



Prefeitura Municipal de Unaí – MG.
Secretaria do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável
Rua Ilma Maria de Jesus, 320, Bairro Amaral
(38) 3676-9501 e-mail: ambiente@prefeituraunai.mg.gov.br



DE: SEMAMD/PMU-MG
Ofício N°. 084/2022

PARA: Sr. Vereador Valdir Mix

Unaí, 09 de novembro de 2022

Com especial manifestação de apreço e consideração, e atendendo a solicitação de pendências documentais relatadas pelo vereador Valdir Mix, para o andamento do Processo do Loteamento Belvedere da Imobiliária JB Ltda ME, que se encontra na câmara Legislativa de Unaí, onde o mesmo foi aprovado por decreto por essa municipalidade e suspenso para análises dessa Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, vem apresentar os documentos comprobatórios solicitados pelo vereador, a fim de melhores esclarecimentos e andamento no processo para deferimento do pleito.

Seguem os documentos solicitados:

- Certidão de localização do empreendimento no perímetro urbano de Unaí de 15/08/2015;
- Decreto N°4.447 de 26/12/2016 que aprova o LOTEAMENTO RESIDENCIAL BELVEDERE;
- Decisão liminar que suspendeu os decretos, que suspenderam o loteamento 22/03/2018;
- Decisão que mantém a validade dos decretos que autorizam o loteamento 09/02/2018;
- Ação Anulatória do Tribunal da Justiça de MG.

Atenciosamente,

DESPACHO	
☒	DOO CIENCIA
☐	INCLUIR-SE NO EXPEDIENTE
☐	ENCAMINHAR RESPOSTA
☒	Anexo ao PL nº 112/2022
EM 10/11/2022	

CÁTIA REGINA DE FREITAS ROCHA
Secretária Municipal do Meio Ambiente e
Desenvolvimento Sustentável

Cátia Regina de Freitas Rocha
Secretaria Municipal do Meio Ambiente
e Desenvolvimento Sustentável - SEMAMD

Data: **Presidente**
09/11/2022

Recebido em:

Receptor:

CÂMARA MUNICIPAL DE UNAÍ - PMU-MG
PROTOCOLADO OFICIAL 09/NOV 2022 16:22 00350 1/2



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Agravo de Instrumento-Cv Nº 1.0000.18.059593-6/001



EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO ANULATÓRIA – DECRETO MUNICIPAL QUE SUSPENDEU LOTEAMENTO PREVIAMENTE APROVADO – FUNDAMENTAÇÃO GENÉRICA – AUSÊNCIA DE PRÉVIO PROCESSO ADMINISTRATIVO – VIOLAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DO CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA – NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

1- O decreto que suspende, ainda que de forma temporária, os efeitos de ato administrativo que aprovou loteamento, atingindo direito de terceiro, requer a realização de prévio e regular processo administrativo, de forma a assegurar o respeito aos princípios do contraditório e da ampla defesa.

2- Ausente demonstração de realização do devido processo administrativo para a revogação do Decreto Municipal nº 4.447/2016, deve ser mantida a r. decisão agravada.

2- Recurso desprovido.

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV Nº 1.0000.18.059593-6/001 - COMARCA DE UNAÍ - AGRAVANTE(S): MUNICÍPIO DE UNAÍ - AGRAVADO(A)(S): IMOBILIÁRIA JB LTDA - ME

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 6ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DESA. SANDRA FONSECA
RELATORA.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Agravo de Instrumento-Cv Nº 1.0000.18.059593-6/001

DESA. SANDRA FONSECA (RELATORA)

V O T O

Cuida-se de agravo de instrumento interposto pelo MUNICÍPIO DE UNAÍ contra a r. decisão do doc. nº 21 que, nos autos da ação anulatória ajuizada por IMOBILIÁRIA JB LTDA – ME, deferiu o pedido de tutela de urgência para suspender os efeitos do Decreto nº 4.505/2017 e permitir que o requerente continue com a realização do loteamento “Residencial Belvedere”.

Na minuta recursal sustenta, preliminarmente, a necessidade de reconhecimento da conexão dos autos de origem com os autos de nº 5000030-08/2018.8.13.0704, para que sejam apreciados conjuntamente.

No mérito, afirma que, após a edição do decreto nº 4.447/2016, foram percebidas irregularidades e inconveniências na realização do loteamento “Residencial Belvedere”.

Alega que o imóvel onde foi desenvolvido o projeto do loteamento situa-se quase que em sua integralidade na zona rural, não cabendo à administração municipal permitir tal parcelamento do solo, mas ao INCRA.

Ao final, requer o provimento do recurso para que seja apreciada a preliminar de conexão suscitada e que seja reformada a r. decisão agravada.

O recurso foi recebido apenas no efeito devolutivo, doc. nº 29.

O MM. Juízo *a quo* prestou informações no doc. nº 30.

Não foram apresentadas contrarrazões.

Conheço do recurso uma vez que presentes os pressupostos subjetivos e objetivos de admissibilidade.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Agravo de Instrumento-Cv Nº 1.0000.18.059593-6/001

A controvérsia narrada nos autos do presente instrumento cinge-se à possibilidade de suspensão do loteamento “Residencial Belvedere”.

Da análise dos autos, verifica-se que o loteamento “Residencial Belvedere”, após o processamento do Processo Administrativo nº 14356/2016, foi aprovado pelo ente municipal, ensejando a publicação do Decreto nº 4.447 de 26 de dezembro de 2016 (doc. nº 09), nos seguintes termos:

Art. 1º Fica aprovado o Loteamento “Residencial Belvedere”, situado no perímetro urbano desta cidade, no local denominado Fazenda Tamboril, lugar denominado “Cabana West House”, com área de 261.091,10m² (duzentos e sessenta e um mil, noventa e um vírgula dez metros quadrados), procedente das Matrículas n.ºs 48.865, 48.886 e 48.872, no Cartório de Registro de Imóveis de Unai, a ser implantado pela empresa Imobiliária JB Ltda, inscrita no CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 04.014.143/0001-03, com os seguintes dados técnicos:

48.872 - 48.877

Todavia, apenas 02 (dois) meses depois, a administração municipal editou o Decreto nº 4.505/2017, em 23 de fevereiro de 2017, determinando a suspensão do Decreto anterior, e conseqüentemente, a aprovação do loteamento.

Neste passo, verifica-se, neste momento processual, que o instrumento normativo que autorizou a realização do loteamento foi suspenso sem a instauração de prévio processo administrativo com a participação do agravado, e sem a devida fundamentação.

Isso porque, nos motivos do Decreto 4.505/2017, que suspendeu o loteamento, não foram especificadas as irregularidades que ensejariam a ilegalidade da aprovação concedida anteriormente.

Desta forma, foi ressaltado apenas que:

“embora tecnicamente possam ter respeitado os ditames da legislação específica, foram desconsiderados outros aspectos primordiais como o fornecimento de água tratada, de energia elétrica, implantação do sistema de coleta e tratamento de esgotos, e a implementação de ações para o



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Agravo de Instrumento-Cv Nº 1.0000.18.059593-6/001



deslocamento urbano (transporte coletivo)" (doc. nº 10).

Com efeito, não se desconhece que a Administração Pública, a teor do que estabelece o enunciado da súmula 473 do col. STF, possui o poder de revisar os próprios atos quando eivados de nulidade ou ilegalidade, em conformidade com o princípio da autotutela do Estado.

Todavia, a suspensão, ainda que temporária, dos efeitos de ato administrativo que atinge direito de terceiro, requer a realização de prévio e regular processo administrativo, de forma a assegurar o respeito aos princípios do contraditório e da ampla defesa.

Ademais, apenas o relatório técnico do doc. nº 02, produzido unilateralmente pelo ente municipal não é suficiente, por si só, e sem a realização do devido processo administrativo, para ensejar o reconhecimento da ilegalidade do Decreto 4.447/2016.

Neste sentido, já se manifestou este eg. Tribunal de Justiça, em casos análogos, referentes ao mesmo Município agravante, reconhecendo a possibilidade de concessão de medida liminar para suspender os efeitos do decreto municipal que revogou a permissão de loteamentos anteriormente aprovados:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - TUTELA DE URGÊNCIA - ILEGALIDADE DO ATO ADMINISTRATIVO - DECRETO MUNICIPAL - SUSPENSÃO DE ATO QUE APROVOU LOTEAMENTO - AUSÊNCIA DE MOTIVAÇÃO - DESCUMPRIMENTO DO PRINCÍPIO DO DEVIDO PROCESSO LEGAL - RECURSO PROVIDO.
- Os atos administrativos são dotados da presunção "juris tantum" de veracidade, legitimidade e legalidade o que não os tornam imunes a impugnações e questionamentos.
- O princípio da motivação impõe à Administração Pública a obrigatoriedade de indicar os fundamentos de fato e de direito de suas decisões.
- A suspensão de licenciamento, ainda que provisória, depende de motivação específica e prévio procedimento administrativo, observando-se o devido processo legal, notadamente quando se tratar de loteamento aprovado, com obras de infraestrutura iniciadas e comercialização dos lotes.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Agravo de Instrumento-Cv Nº 1.0000.18.059593-6/001

- A suspensão das atividades inerentes à viabilização de empreendimento imobiliário, motivando o inadimplemento por parte dos adquirentes, expõe o empreendedor à iminente risco de dano irreparável ou de difícil reparação. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0704.17.002686-5/001, Relator(a): Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro (JD Convocado) , 3ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 14/12/2017, publicação da súmula em 23/01/2018)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - TUTELA DE URGÊNCIA - ILEGALIDADE DO ATO ADMINISTRATIVO - DECRETO MUNICIPAL - SUSPENSÃO DE ATO QUE APROVOU LOTEAMENTO - MOTIVAÇÃO GENÉRICA - AUSÊNCIA DE PRÉVIO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO - VIOLAÇÃO AO DEVIDO PROCESSO LEGAL - PRESENÇA DA PROBABILIDADE DO DIREITO E DO PERIGO DE DANO OU O RISCO AO RESULTADO ÚTIL DO PROCESSO. 1- A concessão da tutela provisória de urgência, em caráter liminar, exige a comprovação da probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, nos termos do art. 300 do CPC/2015; 2- A revogação de ato administrativo, ainda que provisória, depende de motivação específica e prévio procedimento administrativo, observando-se o devido processo legal, notadamente quando se tratar de loteamento aprovado, com obras de infraestrutura iniciadas e comercialização de lotes; 3- A suspensão das obras de infraestrutura do loteamento pode comprometer a sua viabilidade, motivando o inadimplemento por parte dos adquirentes, com risco de dano irreparável ao empreendedor. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0704.17.004320-9/001, Relator(a): Des.(a) Renato Dresch , 4ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 05/10/0017, publicação da súmula em 10/10/2017)

Dessa forma, ao menos neste momento processual, não restou demonstrada a probabilidade do direito do agravante, sendo prudente, por ora, a manutenção da r. decisão agravada.

Por fim, no que tange ao pedido de reconhecimento de conexão, verifica-se que a matéria não foi apreciada em primeiro grau, não



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Agravo de Instrumento-Cv Nº 1.0000.18.059593-6/001

podendo ser apreciada por este órgão revisor sob pena de supressão de instancia e violação ao princípio do duplo grau de jurisdição.

Conclusão

Com estes fundamentos, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

É como voto.

DES. CORRÊA JUNIOR - De acordo com o(a) Relator(a).

DESA. YEDA ATHIAS - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."

Documento assinado eletronicamente, Medida Provisória nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001.

Signatário: Desembargadora SANDRA ALVES DE SANTANA E FONSECA, Certificado: 6040F2296FA8080FB296AF371124A0C2, Belo Horizonte, 09 de outubro de 2018 às 16:31:48. Julgamento concluído em: 09 de outubro de 2018.

Verificação da autenticidade deste documento disponível em <http://www.tjmg.jus.br> - nº verificador: 1000018059593600120181194335



PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ

CGC/MF 18 125 161/0001-77

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E

PLANEJAMENTO

DEPARTAMENTO DE CADASTRO



CERTIDÃO

O Departamento de Cadastro Técnico Imobiliário desta Prefeitura Municipal de Unaí-MG, a pedido de parte interessada, conforme processo de nº13597-083/2015.

Certifica, para os fins que se fizerem necessários, que o imóvel, situado neste município e comarca de Unaí-mg, conforme matrícula de nº20.970 do CRI local, em nome de **JOHN BRUNO GONÇALVES E JOHNNATHAN BRYAN GONÇALVES**, encontra-se localizado dentro do perímetro urbano em conformidade com a Lei do perímetro urbano de Unaí-mg, LEI nº2.797 de 14 de novembro de 2.012, sendo que mesma esta utilizada com finalidade rural.

Por ser verdade e para que produza os efeitos legais, assinamos a presente.

Unaí-MG, 19 de agosto de 2015.

Maria Genilda Araujo
Diretora do Departamento
de Cadastro Imobiliário

2º OFÍCIO DE NOTAS DE UNAÍ-MG
Avenida José Luiz Aduto Nº 378 - Centro
Fones (35) 3676-1380 / 3676-3016
CGC: 18.125.161/0001-77
AUTENTICAÇÃO
Autentico, para os devidos efeitos, a presente fotocópia que
é reprodução fiel do documento que me foi apresentado
e que encontra-se em meu arquivo.
Unaí - MG 19 AGO. 2015
Rodrigo Guarizato Martins - Tabelião
Antônio Azeiteiro de Sousa - Tabelião Substituto
Márcia Mysiara de Oliveira Paz - Escrevente
Marcos Bráulio de Souza - Escrevente
Luís Henrique Alves e Castro - Escrevente
Emolun. R\$ 4,02 / T.F. R\$ 1,25 / Total R\$ 5,27

Saldo de Fiscalização
AUTENTICAÇÃO
CLJ 82772



PREFEITURA DE UNAÍ
ESTADO DE MINAS GERAIS



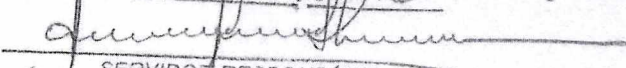
DECRETO N.º 4.447, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2016.

PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ - MG

Publicado no Quadro de Publicações da Prefeitura e/ou na Rede Mundial de Computadores (Internet), na forma da Lei Orgânica Municipal e da legislação vigente.

Em 26 de dezembro de 2016.

Aprova o Loteamento "Residencial Belvedere" e dá outras providências.


SERVIDOR RESPONSÁVEL
(Adelson José da Silva)
AUXILIAR ADMINISTRATIVO III

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE UNAÍ, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, especialmente as que lhe são conferidas pelos artigos 96, inciso XXV e 141, inciso I, alínea "j", c/c o disposto no artigo 207, todos da Lei Orgânica do Município, observadas as disposições contidas na Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e na Lei Municipal n.º 806, de 30 de março de 1976, e

CONSIDERANDO as manifestações, inclusive de natureza técnica, assentadas no Processo Administrativo n.º 14356/2016, inclusive o deferimento do parcelamento por parte do Conselho Municipal de Planejamento Urbano – Compur,

DECRETA:

Art. 1º Fica aprovado o Loteamento "Residencial Belvedere", situado no perímetro urbano desta cidade, no local denominado Fazenda Tamboril, lugar denominado "Cabana West House", com área de 261.091,10m² (duzentos e sessenta e um mil, noventa e um vírgula dez metros quadrados), procedente das Matrículas n.ºs 48.865, 48.886 e 48.872, no Cartório de Registro de Imóveis de Unaí, a ser implantado pela empresa Imobiliária JB Ltda, inscrita no CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 04.014.143/0001-03, com os seguintes dados técnicos:

I – Área total do loteamento: 261.091,10 m² (duzentos e sessenta e um mil, noventa e um vírgula dez metros quadrados);

II – Área de lotes: 162.229,65 m² (cento e sessenta e dois mil, duzentos e vinte e nove vírgula sessenta e cinco metros quadrados);

III – Área verde: 26.119,33 m² (vinte e seis mil, cento e dezenove vírgula trinta e três metros quadrados);

IV – Área de uso institucional: 13.498,93 m² (treze mil, quatrocentos e noventa e oito vírgula noventa e três metros quadrados);

V – Área de sistema viário e calçadas: 59.243,19 m² (cinquenta e nove mil, duzentos e quarenta e três vírgula dezenove metros quadrados);

VI – Totalizando 343 (trezentos e quarenta e três) lotes, na forma do memorial descritivo e demais peças que integram o Processo Administrativo n.º 14356/2016.



PREFEITURA DE UNAÍ
ESTADO DE MINAS GERAIS



(Fls. 2 do Decreto n.º 4.447, de 26/12/2016)

Art. 2º Nos termos do disposto no artigo 9º da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, fica aprovado o cronograma de execução para implantação da infraestrutura básica a ser executada pela loteadora, na forma do Anexo I deste Decreto.

§ 1º O prazo de execução de cada uma das etapas das obras de infraestrutura básica, estimado em meses, poderá ser reduzido por iniciativa da loteadora, porém não poderá ser adiado ou protelado sem a anuência formal da Prefeitura Municipal de Unaí.

§ 2º As obras de infraestrutura serão implantadas na ordem sequencial estabelecida no cronograma de execução e qualquer alteração pretendida pela loteadora será prévia e formalmente submetida à Prefeitura para aprovação ou não.

Art. 3º Fica o empreendedor obrigado a executar as obras de urbanização e infraestrutura básica descritas no cronograma de execução estabelecido no Anexo I deste Decreto, conforme os projetos aprovados e dentro dos prazos ali mencionados, sob pena da hipoteca dos bens dados em garantia pela execução, na forma prevista no §1º do artigo 4º deste Decreto.

Art. 4º Nos termos do disposto no artigo 9º da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ficam aprovadas a planilha de preços contida nos autos do processo em epígrafe e o detalhamento dos projetos técnicos de implantação conjunta das obras de infraestrutura básica a ser executada pela loteadora, na forma contida no Anexo II deste Decreto.

§ 1º Para garantia da execução da infraestrutura do empreendimento, a loteadora, inscrita no CNPJ – Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o n.º 04.014.143/0001-03, oferecerá o total de 88 (oitenta e oito) unidades imobiliárias, distribuídas em conformidade com o Anexo I deste Decreto.

§ 2º Ocorrendo a inexecução parcial ou total das obras de infraestrutura básica ou o deliberado descumprimento dos prazos fixados no cronograma de execução, o Município promoverá a execução da hipoteca dos bens caucionados, tantos quantos bastem para o pagamento do custo das obras em atraso.

§ 3º No caso dos lotes ofertados como caução não suprirem o valor total da obra a ser implantada, poderá o Município de Unaí promover medidas judiciais para proteção do erário.

Art. 5º No ato da publicação deste Decreto, a loteadora deverá apresentar à Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Controle Interno os projetos técnicos e executivos, organizados segundo o disposto no Anexo II do presente ato administrativo, devidamente aprovados pelos órgãos competentes, para análise, aprovação e emissão do respectivo Alvará de Licença para execução das obras, em complemento à documentação técnica já apresentada.



PREFEITURA DE UNAÍ
ESTADO DE MINAS GERAIS



(Fls. 3 do Decreto n.º 4.447, de 26/12/2016)

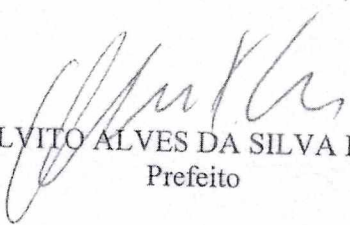
§ 1º O início da execução das obras previstas no cronograma estabelecido no Anexo I deste Decreto dar-se-á somente após a emissão do alvará a que alude o *caput* deste artigo.

§ 2º Todos os projetos de execução das obras aprovados deverão atender às normas emanadas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – e do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT.

Art. 6º Constará obrigatoriamente do exemplar do contrato padrão a ser entregue no ato do Registro Imobiliário, na forma prevista no inciso VI do artigo 18 da Lei n.º 6.766, de 1979, cláusula contendo a obrigação de a loteadora executar as obras de infraestrutura básica previstas no artigo 4º deste Decreto, nos prazos estabelecidos no cronograma de execução constante do Anexo I do presente ato administrativo.

Art. 7º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Unaí, 26 de dezembro de 2016; 72º da Instalação do Município.


DELVITO ALVES DA SILVA FILHO
Prefeito


OLIMPIO ANTUNES RIBEIRO NETO
Secretário Municipal de Governo



PREFEITURA DE UNAÍ
ESTADO DE MINAS GERAIS



(Fls. 4 do Decreto n.º 4.447, de 26/12/2016)

ANEXO I DO DECRETO N.º 4.447, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2016.

LOCALIZAÇÃO		VINCULADOS À EXECUÇÃO DAS OBRAS	PRAZO PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS
Quadra	Lotes		
12	01 a 05	MOBILIZAÇÃO, TOPOGRAFIA E LIMPEZA	04 MESES
12	06 a 13	TERRAPLANAGEM	20 MESES
12	14 a 24	PAVIMENTAÇÃO	20 MESES
10	03 e 04		
15	08 a 14	MEIO-FIO	21 MESES
11	16 a 26	REDE ESGOTO	21 MESES
15	01 a 07		
10	05 a 13	REDE DE ÁGUA	15 MESES
16	01 a 13	REDE DE ÁGUA PLUVIAL	13 MESES
11	01 a 15	REDE DE ENERGIA ELÉTRICA	22 MESES



PREFEITURA DE UNAÍ
ESTADO DE MINAS GERAIS



(Fls. 5 do Decreto n.º 4.447, de 26/12/2016)

ANEXO II DO DECRETO N.º 4.447, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2016.

RELAÇÃO E DETALHAMENTO DOS PROJETOS TÉCNICOS E EXECUTIVOS

I – PROJETOS TÉCNICOS E EXECUTIVOS DAS OBRAS DE PAVIMENTAÇÃO, ORGANIZADOS EM CADERNOS, CONTENDO AS SEGUINTE PEÇAS EM 3 (TRÊS) VIAS:

1) ESTUDO TOPOGRÁFICO DE TODAS AS VIAS:

- a) locação e amarração do eixo;
- b) nivelamento e contranivelamento;
- c) seções transversais; e
- d) altimetria.

2) ESTUDOS GEOTÉCNICOS

- a) metodologia;
- b) cálculo elaborados;
- c) boletim de sondagem; e
- d) quadro resumo de ensaios.

3) PROJETO DE PAVIMENTAÇÃO

- a) metodologia;
- b) estudos de tráfego;
- c) cálculo das espessuras das camadas de base;
- d) cálculo dos quantitativos;
- e) tipo de revestimento;
- f) quadro de quantitativos;
- g) especificação do revestimento;
- h) planta baixa das vias na escala 1:000
- i) seções transversais e longitudinais das vias na escala 1:20 na horizontal, e 1:20 na vertical;
- j) notas de serviço de terraplanagem;
- k) cálculo de volumes de corte e aterro; e
- l) projeto de sinalização das via.

4



PREFEITURA DE UNAÍ
ESTADO DE MINAS GERAIS

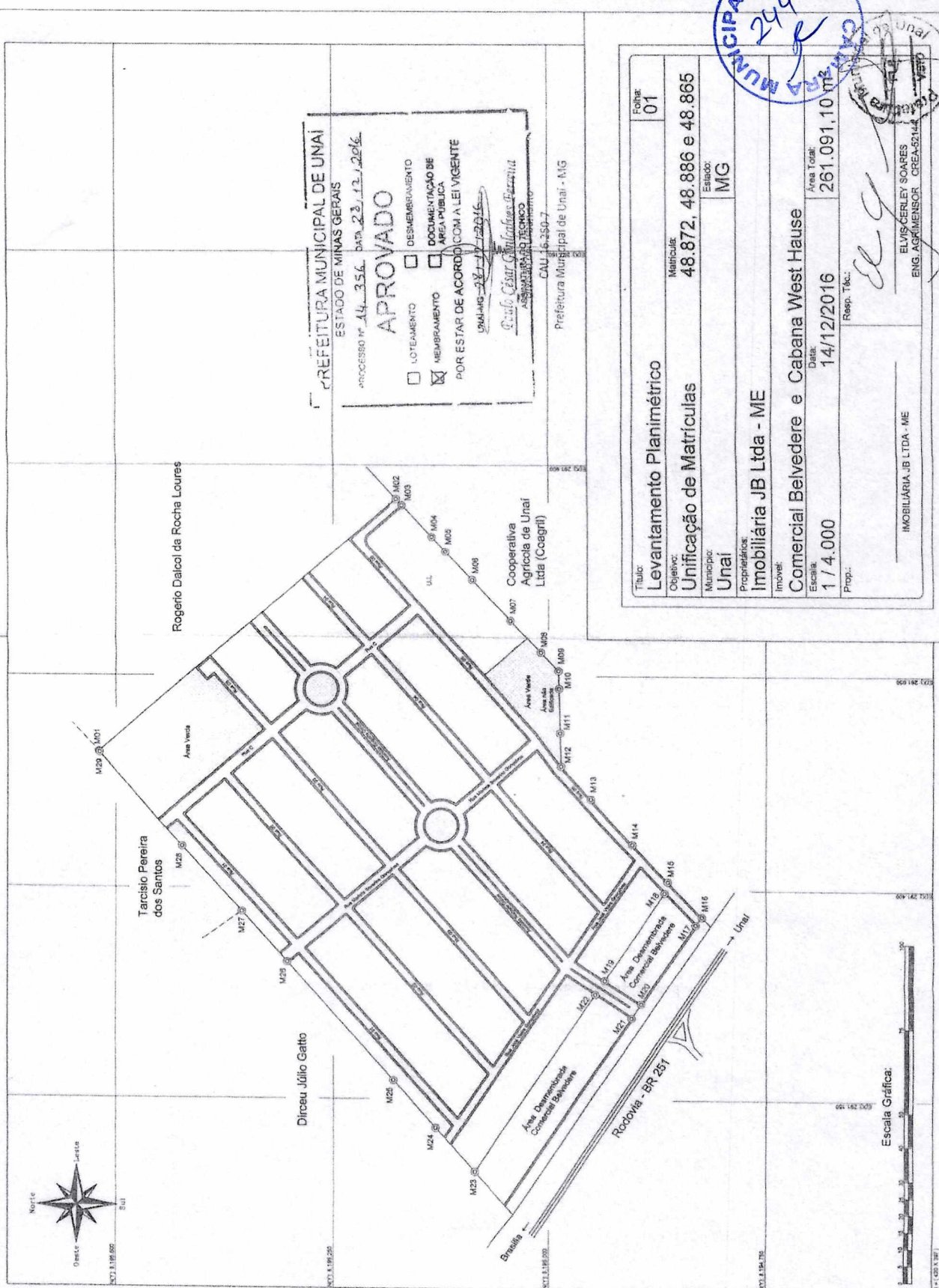


(Fls. 6 do Decreto n.º 4.447, de 26/12/2016)

II – PROJETO TÉCNICO DO SISTEMA DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA, DEVIDAMENTE APROVADO PELA CEMIG;

III – PROJETO TÉCNICO E EXECUTIVO DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTO – PADRÃO SAAE, DEVIDAMENTE APROVADO PELA AUTARQUIA.

IV – PROJETO TÉCNICO E EXECUTIVO DO SISTEMA DE ÁGUAS PLUVIAIS



PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAI
ESTADO DE MINAS GERAIS
PROCESSO Nº 14.356 DATA 23.12.2016
APROVADO
☐ LOTEAMENTO ☐ DESMEMBRAMENTO
☒ MEMBRAMENTO ☐ DOCUMENTAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA
POR ESTAR DE ACORDO COM A LEI VIGENTE
UNAI-MG-28-17-12016
Paulo César Gonçalves Rezende
Assessor Técnico
CAU 16.350-7
Prefeitura Municipal de Unai - MG

Folha: 01	
Título: Levantamento Planimétrico	
Objetivo:	Matrícula: 48.872, 48.886 e 48.865
Município:	Estado: MG
Proprietários: Imobiliária JB Ltda - ME	
Imóvel: Comercial Belvedere e Cabana West House	
Escala:	Área Total: 261.091,10 m²
1 / 4.000	Data: 14/12/2016
Prop.:	Resp. Téc.: <i>Elvis</i>
IMOBILIÁRIA JB LTDA - ME	
ELVIS KERLEY SOARES ENG. AGRIMENSOR ORELA-52142-3-1-2016	





PREFEITURA DE UNAÍ

ESTADO DE MINAS GERAIS



242
130

TERMO DE CAUÇÃO DE LOTES

TERMO DE CAUÇÃO DE LOTES que entre si fazem a pessoa jurídica Imobiliária JB Ltda-ME, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.014.143/0001-03, com sede na BR 251 912 s/n a direita 01 Km , Unaí (MG), representada por seu sócio John José Gonçalves, portador do CPF 392.719.861-72, em favor do **MUNICÍPIO DE UNAÍ, ESTADO DE MINAS GERAIS**, neste ato representado pelo Prefeito **DELVITO ALVES DA SILVA FILHO**, conforme Termo de Compromisso firmado em 12 de dezembro de 2016.

Pelo presente Termo de Caução de Lotes, a pessoa jurídica Imobiliária JB Ltda-ME oferece ao Município de Unaí (MG) as garantias necessárias à implantação da infra estrutura do Loteamento Residencial Belvedere, apreciado nos autos do processo nº 14356/2016 oferece ao **MUNICÍPIO DE UNAÍ, ESTADO DE MINAS GERAIS** as garantias necessárias para construção do empreendimento acima mencionado.

CLÁUSULA PRIMEIRA – O **LOTEADOR** se obriga a caucionar, durante o registro do loteamento, em garantia das obras de infraestrutura a serem implantadas, o total de 88 (oitenta e oito) unidades imobiliárias, assim distribuídas:

LOCALIZAÇÃO		VINCULADOS À EXECUÇÃO DAS OBRAS	PRAZO PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS
Quadra	Lotes		
12	01 à 05	Mobilização, topografia e limpeza	04 meses
12	06 à 13		20 meses
12	14 à 24	Terraplenagem. Pavimentação	20 meses
10	03 e 04		
15	08 à 14	Meio-fio	21 meses
11	16 à 26	Rede esgoto	21 meses
15	01 à 07		
10	05 à 13	Rede de água	15 meses
16	01 à 13	Rede de água Pluvial	13 meses
11	01 à 15	Rede de energia elétrica	22 meses

SUBCLÁUSULA 1.1 – O loteador, no ato do pedido de registro, autorizará o Cartório de Registro de Imóveis a averbar a margem da matrícula de cada um dos lotes constantes do quadro supra, a constituição de caução de garantia de execução de obras oferecidas à municipalidade.



PREFEITURA DE UNAÍ

ESTADO DE MINAS GERAIS



30
135

SUBCLÁUSULA 1.2 – Efetuado o registro, loteador providenciará, às suas expensas, a lavratura das escrituras públicas pertinentes e a inscrição das hipotecas no Cartório Imobiliário desta cidade.

CLÁUSULA SEGUNDA – Os lotes caucionados não poderão ser comercializados até que sejam liberados pela PREFEITURA, através de aditamento deste termo.

CLÁUSULA TERCEIRA – A liberação dos lotes caucionados poderá ser feita parcialmente, à medida que as obras forem sendo executadas.

CLÁUSULA QUARTA – Vencidos todos os prazos para implantação da infraestrutura e não havendo acordo entre PREFEITURA e o LOTEADOR, a PREFEITURA executará judicialmente a garantia e adjudicará ao seu patrimônio os lotes caucionados.

E, por assim estarem de acordo, assinam este Termo em 3 (três) vias de igual teor e forma, na Prefeitura Municipal de Unaí.

Unaí (MG), 16 de dezembro de 2016.

Loteador: Imobiliária JB Ltda-ME

John José Gonçalves

Município: DELVITO ALVES DA SILVA FILHO

Prefeito

Testemunhas:



I

TERMO DE COMPROMISSO

A Imobiliária JB Ltda-ME, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.014.143/0001-03, com sede na BR 251 912 s/n a direita 01 Km, Unaí (MG), representada por seu sócio John José Gonçalves, portador do CPF 392.719.861-72, vem oferecer ao Município de Unaí (MG) para as garantias necessárias à implantação da infraestrutura do Loteamento Residencial Belvedere, o total de 88 (oitenta e oito) unidades imobiliárias, assim distribuídas:

LOCALIZAÇÃO		VINCULADOS À EXECUÇÃO DAS OBRAS	PRAZO PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS
Quadra	Lotes		
12	01 à 05	Mobilização, topografia e limpeza	04 meses
12	06 à 13	Terraplenagem.	20 meses
12 10	14 à 24 03 e 04	Pavimentação	20 meses
15	08 à 14	Meio-fio	21 meses
11 15	16 à 26 01 à 07	Rede esgoto	21 meses
10	05 à 13	Rede de água	15 meses
16	01 à 13	Rede de água Pluvial	13 meses
11	01 à 15	Rede de energia elétrica	22 meses

Unaí-MG 12 de Dezembro de 2017

Loteador: Imobiliária JB Ltda-ME
John José Gonçalves



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - *Humberto Eustáquio Lisboa Frederico*

Rua Roncador, 203 - Caixa Postal, 20

CEP 38.610-000 - Unai - MG.

Comarca de Unai - Edital de Loteamento

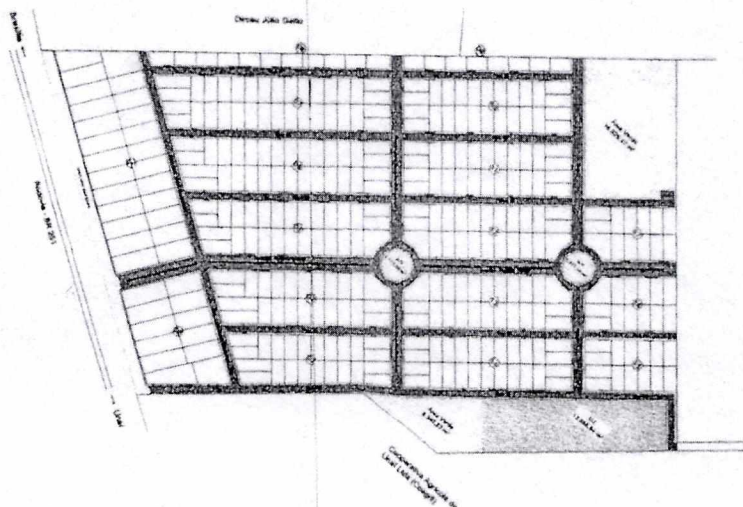


O Bacharel Humberto Eustáquio Lisboa Frederico, Oficial do Cartório de Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Unai, Estado de Minas Gerais, na forma da Lei 6766 de 19.12.79, alterada pela Lei 9.785 de 29.01.99 e alterações posteriores, torna público pelo presente Edital que foram depositados nesta Serventia, conforme **protocolo nº 157.542 de 23 de junho de 2017**, pela **IMOBILIÁRIA JB LTDA**, CNPJ/MF sob nº 04.014.143/0001-03, e nome de fantasia para **IMOBILIÁRIA JB**, representada por John José Gonçalves, brasileiro, divorciado, empresário, CI 988.236-SSP-DF e CPF 392.719.861-72 e John Bruno Gonçalves, brasileiro, solteiro, empresário, CI MG-18.300.521 - SSP-MG e CPF 119.318.366-98, residentes e domiciliados na Rua das Camélias, 497, Bairro Jardim, Unai-MG, os documentos necessários à implantação do **LOTEAMENTO RESIDENCIAL BELVEDERE**, situado nesta cidade de Unai-MG, no local denominado Fazenda TAMBORIL, lugar denominado **CABANA WEST HAUSE**, localizada no perímetro urbano desta cidade, que tem como origem a **matrícula 53.577**, originada das matrículas nº 48.865, 48.886 e 48.872 todas do Ofício de Registro de Imóveis de Unai-MG, com a área total de **261.091,10 m²** (duzentos e sessenta e um mil, noventa e hum metros e dez centímetros quadrados) a qual foi parcelada e distribuídos da seguinte forma: área de lotes: 162.229,65 m² correspondente a 62,14%; área de Calçadas e Ruas: 59.243,19 m², correspondente a 22,69%; área verde: 26.119,33 m², correspondente a 10,00%; área de uso institucional: 13.498,93 m² correspondente a 5,17%; área total do loteamento: 261.091,10 m². O loteamento possui 346 (trezentos e quarenta e seis) unidades, sendo 343 (trezentos e quarenta e três) lotes e 02 (duas) áreas verdes e uma (01) área de uso institucional. O loteamento foi aprovado pela Prefeitura Municipal desta cidade, conforme Decreto nº 4.447, de 26 de dezembro de 2016. E para que chegue ao conhecimento de todos expediu-se este Edital que será publicado nos jornais locais, por três edições consecutivas, podendo o registro ser impugnado no prazo de quinze (15) dias contados da data da última publicação, tudo nos termos do artigo 19 da citada Lei Federal 6766. Os documentos para eventuais consultas encontram-se à disposição de todos os interessados. Unai, 22 de junho de 2017. Eu Humberto Eustáquio Lisboa Frederico, Oficial do Registro de Imóveis de Unai, Subcrevo. O Oficial.

[Assinatura]
Oscar Lemos Vieira

Esc. Autorizado

CPF: 379.219.466-20





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

COMARCA DE UNAÍ

1ª Vara Cível da Comarca de Unaí

Virgílio Justiniano Ribeiro, 555, Centro, UNAÍ - MG - CEP: 38610-000

PROCESSO Nº 5000416-38.2018.8.13.0704

CLASSE: PROCEDIMENTO COMUM (7)

ASSUNTO: [Ato / Negócio Jurídico]

AUTOR: IMOBILIARIA JB LTDA - ME

RÉU: MUNICIPIO DE UNAÍ

Vistos.

Trata-se de ação anulatória c/c pedido de tutela de urgência ajuizada por Imobiliária JB em face do Município de Unaí.

A parte autora insurge-se contra ato da administração municipal, especificamente o Decreto nº 4.505/2017, que suspendeu provisoriamente os efeitos do Decreto nº 4.447/2016, sob o argumento que os princípios norteadores dos atos administrativos foram violados (Legalidade, Devido Processo Legal, Contraditório, Ampla Defesa e Segurança Jurídica).

A administração pública deve se ater ao Princípio da legalidade estrita, ou seja, atuar exatamente como preceitua a lei, em observância aos critérios da competência, objeto, forma, motivo e finalidade. (TJMG – AI 1.0704.17.002686-5/001 – Voto do Relator Des. Adriano de Mesquita Carneiro, 3ª Câmara).

Nessa linha intelectual, para que o ato da administração pública seja revisto é preciso que a parte que questiona o ato, no caso em tela a própria administração, demonstre que o ato está eivado de nulidade, a fim de afastar a presunção iuris tantum de veracidade, legitimidade e legalidade.

Entretanto, no caso em tela, ao menos em sede de cognição sumária, há indícios que o Decreto nº 4.505/2017 careça de fundamentação hábil a ensejar a suspensão do Decreto nº 4.447/2016.

Ao que tudo indica, a fundamentação do referido Decreto é aparentemente genérica, posto que utiliza argumentos como: “foram concedidos vários loteamentos nos últimos anos”; “foram desconsiderados outros aspectos primordiais como o fornecimento de água tratada”; “em um futuro próximo, com a ocupação dos tantos loteamentos as queixas e reclamações se avolumarão”.

Além disso, também há indícios de que não foi oportunizada à parte autora meios de defesa e provas administrativamente, por ausência de processo administrativo, ofendendo, em primeira análise,

os princípios da ampla defesa, contraditório e devido processo legal.

Por fim, importante consignar que o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, em caso análogo envolvendo o mesmo Município, suspendeu recentemente os efeitos do Decreto nº 4.502/17, que tem o mesmo conteúdo do Decreto objeto da presente ação, mas referente a outro loteamento:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - TUTELA DE URGÊNCIA - ILEGALIDADE DO ATO ADMINISTRATIVO - DECRETO MUNICIPAL - SUSPENSÃO DE ATO QUE APROVOU LOTEAMENTO - AUSÊNCIA DE MOTIVAÇÃO - DESCUMPRIMENTO DO PRINCÍPIO DO DEVIDO PROCESSO LEGAL - RECURSO PROVIDO.

- Os atos administrativos são dotados da presunção "juris tantum" de veracidade, legitimidade e legalidade o que não os tornam imunes a impugnações e questionamentos.

- O princípio da motivação impõe à Administração Pública a obrigatoriedade de indicar os fundamentos de fato e de direito de suas decisões.

- A suspensão de licenciamento, ainda que provisória, depende de motivação específica e prévio procedimento administrativo, observando-se o devido processo legal, notadamente quando se tratar de loteamento aprovado, com obras de infraestrutura iniciadas e comercialização dos lotes.

- A suspensão das atividades inerentes à viabilização de empreendimento imobiliário, motivando o inadimplemento por parte dos adquirentes, expõe o empreendedor à iminente risco de dano irreparável ou de difícil reparação. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0704.17.002686-5/001, Relator(a): Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro (JD Convocado) , 3ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 14/12/2017, publicação da súmula em 23/01/2018)

Portanto, em juízo de cognição sumária, próprio desta fase processual, verifico a presença da probabilidade do direito, bem como do perigo de dano, motivo pelo qual **DEFIRO** o pedido de tutela de urgência para suspender os efeitos do Decreto nº 4.505/2017 e permitir que a parte autora inicie/continue loteamento, salvo se houver outro impedimento estranho ao noticiado neste processo.

Ante o exposto:

1) **INTIMEM-SE** as partes desta decisão.

2) **PUBLIQUE-SE** edital para dar ciência da presente ação para terceiros interessados, especialmente, adquirentes de unidades do loteamento.

3) **CITE-SE** a parte requerida, na pessoa de seu representante judicial, por carga, remessa ou meio eletrônico, para apresentar contestação no prazo legal e **INTIME-SE** acerca da liminar concedida, no mesmo ato;

4) Apresentada a contestação, **DÊ-SE** vista para a parte autora, prazo de 15 (quinze) dias.

5) Após, **INTIMEM-SE** as partes para especificarem e justificarem as provas que pretendem produzir, sob pena de indeferimento.

6) Cumpridas as determinações e decorridos os prazos, **VENHAM-ME** os autos conclusos para decisão de saneamento e de organização do processo.

Unaí, 22 de março de 2018



Claudio Roberto Domingues Junior

Juiz de Direito





12/07/2018

Número: **5000030-08.2018.8.13.0704**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Unai**

Última distribuição : **12/01/2018**

Valor da causa: **R\$ 500.000,00**

Assuntos: **Ato / Negócio Jurídico, Defeito, nulidade ou anulação, Licenças**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
MUNICIPIO DE UNAI (AUTOR)			
IMOBILIARIA JB LTDA - ME (RÉU)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
37454527	09/02/2018 14:02	<u>Decisão</u>	Decisão



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

COMARCA DE UNAÍ

1ª Vara Cível da Comarca de Unaí

Virgílio Justiniano Ribeiro, 555, Centro, UNAÍ - MG - CEP: 38610-000

PROCESSO Nº 5000030-08.2018.8.13.0704

CLASSE: PROCEDIMENTO COMUM (7)

ASSUNTO: [Ato / Negócio Jurídico, Defeito, nulidade ou anulação, Licenças]

AUTOR: MUNICIPIO DE UNAÍ

RÉU: IMOBILIARIA JB LTDA - ME

Vistos.

O ato administrativo tem presunção *iuris tantum* de veracidade, legitimidade e legalidade, contudo pode ser impugnado e questionado judicialmente.

Devido à referida presunção cabe à parte requerente demonstrar os indícios de que o ato carece de algum elemento constituinte intrínseco (legalidade, legitimidade, etc) e não do mérito.

In casu, a parte requerente aduz que os decretos municipais nº 4.410/2016 e nº 4.447/2016, que aprovaram o desmembramento e o loteamento de uma área pertencente ao Município, carecem de sistema viário e devem ser anulados.

Contudo, a parte requerente sequer apresentou indícios de nulidades hábeis a ensejar ao menos a suspensão do ato, em sede de cognição sumária.

Além disso, sem que seja estabelecido o contraditório efetivo, a parte requerida e terceiros interessados poderiam sofrer enormes prejuízos econômicos.

Ademais, a concessão da liminar carece de reversibilidade, uma vez que, dependendo do tempo de duração do processo, a parte requerida pode não ter condições de dar continuidade às obras.

Ante o exposto:

1) INDEFIRO a antecipação de tutela pleiteada. **INTIMEM-SE** as partes desta decisão.

2) PUBLIQUE-SE edital para dar ciência da presente ação para terceiros interessados, especialmente, adquirentes de unidades do loteamento.





3) **CITE-SE** a parte requerida, observando-se todos os dispositivos legais referentes à prática do ato, notadamente os artigos 238 a 259 do CPC, para apresentar contestação no prazo legal (arts. 335 e 336 do CPC), cientificando-a dos efeitos de eventual revelia ou da ausência de manifestação específica sobre as alegações de fato constantes da petição inicial (arts. 341 e 344/346 do CPC); **3.1** Não localizada a parte requerida no endereço fornecido na inicial, fica desde já autorizada a busca pelo banco de dados do INFOJUD, RENAJUD, BACENJUD, INFOSEG, SERASAJUD e SIEL (se pessoa física), observado-se o recolhimento das custas quando devidas; **3.2** Frustradas as tentativas de citação nos endereços obtidos pelos referidos sistemas, fica desde já autorizada a citação por edital;

4) Apresentada a contestação, **DÊ-SE** vista para a Fazenda Pública do Município de Unaí, na pessoa de seu representante judicial, por carga, remessa ou meio eletrônico, pelo prazo de 15 (quinze) dias.

5) Após, **INTIMEM-SE** as partes para especificarem e justificarem as provas que pretendem produzir, sob pena de indeferimento. Registro que a Fazenda Pública do Município deverá ser intimada nos moldes do item 4.

6) Cumpridas as determinações e decorridos os prazos, **VENHAM-ME** os autos conclusos para decisão de saneamento e de organização do processo.

Unaí, 09/02/2018.

Claudio Roberto Domingues Junior

Juiz de Direito

