Sugiro alargamento de parte da Rua Água Branca para ter largura mínima de dez metros.

Sugiro que a Rua da quadra 14, seja prolongada ate a Rua Jequitibá e criado um "cul de sac" na outra extremidade, para facilitar o transito. Que seja criado também um "cul de sac" no final da Rua Jequitibá, Perobas e Cedro, para mesma finalidade.

Área media dos lotes é de 2000,00 m2.

Sugiro encaminhar processo ao Departamento de Meio Ambiente e Defesa Civil, para as questões ambientais e da área passivel de inundações.

A DIURB para analise e parecer.

Unaí, 27 de setembro de 2006.

José Lucas da Silva
Fiscal de Urbanismo I

714

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
ESTADO DE MINAS GERAIS

Processo nº: 4465/06
Requerente: AMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Assunto: REQUER ANÁLISE PRÉVIA E DIRETRIZES PARA REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTO

À
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Rural e Econômico-SEMADRE:
A/c do Senhor José Gomes Branquinho
Secretário Interino,

Senhor Secretário, depois de examinado o processo e realizada a vistoria técnica no local pelo fiscal de urbanismo I, o servidor José Lucas da Silva, temos a situação que passo a esclarecer

O requerente está propondo a regularização de um parcelamento com abertura de rua, caracterizando um loteamento, parcialmente ocupado, que implica no levantamento de questões relevantes que devem ser analisadas mediante relatórios técnicos ambientais emitidos pela equipe da SEMADRE em conjunto com o Instituto Estadual de Floresta – IEF, órgão que está licitamente autorizado para emitir parecer, delimitar e declarar as áreas que possuem as características de Preservação Permanente (APP), devendo na parte desimpedida preservar 35% de área pública do total loteável, a ser exigida legalmente pela Prefeitura em terreno fora de áreas inundáveis e de preservação permanente.

No mais, a Prefeitura deverá contratar os serviços de área de agrimensura e topografia para delimitar e traçar um mapa geral constando a nova linha que define o limite de inundação alcançada na última enchente. Só a partir desses procedimentos iniciais é que a equipe de urbanismo da Prefeitura terá condições de traçar as diretrizes de regularização da ocupação do loteamento clandestinamente estabelecido.

Atenciosamente.

Unaí-MG, 27 de setembro de 2006.

Paulo César Gonçalves Ferreira
Arquiteto CREA DF: 5037/D
SEINFRA/DIURB - PMU

715

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
ESTADO DE MINAS GERAIS

Processo nº: 4465/06
Requerente: AMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Assunto: REQUER ANÁLISE PRÉVIA E DIRETRIZES PARA REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTO

Ao
DICOI:

Por favor,

Comunicar à empresa interessada o seguinte conteúdo:

Depois de examinado o processo e realizada a vistoria técnica no local pelo fiscal de urbanismo I, o servidor José Lucas da Silva, temos a situação que passo a esclarecer.

O caso requer levantamento das questões relevantes, que devem ser analisadas mediante relatórios técnicos ambientais emitidos pela equipe da SEMADRE, em conjunto com o Instituto Estadual de Floresta – IEF, órgãos que estão licitamente autorizados para emitir parecer, delimitar e declarar as áreas que possuem as características de Preservação Permanente (APP). Deverão ser seguidas as orientações da referida SEMADRE quanto aos procedimentos iniciais que devem ser encetados, mediante pedido de obtenção de Licença Ambiental emitido pela COPAM atuante na região, conforme norma de preenchimento do FCEI – Formulário de Caracterização do Empreendimento Integrado.

Só a partir desses procedimentos iniciais é que a equipe de urbanismo da Prefeitura terá condições de iniciar o traçado das diretrizes de regularização da ocupação do loteamento clandestinamente estabelecido.

Atenciosamente.

Unaí-MG, 28 de setembro de 2006.

Paulo César Gonçalves Ferreira
Arquiteto CREA DF: 5037/D
SEINFRA/DIURB - PMU

Recebi em 29.09.06

716

GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA DE ESTADO DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL - SEMAD
Conselho Estadual de Política Ambiental - COPAM

fls. 10

DECLARAÇÃO Nº 040086/2007

A Fundação Estadual do Meio Ambiente – FEAM, através do Núcleo de Apoio Regional ao COPAM, da Superintendência Regional de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável do Noroeste de Minas – SUPRAMNOR

DECLARA, por requerimento do interessado que, AMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ Nº 04.117.569/0001-92,deu entrada para o licenciamento ambiental do empreendimento SÍTIOS PARQUE RIO PRETO, o qual segundo informação do requerente desenvolve a atividade Loteamento do Solo Rural para fins exclusiva ou predominantemente residenciais, no município de UNAÍ neste Estado. Após análise do formulário, foi verificado que o porte e o potencial poluidor do empreendimento são inferiores àqueles relacionados na Deliberação Normativa COPAM No 74, de 09 de setembro de 2004, ou sua atividade não está enquadrada na referida Deliberação, e não faz parte do Anexo I da Resolução CONAMA No 237, de 22 de dezembro de 1997, não sendo, portanto, passível de licenciamento, nem mesmo de autorização ambiental para funcionamento pelo Conselho Estadual de Política Ambiental – COPAM.

Declara ainda que o requerente não está desobrigado de obter junto aos órgãos ambientais competentes outorga para captação de águas públicas e autorização para intervenção em área de preservação permanente e supressão de vegetação assim como da anuência do órgão gestor em caso de estar situado no entorno de unidade de conservação do grupo de proteção integral ou em unidade de conservação do grupo de uso sustentável.

UNAÍ, 24 de Janeiro de 2007

José Eduardo Vargas
Coordenador da URC COPAM
Noroeste de Minas
Matrícula 1.483.809-1

JOSE EDUARDO VARGAS

Superintendente Regional de Meio Ambiente e
Desenvolvimento Sustentável do Noroeste de Minas

Esta declaração tem validade de quatro anos

Rua Calixto Martins de Melo 230 – 38610000 – UNAÍ/MG
Fone: 38-36765711 – Fax 38-36765711 E-mail: copamnoroeste@yahoo.com.br Home page: www.siam.mg.gov.br

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS
AUTENTICAÇÃO
Confere com o original apresentado. Dou Fé.
Unaí-MG 01 FEV 2007
O Tabelião
MARIA HELENA DOS SANTOS Tabeliã Substituta
ANTONIO AGILSON DE SOUSA Escrevente
CLEIDE TAVARES ABADIA Escrevente

Selo de Fiscalização
AUTENTICAÇÃO
ANR 03981

717

fl. 19

A
Diretor

Analisar e parecer sobre a juntada
do documento de fls. 18 -

04/06/07

- fiscal Ubr -

718

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
ESTADO DE MINAS GERAIS

Processo nº: 4465/07
Requerente: AMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Assunto: DIRETRIZES PARA REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTO

Ao
DEFUR:
DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO URBANA
A/c Fiscal de Urbanismo José Lucas da Silva

A Declaração nº 040086/2007 emitida pela Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – SEMAD e Fundação Estadual do Meio Ambiente – FEAM, através do Núcleo de Apoio Regional ao COPAM (Conselho Estadual de Política Ambiental), da Superintendência Regional do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável do Noroeste de Minas – SUPRAMNOR, declara que o requerente do loteamento PARQUE RIO PRETO:

... "não está desobrigado de obter junto aos órgãos ambientais competentes outorga para captação de águas públicas e autorização para intervenção em área de preservação permanente e supressão de vegetação assim como da anuência do órgão gestor em caso de estar situado no entorno de unidade de conservação do grupo de proteção integral ou em unidade de conservação do grupo de uso sustentável."

No texto acima, extraído do conteúdo da declaração em análise, fica esclarecido que o caso foi examinado considerando as unidades de conservação integrantes do SNUC – Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza, que estabelece critérios e normas para a criação, implantação e gestão das unidades de conservação. Porém, essas unidades de conservação estão definidas na Lei Federal nº 9.985 de 18 de julho de 2000, que no seu artigo 2º, item I, define:

" Art. 2º Para os fins previstos nesta Lei, entende-se por:

I - unidade de conservação: espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção;"

Segundo essa mesma lei, as unidades de conservação integrantes do SNUC dividem-se nos dois citados grupos, com características específicas:

I - Unidades de Proteção Integral:

Esse grupo tem como finalidade básica preservar a natureza, sendo, pois, admitido apenas o uso indireto dos seus recursos naturais, salva algumas exceções previstas na mesma lei. Entre as cinco classificações desse grupo, a única diretamente

aplicável é a Reserva Biológica, caracterizada pela vegetação das matas ciliares do Rio Preto e dos próprios recursos hídricos do rio, devido à proximidade do loteamento desse manancial.

II - Unidades de Uso Sustentável:

Grupo que tem como objetivo compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela de seus recursos naturais. Entre as sete classificações desse grupo, a única de aplicação direta é a Área de Preservação Ambiental, caracterizada pelas áreas verdes e pelo próprio curso do Rio Preto e suas margens, onde estão inclusas reservas biológicas que devem ser preservadas para proteção e conservação do meio ambiente, contra a ação predatória de moradores da vizinhança.

A conclusão que pode ser tirada é que a ocupação feita com finalidade de caráter predominantemente habitacional em área onde prevalece grande parte de recursos naturais passíveis de preservação, deve ser considerada, em primeira instância, como prioritária, visto que a tendência natural da ocupação residencial é natureza invasiva e predatória das áreas que devem ser tratadas como preservação permanente. Ao restante das áreas onde não incidem necessidades ambientais, estas deverão seguir as determinações urbanísticas das leis municipais sobre parcelamento do solo urbano, no que for aplicável e às orientações técnicas e jurídicas da política urbana da administração pública.

Atenciosamente,

Unaí-MG, 12 de junho de 2007.

Paulo César Gonçalves Ferreira
Arquiteto CREA DF: 5037/D
SEINFRA/DIURB – PMU

720

Processo n° 04465-083/2006
Requerente: ACM Empreendimentos Imobiliários Ltda

À DIURB,

Acolhemos os fundamentos apresentados no parecer do ilustre arquiteto Paulo César Gonçalves Ferreira.

Retornamos para que a situação da ocupação irregular seja relatada com mais detalhes, observando-se a legislação vigente, em linguagem simples e compreensível, com a finalidade de informar e instruir o loteador e os ocupantes, sobre a melhor forma de regularizar a situação.

Unaí, 19 de outubro de 2007.

José Gomes Branquinho
Secretário de Governo

721

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
ESTADO DE MINAS GERAIS

Processo nº: 4465/06

Requerente: **AMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Assunto: **REQUER ANÁLISE PRÉVIA E DIRETRIZES PARA REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTO**

À
SECRETARIA DE GOVERNO:
Ao Secretário de Governo
JOSÉ GOMES BRANQUINHO

Senhor Secretário,

Depois de examinado o processo e realizada a vistoria técnica no local pelo fiscal de urbanismo I, o servidor José Lucas da Silva, colhemos as informações necessárias e fizemos a análise da situação que passo a esclarecer.

O documento solicitado são as Diretrizes Gerais e Condicionantes Legais para Regularização do Loteamento Rural denominado SÍTIO PARK RIO PRETO no Município de Unaí, em área de expansão urbana, que tem o objetivo de orientar e determinar quais são os pontos relevantes para iniciar os procedimentos da regularização do loteamento com características urbanas.

O teor do documento será repassado em seguida ao empreendedor do loteamento para tomar as devidas providências, cabendo a Prefeitura tomar as informações necessárias para exigir do proprietário da empresa a responsabilidade de cumprir as determinações legais para tal empreendimento. É também facultada à Prefeitura anunciar e conscientizar aos moradores do referido loteamento, para requerer seus direitos junto aos órgãos representativos que venham lhes favorecer.

No mais, é só para o momento.

Atenciosamente,

Unaí-MG, 29 de outubro de 2007.

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF: 5037/D
Técnico de Planejamento-DIURB

722

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ
ESTADO DE MINAS GERAIS

Processo nº: 4465/06

Requerente: **AMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
Assunto: **REQUER ANÁLISE PRÉVIA E DIRETRIZES PARA REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTO**

À
AMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

DIRETRIZES GERAIS E CONDICIONANTES LEGAIS PARA REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTO RURAL DENOMINADO SÍTIO PARK RIO PRETO NO MUNICÍPIO DE UNAÍ MINAS GERAIS

Discorremos das diretrizes gerais, em linguagem técnica, para o projeto de loteamento rural com características urbanas no Município de Unaí-MG, que deverão ser seguidas pelo profissional responsável pela elaboração do projeto e que deverá orientar o proprietário para as devidas providências.

A legislação consultada foi: Lei Federal nº 6.766/1979, Lei Municipal nº 806/1976, Lei Complementar nº 44/2005 (Plano Diretor), Lei Orgânica do Município, Lei Especial nº 1.613/1996 e a Lei Especial nº 2.253/2004. Delas extraímos as determinações legais e algumas orientações para a regularização do loteamento rural com características urbanas a adequar:

1) Em primeiro lugar, indicar as áreas e as características do local a ser loteado, destacando no desenho os mananciais ou cursos d´água dentro da área e circunvizinhança; destacar linha de transmissão de energia elétrica, estradas ou rodovias próximas ou que atravessam a área loteada; indicar as áreas de preservação permanente que legalmente são exigidas pelo IEF quando há desmatamento e ocupação, a partir da margem do leito de cursos d'água (medidas a serem orientadas pelo IEF – Instituto Estadual de Floresta); indicar também os terrenos baixos ou áreas alagadiças sujeitas a inundações nas proximidades do Rio Preto e das áreas de influência deste.

2) No projeto de ocupação definido em plantas e croquis, memorial descritivo e laudos técnicos do profissional responsável pela elaboração dos projetos, deverá ser descrita e anexada a intenção do tipo predominante de loteamento pretendido, informando o tamanho dos lotes; hierarquia das vias e suas larguras; as ruas que estão identificadas por nomes próprios nos mapas e que estão abertas, não poderão constar nomes de pessoas não falecidas e/ou que já estejam sendo nomeadas em outros loteamentos; definição da largura de passeios públicos, obedecendo a hierarquia da vias; destaque das áreas deixadas para instalação de instituição pública e áreas verdes ou praças, além das áreas de

preservação que deverão ser deixadas após definição e deliberação junto aos órgãos ambientais pertinentes.

3) As plantas deverão ser apresentadas em 03 vias de cópias plotadas, na escala 1:1000, assinadas pelo profissional responsável pelo projeto e pelo proprietário. Todas as áreas destacadas na Planta Geral deverá estar em conformidade com o memorial descritivo e este com as áreas desenhadas na planta. No memorial descritivo deverá ser indicado também o número de unidades residenciais já implantadas, bem como a estimativa do número de moradores na área loteada. Criar um sistema de legenda que identifique na planta os lotes que já possuam edificações, destacando-os dos lotes não ocupados.

4) Ao definir o tamanho dos lotes, quadras, ruas e avenidas, tomando como base a legislação acima referida e as leis ambientais implicadas, observar a inclinação do terreno e escolher um traçado harmonioso com a topografia, de forma a resolver satisfatoriamente a disposição do sistema viário ora implantado, pensando numa solução técnica viável para o escoamento de águas pluviais e superficiais; no fluxo dos esgotos sanitários que futuramente serão coletados na via pública; medidas de contenção de assoreamento do solo e também de proteção das áreas de preservação permanente (APP) que serão delineadas.

5) Quando se tem acesso pela rodovia municipal, sugerimos que seja elaborado um projeto de acesso aprovado pela Prefeitura no Departamento de Estradas da mesma, permitindo um "trevo" de acesso na área de domínio da rodovia e a adequada ligação com a pista de trânsito.

6) Deverá ser elaborado o projeto de iluminação e distribuição de rede de energia elétrica na área loteada, conforme as normas da CEMIG – Central de Energia Elétrica de Minas Gerais - apresentando o quadro distributivo dos equipamentos da rede e o cronograma físico-financeiro. Este projeto deverá se estender a todas as vias que serão projetadas para dar acesso aos lotes, ou às estradas existentes que serão reaproveitadas como vias do loteamento.

7) Ao equacionarmos as parcelas de áreas com seus destinos específicos, achamos conveniente dar atenção às áreas na confrontação com o presente parcelamento, resguardando a continuidade do sistema viário para outras áreas que possivelmente tendem a correlacionar com o loteamento. Nas confrontações deverão constar o nome dos proprietários confrontantes, ou caso a confrontação seja originária do desmembramento da gleba do próprio loteador, a área restante deverá ser denominada "área remanescente".

8) Elaborar o quadro de memorial descritivo dos lotes, incluindo as áreas públicas, além das áreas de propriedades privadas, que deverão ser reservados para futuros investimentos em equipamentos públicos. No memorial descritivo deverão conter todas as dimensões dos lotes e suas respectivas confrontações nas divisas, além das áreas de cada lote. No memorial descritivo deverá constar uma indicação de "ocupado", caso o lote esteja habitado com construção de morador.

724

9) Entrar em contato com a Procuradoria do Município para discutir os aspectos jurídicos dos compromissos que resultarão deste empreendimento, tanto quanto os pontos decisivos que a Prefeitura irá exigir que o loteador cumpra, e que passam a ser correlacionados com a administração pública após a emissão do Decreto de Aprovação. O aspecto conclusivo do processo de regularização deverá respaldar a concordância legal entre o loteador e a administração pública representada pelo Gabinete e Procuradoria Jurídica do Município, que encontrarão um forma legal de defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

10) A aprovação do loteamento depende do ato do Prefeito Municipal e será precedida:

a) de laudo técnico do órgão responsável pelo abastecimento de água e esgoto do Município;

b) de laudo técnico do órgão de preservação e controle ambiental, de âmbito federal ou estadual, com atuação no Município;

c) de parecer do CODEMA – Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental – sobre os efeitos do loteamento no meio ambiente;

d) de parecer da Divisão de Urbanismo – DIURB;

e) de parecer da Polícia Militar Florestal;

11) A seguir, apresentamos algumas informações técnicas para elaboração do traçado urbanístico e do Memorial Descritivo do projeto:

1- projeto de terraplenagem de todas as ruas, avenidas e áreas de praças, determinando os cortes transversais e longitudinais das mesmas;

2- situação e amarração das obras especiais que forem indispensáveis para a consolidação das condições viárias e sanitárias do terreno a arruar;

3- projeto de construção de galerias de águas pluviais, quando for verificada a impossibilidade de obtenção do escoamento pela inclinação natural ao longo das vias projetadas;

4- projeto de pavimentação das praças e vias públicas, inclusive definição de meio fio e sarjetas;

5- apresentar detalhes das caixas de inspeção, bocas de lobos e grelhas dos projetos de escoamento de esgoto e águas superficiais;

725

6- além das indicações acima referidas para a planta geral de implantação, deverá ainda conter na planta as seguintes representações de projeto:

- pontos de alinhamento e nivelamento;
- recuos exigidos;
- vias públicas e espaços livres nomeados adequadamente;
- dimensões lineares e angulares das indicações do traçado gráfico, tais como raios, cordas, arcos, "cul-de-sac" pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- os espaços vazios e fechados devidamente cotados;
- a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração dos lotes e quadras;
- indicar o uso e utilização das áreas remanescentes;
- orientação do loteamento em planta geral determinando o norte verdadeiro;
- quadro estatístico na planta, constando as áreas subdivididas em quadras, lotes, sistema viário, áreas livres constando as áreas verdes e áreas institucionais específicas para o uso público. Destacar os respectivos dimensionamentos, acompanhado do percentual das áreas específicas no quadro de percentual de áreas;
- observar que as áreas de preservação permanente (APP) por força de lei, não serão computadas no cálculo percentual de área pública, nem no cálculo de áreas particulares, mas simplesmente serão atribuídas como parte do manancial que deverá ser destacado no projeto como área que não poderá ser usada para qualquer tipo de construção;
- o memorial descritivo deverá conferir com exatidão com o projeto gráfico do traçado urbanístico, confirmando as áreas e confrontações com a descrição dada no memorial;
- deverá ser apresentado cronograma físico-financeiro das obras a serem executadas no loteamento, indicando os prazos de início e término das obras;

7- no processo a ser montado para aprovação, deverá ser acrescentado, juntamente com as plantas e memoriais técnicos, os documentos considerados indispensáveis:

a) relação cronológica dos títulos de domínio atualizados, com a indicação da natureza, número de matrícula, e data das transcrições de cada com certidões ou fotocópias autenticadas;

b) certidões negativas ou contemporâneas ou pedido abaixo:

726

- de débito de tributos federais, estaduais ou municipais;
- de débito para com autarquias federais, estaduais e municipais, indicadas pela autoridade administrativa;
- de ações e ônus reais que incidem sobre o imóvel;

8- caderneta de campo e cópia autêntica do nivelamento dos eixos do logradouro, feito, no máximo de 20 em 20 metros;

9- constar o relevo do solo em curvas de nível de metro em metro;

10- no mais, qualquer orientação no aspecto técnico de aprovação, procurar a DIURB ou PROCURADORIA JURÍDICA da Prefeitura Municipal de Unaí.

12) OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES:

ORIENTAÇÕES PARA O LOTEADOR:

1- Os loteamentos nas áreas rurais com características urbanas, deverão seguir o mesmo padrão de exigências quanto aos tamanhos mínimos dos lotes exigidos pela Lei Especial 2.253/2004, no Quadro do seu Anexo I, na ZSR-Zona de Sítios e Recreio, e deixar 35% de áreas públicas (mínimo de 5% para área institucional, 15% para área verde e praças, e 15% restantes para o arruamento) exceto quando o projeto fôr de chacreamento rural, com lotes obedecendo ao módulo rural mínimo de 3 hectares (30.000,00 m²), e que será então analisado e aprovado pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária- como chacreamento rural.

2- Quando o loteamento estiver abaixo do módulo rural mínimo, o INCRA arremete para o Município a responsabilidade de analisar e dar anuência para o parcelamento, que por sua vez entra na condição de loteamento com características urbanas devido ao tamanho dos lotes, e que por sua vez configura a futura concentração demográfica por hectare na ocupação total.

3- No projeto apresentado, a área identificada como Pública está totalmente dentro da área sujeito a inundação, constando várias unidades residenciais implantadas até as proximidades da margem do Rio Preto. Sugerimos que essa área seja declarada como Área de Preservação Permanente (APP) sob a inspeção do IEF. Portanto, ao ser declarada de Preservação Permanente, ela não poderá ser computada como Área Pública exigida no percentual da legislação do loteamento.

4-Numa quadra central indicada como de uso institucional há um

indicada também essa parte c[illegible] Área de Preservação Permanente (APP), constituindo uma áre[illegible] verde dentro de uma praça pública, tratamento que poderá ser dad[illegible] para o restante da quadra.

5- Sugerimos para a Quadra 08, deixar uma faixa centralizada de no mínimo 60 m (sessenta met[illegible]os) de largura como área verde arborizada para proteção da n[illegible]ente da lagoa acima referida.

6- Sugerimos que seja respeitada a Área de Preservação Permanente confrontante dos lotes das quadras 03, 04, 05 e 17, representadas na planta, obedecendo ao que determina a lei.

7- Sugerimos que os lotes 30 a 36 da Quadra 08 sejam transformados em Área de Uso Institucional, devido à sua localização estratégica. E para um fluxo melhor nas proximidades da área, sugerimos também que os lotes 24 e 39 desta quadra seja transformado em rua até ligar à Rua das Pitangas.

8- Parte da Rua Água Branca está com largura insuficiente, portanto sugerimos que seja feito um alargamento nessa parte para obter uma largura mínima de 10 m (dez metros) conforme pede a lei.

9- O sistema viário deve ser estudado novamente afim de solucionar problemas de retorno em final de ruas, especialmente no final das ruas Jequitibá, Perobas e Cedro. Talvez seja necessário um prolongamento da rua sem nome da Quadra 14 até a rua Jequitibá, conforme está no desenho, para facilitar o trânsito no local.

ORIENTAÇÕES PARA O COMPRADOR:

1- É costume o comprador do lote fazer o parcelamento da compra do imóvel sem a devida documentação que garanta sua propriedade. Neste caso o comprador deve exigir que o loteador faça um contrato de compra e venda com assinaturas autenticadas, e posteriormente, cada lote deverá ser registrado no Cartório de Registro Geral de Imóveis correspondente à comarca da região, após o projeto ser aprovado na Prefeitura.

2- Para esclarecimento dos compradores, ao adquirir lotes irregulares estão sujeitos a agravar as condições de ilegalidade quando passam a construir suas casas, ficando o lote e a casa na clandestinidade. O problema é que até então acabam sendo os únicos reais prejudicados ao ter as casas demolidas, já que os loteamentos estão em área de risco ambiental impróprias para a edificação.

728

3- As pessoas que estão em loteamentos irregulares e iniciam sua obra estão sujeitas a sofrerem embargo de suas construções. Se o local for embargado, elas devem parar a obra e ver o que precisa ser atendido para fazer a regularização. As demolições acontecem apenas se o embargo for descumprido ou se não houver como legalizar.

4- As exigências para a regularização de loteamentos, determinadas por legislação federal e municipal, incluem a aprovação pela Prefeitura do novo plano de loteamento pelo traçado de diretrizes, com infra-estrutura e documentação por parte do loteador e a necessidade de licença para construções. Segundo a Lei 6766/79, o Município, representado pela Prefeitura, poderá expropriar as áreas em expansão urbana, como é o caso, para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades em locais apropriados.

5- É de fundamental importância o comprador prestar atenção na promessa de compra e venda, pois esta não é um documento definitivo que garanta a propriedade, mas apenas um instrumento que inicia o processo de registro definitivo do imóvel no CRI local, que só será efetivo após a aprovação o loteamento na Prefeitura.

6- Independentemente desses aspectos civis, os moradores de loteamentos clandestinos não são proprietários de seus terrenos, mesmo quando o loteador, proprietário da gleba original, firme um contrato de promessa de compra e venda. Isso ocorre porque a regularidade urbanística do empreendimento é sempre uma condição para o seu registro em cartório, momento em que são individualizados os lotes, mediante abertura das respectivas matrículas. Antes do registro, os lotes ainda não existem juridicamente e portanto não constituem objeto suscetível de ser alienado.

Unaí-MG, 29 de outubro de 2007.

Paulo César Gonçalves Ferreira
CREA DF: 5037/D
Técnico de Planejamento-DIURB

729

Processo n° 04465-083/2006
Requerente: AMC Empreendimentos Imobiliários Ltda

À DICOI,

Acolhemos, integralmente, os fundamentos apresentados pelo Arquiteto Paulo César Gonçalves Ferreira.

Solicitamos remeter ao requerente cópia do parecer e arquivar.

Unaí, 20 de novembro de 2007.

José Gomes Branquinho
Secretário de Governo

730

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ - MG

AÇÃO E PARTICIPAÇÃO UNAÍ ADMINISTRAÇÃO 2005/2008

SOLICITAÇÃO DE RETORNO DE PROCESSO

DADOS DO PROCESSO

N° DO PROCESSO: 04469-083/2006

ASSUNTO: Requerimento

NOME: AMC

DADOS DO SOLICITANTE DO RETORNO DO PROCESSO

SECRETARIA: Segov

DEPARTAMENTO: -

DIVISÃO: -

REQUERENTE: Graciela F. Correa

MOTIVO DO RETORNO: Consulta

Graciela Fernandes Correa
Auxiliar Administrativo
Secretaria de Governo

ASSINATURA
(por extenso ou carimbo)

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ - MG

731

RELATÓRIO DE ANÁLISE DO PROCESSO

Unaí/MG, ____ de _____ de 2007.

Processo nº _____.

Assunto: _____.

Requerente: A/C - Empreendimentos Imobiliários Ltda.

PROCESSO ANALISADO PELA (O):

Secretaria: _____.

Departamento: _____.

Divisão: _____.

RESULTADO DA ANÁLISE

[X] **Deferido** [ ] **Indeferido** [ ] **Aguardando manifestação para nova análise**

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Cópia parecer em anexo:

[X] **Sim** [ ] **Não**

Em razão do exposto, e eventuais dúvida, seu processo se encontra arquivado na Divisão de Comunicação Interna (Protocolo) desta Prefeitura.

Respeitosamente,

Marcelo Bruno Farães
Chefe Divisão Cominicação Interna

- REDEFINIR O LOTEAMENTO.
- ACERTAR COM O CLIENTE.
- ACERTAR COM A D. HUMBELINA.
- CADASTRAR OS MORADORES EXISTENTES.
- SEPARAR A ÁREA INUNDÁVEL E ENTREGAR PARA OS AMBIENTALISTAS.
- CRIAR UM FUNDO.
- NÃO PERMITIR MAIS DE UM IMÓVEL NO BAIRRO
- REDUZIR O TAMANHO DOS LOTES.
- CERCAR O TERRENO, DE TODOS

732

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
UNAÍ - MINAS GERAIS
OFICIAL: Bel. Humberto E. Lisboa Frederico

MATRÍCULA 28.027 | FICHA A

FICHA A | MATRÍCULA 28.027 | LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 28.027 - (vinte e oito mil e vinte e sete)
21 de fevereiro de 2001
IMÓVEL: Uma gleba de terras, situada neste distrito e município e Comarca de Unaí MG, na Fazenda **XODÓ**, antiga Fazenda Riacho do Mato, local Cachoeira, com a área de **178.86.00 ha** (cento e setenta e oito hectares, oitenta e seis ares), de campos e cultura, que se encontra dentro dos seguintes limites e confrontações: "Começa no marco cravado na margem direita do Rio Preto, na divisa com a gleba desapropriada pela Prefeitura Municipal de Unaí, marco este que está localizado a 72,78 m. abaixo do divisor de águas da serra do Taquaril, na margem direita do Rio Preto, daí, seguirá em reta confrontando com citada gleba da Prefeitura Municipal de Unaí, azimute de 151°40'53 e distância aproximada de 535,18 m. atingindo o marco M-06; daí, dobra a direita com um ângulo inteiro de 207°20'17 e distância de 820,60 m. atingindo o vértice na divisa com a gleba da cooperativa dos açougueiros de Unaí; dobra à esquerda, passando a confrontar com a gleba da cooperativa, formando um ângulo inteiro de 73°20"33 e distância de 1.042,63 m. para outro vértice onde dobra novamente a esquerda, na mesma confrontação, formando um ângulo de 90°00'00 com distância de 157,48 m; daí dobra à direita, com o ângulo inteiro de 270°00'00 e distância de 250,43 mpara o ponto onde dobra novamente a direita, ainda confrontando com a gleba da cooperativa dos açougueiros de Unaí, com um ângulo inteiro de 270°00'00 e distância de 164,80 m atinge o vértice na divisa com Orlando Caetano da Costa; dobra a esquerda, confrontando com Orlando Caetano da Costa, formando um ângulo inteiro de 89°57'39 e distância de 313,47 m daí, deflete a esquerda, formando um ângulo inteiro de 139°03'48 e distância de 154,84 m. e daí, ainda confrontando com Orlando Caetano da Costa, deflete a direita, formando um ângulo inteiro de 215°54'11 e distância aproximada de 42,01 m. atinge o marco a margem direita do Rio Preto; sobe pelo Rio Preto acompanhando as suas curvas, veio de água até atingir o marco inicial na sua margem direita próximo a cachoeira. Limites e confrontações estes encontrados pelo agrimensor Pedro Manuel Sarsfield Sardinha, CREA 110/TD, em 13 de janeiro de 2001, havido por herança.
PROPREITÁRIA: HUMBELINA FERREIRA DE QUEIROZ, brasileira, viúva, do lar, Cl. nº 1.196.565-SSP-DF, CIC. nº 944.211.886-20, residente e domiciliada na Fazenda Xodó, Município de Unaí, MG.
TÍTULO AQUISITIVO: R-16, da matrícula nº 800, deste Ofício. Dou fé. Unaí, 21.02.2001. (O). O Escrevente,

---

R-1- 28.027 - Protocolo 91.220 - 21.02.2001
COMPRA E VENDA - Área: 178.86.00 ha de campos e cultura. TRANSMITENTE: HUMBELINA FERREIRA DE QUEIROZ, brasileira, viúva, do lar, CI. nº 1.196.565-SSP-DF, CIC. nº 944.211.886-20, residente e domiciliada na Fazenda Xodó, Município de Unaí, MG. ADQUIRENTE: **AMC - EMPREEENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.117.569/0001-92, com sede na Avenida Governador Valadares nº 111, Centro, nesta cidade, Cep. 38.610-000, no ato representada pelo sócio, Cleantho Adjuto Martins Carneiro, empresário, CI. nº M-4.535.008 - SSP-MG, CIC. nº 225.454.761-53, residente e domiciliado na Avenida Governador Valadares, nº 111, centro, nesta cidade. FORMA DO TÍTULO: Compra e venda - lavrado no Cartório de Paz e Notas de Garapuava-MG, no livro 034, fls. 052, em 15 de fevereiro de 2001. VALOR DA VENDA: R$ 371.382,02 (trezentos e setenta e um mil, trezentos e oitenta e dois reais e dois centavos), importaância esta que será paga da seguinte forma: R$ 92.845,52 (noventa e dois mil, oitocentos e quarenta e cinco reais

vide Av.2

e cinquenta e dois centavos), para o dia 23 de fevereiro de 2001, representado pelo o cheque nº 000005 emitido pela compradora da agência da Caixa Econômica Federal, nº 942 conta corrente nº 11.637. R$ 92.845,50 (noventa e dois mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e cinquenta centavos), para o dia 15 de maio de 2001, representado pelo cheque nº 000006, emitido pela compradora da agência da Caixa Econômica Federal, nº 942, conta corrente nº 11.637. R$ 92.845,50 (noventa e dois mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e cinquenta centavos) com prazo de 180 dias apartir da data da escritura, com vencimento para 15 de Agosto de 2001, representado pelo cheque nº 000007 emitido pela compradora, da agência da Caixa Econômica Federal, nº 942 conta corrente nº11.637. R$ 92.845,50 (noventa e dois mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e cinquenta centavos), com o prazo de 270 dias aprtir da data da escritura, com vencimento para o dia 15 de novembro de 2001, representado pelo cheque nº 000008, emitido pela compradora da agência da Caixa Econômica Federal, nº 942 conta corrente nº. 11.637. **CONDIÇÕES:** A outorgante vendedora fica obrigada a entregar o imóvel a outorgada compradora livre e desempedida de quaisquer ônus, inclusive de empregados ou qualquer outros moradores que residem no imóvel, inclusive de gados ou outros semoventes, caso não consiga entregar o dito imóvel livre a compradora pagará indenização aos moradores e será descontado do segundo pagamento que será feito a mesma no dia 15 de maio de 2001. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999, área total: 245.8, código do imóvel no INCRA: 404.101 006 866-8. Nº do imóvel na Receita Federal: 30912326, quite com o ITR nos últimos 05 anos. Dou fé. Unaí, 21 de fevereiro de 2001. (O). O Escrevente,

---

Av.2 - 28.027 - Protocolo 91.398 - 29.03.2001

RE-RATIFICAÇÃO: nos termos da escritura pública de re-ratificação lavrada no Cartório de Paz e Notas do distrito de Garapuava, deste município e Comarca, no livro 034, fls. 062, em 20 de março de 2001, procedo a presente averbação para fazer constar que os cheques descritos na forma de pagamento da compra e venda constante do R-1 desta ficam **VINCULADOS** à mesma. Ratifica-se os demais termos, cláusulas e condições da escritura. Dou fé. Unaí, 29 de março de 2001. (M). O Oficial,

---

Av.3 - 28.027 - Protocolo 97.876 - 26.05.2003.

RESERVA FLORESTAL: atendendo solicitação do representante legal da proprietária do imóvel constante da presente matrícula, AMC-EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, por ele foi dito em requerimento que deu entrada no IEF (com poderes outorgados pelo IBDF-MG), Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta, tendo em vista o que dispõe o art. 53, item 4 da Instrução Normativa nº 001 de 11.04.80, em atendimento ao que determina a Lei nº 4.771/65 (Código Florestal), em seus artigos 16 e 44, sendo que a Floresta ou forma de vegetação existente, com a área de 45,00,00 ha (não inferior a 20% do total da propriedade), **que está sendo RESERVADA em uma área da matrícula 28.960 deste Ofício, conforme Av. 4 da mesma; e, fica reservada e gravada como de utilização limitada**, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IEF (com poderes outorgados pelo IBDF-MG), conforme determina a mencionada Lei. Ficam arquivadas neste Ofício uma via do pedido e uma cópia do croquis. Dou fé. Unaí, 26 de maio de 2003. (M). O Oficial,

CERTIDÃO
Registro Geral de Imóveis e Hipotecas
COMARCA DE UNAÍ MG
Certifico que a presente fotocópia (em nº de 01 Fls.) é cópia fiel do original neste ofício arquivada. Dou fé.
Unaí-MG 03 de dezembro de 2003

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ-MG
TITULAR
Bel. Humberto E. L. Frederico
SUBSTITUTA
Drª. Wânia A. N. Frederico
Unaí-MG 03 DEZ. 2003

Cartório de Registro de Imóveis de Unaí - MG
Recolhimento ao Estado
R$ 0,57

735

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
UNAÍ - MINAS GERAIS
OFICIAL: Bel Humberto E. Lisboa Frederico

OFICIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ - MG

MATRÍCULA 28.960 | FICHA A

FICHA A | MATRÍCULA 28.960

MATRÍCULA Nº 28.960 - (vinte e oito mil, novecentos e sessenta). 11 de abril de 2002.

IMÓVEL: uma parte de terras situada neste distrito, município e Comarca, na fazenda 'CAMPINAS', lugar 'SACO DA TAPERA', com a área de 62,75,00 ha, (sessenta e dois hectares e setenta e cinco ares) de campos naturais de 3ª qualidade, com as seguintes divisas: "começa no ponto de confluência da grota da Baixa Funda no córrego Tamanduá, seguindo pelo córrego Tamanduá acima, direção SE e distância em reta de 590,00 ms para o início de uma cerca de arame, na margem direita do córrego Segue pela cerca de arame, rumo 55°10'NE e distância de 290,00 ms, para um vértice do aramado. Deflete à esquerda, rumo 1°30'NE, pelo aramado, distância de 920,00 ms, confrontando neste percurso com o dr. Alaor Porto Adjuto. Dobra à esquerda, passando a confrontar com Humberto Eustáquio de Queiroz, ainda pelo aramado rumo 74°00' NW e distância de 340,00 ms, encontrando uma grota afluente esquerdo da grota da Baixa Funda. Desce por esta grota afluente, até a sua barra. Desce pela grota da Baixa Funda, ainda na mesma confrontação, até a sua confluência no córrego Tamanduá, que foi o ponto de partida;" havido de compra a José Braz da Silva e s/m.

PROPRIETÁRIO: HUMBERTO EUSTÁQUIO DE QUEIROZ, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, portador do CPF nº 078.234.006-68.

TÍTULO AQUISITIVO: matrícula nº 032 deste Ofício. Dou fé. O Oficial,

---

R-1 - 28.960 - Protocolo 94.029 - 11.04.2002

COMPRA E VENDA: área: 62,75,00 ha. TRANSMITENTE: HUMBERTO EUSTÁQUIO DE QUEIROZ, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, portador do CPF nº 078.234.006-68. ADQUIRENTE: 'GONÇALO ALVES BARBOSA', brasileiro, casado, fazendeiro, residentes e domiciliado neste município, portador do CPF nº 149.400.006-72 e da CTPS nº 23939, série 622-MG registro nº 00772. FORMA DO TÍTULO: compra e venda lavrada no Cartório do 2º Ofício de Notas desta cidade, no livro 4-H, fls. 53/54 e vº em 10 de junho de 1975. VALOR DA VENDA: Cr$ 30.240,00 (trinta mil, duzentos e quarenta cruzeiros). Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob nº 000035 605077.0, área total: 62,7 ha e na Secretaria da Receita Federal sob nº 6342369.3, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999, em nome de Gonçalo Alves Barbosa. O tabelião certificou que foram apresentadas as certidões negativas determinadas por Lei. Dou fé. Unaí, 11 de abril de 2002. (M). O Oficial,

Vide R-3.

Av.2-28.960 - procedo a presente para fazer constar que a RESERVA FLORESTAL do imóvel ora matriculado está averbada na matrícula de título aquisitivo desta, ou seja, na matrícula 032, sob Av.20. Dou fé. Unaí, 11.04.2002. O Oficial,

---

R-3- 28.960 - Protocolo 97.375 - 12.03.2003

ADJUDICAÇÃO - área: 62,75,00 ha. Nos termos da Carta de Adjudicação datada de 20 de fevereiro de 2003, devidamente assinada pela MMª Juíza de Direito desta Comarca, Drª Jandara Paixoto Nogueira, extraída dos autos do inventário dos bens deixados pelo Espólio de Rosa Magalhães de Paula em que foi requerente a empresa AMC - Empreendimentos Imobiliários Ltda, na pessoa do seu representante legal - Processo nº 704.0201320-6, através da Secretaria do Juízo da primeira Vara Cível desta cidade

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

e Comarca de Unaí - MG, o imóvel ora matriculado foi adjudicado em favor da Empresa "AMC - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA", sediada nesta cidade de Unaí - MG, na Avenida Governador Valadares, 111, centro inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.117.569/0001-92, registrada sua última alteração contratual na JUCEMG sob o nº 3120607317-3, no ato representada pelo sócio/proprietário CLEANTHO ADJUTO MARTINS CARNEIRO, brasileiro, casado, empresário, portador da CI RG nº M-4.535.008 - SSP-MG, e inscrito no CIC nº 225.454.761-53, residente e domiciliado na Rua Cachoeira, nº 86, aptº 202, centro, nesta cidade, pelo valor de R$ 38.000,00 (trinta e oito mil reais). Imóvel cadastrado na Secretaria da Receita Federal sob nº 6342369.3, quites com o ITR nos últimos 05 anos. Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2000/2001/2002, sob o nº 000.035.605.077-0 em nome de Gonçalo Alves Barbosa. Dou fé. Unaí, 13 de março de 2003. (O). O Escrevente,

---

Av.4 - 28.960 - Protocolo 97.876 - 26.05.2003.
RESERVA FLORESTAL: atendendo solicitação do representante legal da proprietária do imóvel constante da presente matrícula, AMC-EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, por ele foi dito em requerimento que deu entrada no IEF (com poderes outorgados pelo IBDF-MG), Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta, tendo em vista o que dispõe o art. 53, item 4 da Instrução Normativa nº 001 de 11.04.80, em atendimento ao que determina a Lei nº 4.771/65 (Código Florestal), em seus artigos 16 e 44, sendo que a Floresta ou forma de vegetação existente, com a área de **45,00,00 ha (não inferior a 20% do total da propriedade constante da matrícula 28.027 deste Ofício)**, cuja RESERVA está sendo averbada em uma área da presente, **para fins de compor a Reserva legal da referida matrícula 28.027**, e que está compreendida pelas seguintes divisas e confrontações: "Inicia-se o perímetro no marco M-1, de coordenadas Planas UTM E= 306761.933 e N= 8169836.797, referenciadas ao Meridiano Central de 45° W. Gr. e ao Equador; daí segue, confrontando com Dr. Alaor Porto Adjuto, azimute plano de 211°53'10" e distância de 52,10 m para o marco M-2; deflete a esquerda, na mesma confrontação com Dr. Alaor Porto Adjuto, azimute plano de 155°29'29" e distância de 749,22 m para o marco M-A de coordenadas Planas UTM E= 306922.150 e N= 8169066.800; deflete a direita, passando a confrontar com o transmitente Gonçalo Alves Barbosa, azimute plano de 261°31'13" e distância de 632,56 m para o marco M-B, cravado na margem direita da Grota da Baixa Funda; sobe pela Grota da Baixa Funda, direção geral Norte e distância em reta de 707,02 m encontrando a confluência de uma grota afluente de sua margem esquerda, sobe por esta grota direção geral NE e distância em reta de 204,05 m para o marco M-O, cravado na sua margem esquerda no início de uma cerca de arame, confrontando com Humberto Eustáquio de Queiroz, de coordenadas planas UTM E 306367.115 e N= 8169813.370 segue pela cerca de arame, azimute plano de 86°36'35" e distância de 395,67 m atingindo o marco M-1 onde foi o ponto inicial da presente descrição" e fica **reservada e gravada como de utilização limitada**, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IEF (com poderes outorgados pelo IBDF-MG), conforme determina a mencionada Lei. Ficam arquivadas neste Ofício uma via do pedido e uma cópia do croquis. Dou fé. Unaí, 26 de maio de 2003. (M). O Oficial,

---

CERTIDÃO
Registro Geral de Imóveis e Hipotecas
COMARCA DE UNAÍ MG
Certifico que a presente fotocópia (em nº de 01 Fls.) é cópia fiel do original neste ofício arquivada. Dou fé.
Unaí-MG 03 de Dezembro de 2003

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS UNAÍ-MG
TITULAR
Bel. Humberto E. L. Frederico
SUBSTITUTA
Drª. Wânia A. N. Frederico
Unaí-MG 03 DEZ. 2003
ESCREVENTES AUTORIZADOS
Oscar Lemos Vieira
Maria das Graças O. Carvalho

Cartório de Registro de Imóveis de Unaí - MG
Recolhimento ao Estado
R$ 0,91