

LEI MUNICIPAL Nº 1.538 DE 06 DE JULHO DE 2012.

Dispõe sobre parcelamento para fins urbanos, de imóvel rural localizado fora da zona urbana ou de expansão urbana

A Câmara Municipal de Rio Pardo de Minas, APROVA, e o excelentíssimo Senhor, Antonio Pinheiro da Cruz, Prefeito Municipal, SANCIONA a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica o imóvel rural, Fazenda Patos e Tocaia de Propriedade do Sr. Carlos de Oliveira Mendes, localizado no município de Rio Pardo de Minas/MG, com área (ha):55,4273 e perímetro de 3.681,44, matrícula nº 11.332, datada de 09.04.2012, livro 2-Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Pardo de Minas/ MG, considerada área urbana, pois ele atende as alíneas "a" e "c" do item 3.3 da INST/INCRA Nº 17-B/80, imóvel melhor descrito da seguinte forma:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P1**, de coordenadas **N 8.262.045,840 m.** e **E 779.524,803 m.**, deste, segue confrontando com **Soter Francisco dos Santos** com os seguintes azimutes e distâncias: 103°20'58" e 60,63 m., até o vértice **P2**, de coordenadas **N 8.262.031,841 m.** e **E 779.583,796 m.**; 126°51'54" e 40,01 m., até o vértice **P3**, de coordenadas **N 8.262.007,840 m.** e **E 779.615,804 m.**; 161°33'54" e 31,62 m., até o vértice **P4**, de coordenadas **N 8.261.977,840 m.** e **E 779.625,804 m.**; 187°15'12" e 110,89 m., até o vértice **P5**, de coordenadas **N 8.261.867,840 m.** e **E 779.611,803 m.**; 161°59'45" e 42,06 m., até o vértice **P6**, de coordenadas **N 8.261.827,839 m.** e **E 779.624,804 m.**; 132°23'51" e 31,14 m., até o vértice **P7**, de coordenadas **N 8.261.806,839 m.** e **E 779.647,804 m.**; 87°03'43" e 31,90 m., até o vértice **P8**, de coordenadas **N 8.261.808,474 m.** e **E 779.679,659 m.**; deste, segue confrontando com **Gilene Rodrigues** com os seguintes azimutes e distâncias: 200°15'09" e 33,25 m., até o vértice **P9**, de coordenadas **N 8.261.777,277 m.** e **E 779.668,148 m.**; 203°31'20" e 88,27 m., até o vértice **P10**, de coordenadas **N 8.261.696,344 m.** e **E 779.632,920 m.**; 201°47'02" e 97,04 m., até o vértice **P11**, de coordenadas **N 8.261.606,236 m.** e **E 779.596,909 m.**; 180°10'45" e 55,94 m., até o vértice **P12**, de coordenadas **N 8.261.550,298 m.** e **E 779.596,734 m.**; 196°07'34" e 131,01 m., até o vértice **P13**, de coordenadas **N 8.261.424,440 m.** e **E 779.560,345 m.**; 164°37'02" e 47,88 m., até o vértice **P14**, de coordenadas **N 8.261.378,279 m.** e **E 779.573,045 m.**; 155°21'02" e 67,77 m., até o vértice **P15**, de coordenadas **N 8.261.316,681 m.** e **E 779.601,311 m.**; 158°23'28" e 104,39 m., até o vértice **P16**, de coordenadas **N 8.261.219,632 m.** e **E 779.639,753 m.**; 169°57'43" e 4,88 m., até o vértice **P17**, de coordenadas **N 8.261.214,830 m.** e **E 779.640,603 m.**; 159°58'08" e 257,05 m., até o vértice **P18**, de coordenadas **N 8.260.973,331 m.** e **E 779.728,650 m.**; deste, segue confrontando com a faixa de domínio da **Estrada Estadual** que liga Taiobeiras a Rio Pardo de Minas com os seguintes azimutes e distâncias: 247°40'02" e 72,07 m., até o vértice **P19**, de coordenadas **N 8.260.945,947 m.** e **E 779.661,990 m.**; 249°23'41" e 5,71 m., até o vértice **P20**, de coordenadas **N 8.260.943,937 m.** e **E 779.656,644 m.**; 247°07'48" e 342,36 m., até o vértice **P21**, de coordenadas **N 8.260.810,882 m.** e **E 779.341,197 m.**; 250°33'46" e 242,38 m., até o vértice **P22**, de coordenadas **N 8.260.730,224 m.** e **E 779.112,629 m.**; deste, segue confrontando com a

[Assinatura]

faixa de domínio da **Estrada Municipal** que lia Rio Pardo de Minas a Comunidade de Laranjeiras com os seguintes azimutes e distâncias: 335°23'49" e 127,94 m., até o vértice **P23**, de coordenadas **N 8.260.846,550 m.** e **E 779.059,363 m.**; 339°23'27" e 39,63 m., até o vértice **P24**, de coordenadas **N 8.260.883,640 m.** e **E 779.045,415 m.**; 348°59'20" e 80,83 m., até o vértice **P25**, de coordenadas **N 8.260.962,985 m.** e **E 779.029,976 m.**; 354°16'48" e 110,47 m., até o vértice **P26**, de coordenadas **N 8.261.072,903 m.** e **E 779.018,966 m.**; 4°03'54" e 135,12 m., até o vértice **P27**, de coordenadas **N 8.261.207,688 m.** e **E 779.028,545 m.**; 0°59'19" e 167,32 m., até o vértice **P28**, de coordenadas **N 8.261.374,982 m.** e **E 779.031,432 m.**; deste, segue confrontando com **Ronildo Peres** com os seguintes azimutes e distâncias: 86°49'06" e 81,31 m., até o vértice **P29**, de coordenadas **N 8.261.379,495 m.** e **E 779.112,618 m.**; deste, segue confrontando com **Luiz Henrique Fernandes Vicente** com os seguintes azimutes e distâncias: 86°40'49" e 65,24 m., até o vértice **P30**, de coordenadas **N 8.261.383,273 m.** e **E 779.177,753 m.**; deste, segue confrontando com **João Antônio Viana Truhlar** com os seguintes azimutes e distâncias: 86°29'01" e 65,95 m., até o vértice **P31**, de coordenadas **N 8.261.387,318 m.** e **E 779.243,577 m.**; deste, segue confrontando com **Roberto Bento de Oliveira** com os seguintes azimutes e distâncias: 86°29'01" e 57,19 m., até o vértice **P32**, de coordenadas **N 8.261.390,826 m.** e **E 779.300,659 m.**; 348°25'52" e 228,21 m., até o vértice **P33**, de coordenadas **N 8.261.614,402 m.** e **E 779.254,892 m.**; 2°44'46" e 3,32 m., até o vértice **P34**, de coordenadas **N 8.261.617,717 m.** e **E 779.255,051 m.**; 19°12'15" e 177,74 m., até o vértice **P35**, de coordenadas **N 8.261.785,568 m.** e **E 779.313,517 m.**; 298°28'44" e 9,59 m., até o vértice **P36**, de coordenadas **N 8.261.790,140 m.** e **E 779.305,089 m.**; 18°48'41" e 86,90 m., até o vértice **P37**, de coordenadas **N 8.261.872,396 m.** e **E 779.333,109 m.**; deste, segue confrontando com **Luzia Januária do Nascimento** com os seguintes azimutes e distâncias: 83°09'26" e 3,72 m., até o vértice **P38**, de coordenadas **N 8.261.872,840 m.** e **E 779.336,803 m.**; 60°56'43" e 20,59 m., até o vértice **P39**, de coordenadas **N 8.261.882,840 m.** e **E 779.354,803 m.**; 30°44'08" e 43,05 m., até o vértice **P40**, de coordenadas **N 8.261.919,840 m.** e **E 779.376,803 m.**; 352°52'30" e 40,31 m., até o vértice **P41**, de coordenadas **N 8.261.959,840 m.** e **E 779.371,803 m.**; 343°00'33" e 37,64 m., até o vértice **P42**, de coordenadas **N 8.261.995,840 m.** e **E 779.360,803 m.**; 349°12'57" e 21,38 m., até o vértice **P43**, de coordenadas **N 8.262.016,840 m.** e **E 779.356,803 m.**; 30°04'07" e 21,95 m., até o vértice **P44**, de coordenadas **N 8.262.035,840 m.** e **E 779.367,803 m.**; 77°39'39" e 32,76 m., até o vértice **P45**, de coordenadas **N 8.262.042,840 m.** e **E 779.399,803 m.**; deste, segue confrontando com **Soter Francisco dos Santos** com os seguintes azimutes e distâncias: 88°37'31" e 125,04 m., até o vértice **P1**, de coordenadas **N 8.262.045,840 m.** e **E 779.524,803 m.**; - ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao **Meridiano Central 45° WGr**, tendo como o Datum o **SIRGAS2000**. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

Art. 2º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Rio Pardo de Minas, 06 de julho de 2012.


ANTONIO PINHEIRO DA CRUZ
Prefeito Municipal



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA
DIVISÃO DE ORDENAMENTO DA ESTRUTURA FUNDIÁRIA

OF.INCRA/SR.06/F/MG/Nº 193 /2013

Belo Horizonte – MG, 14 de janeiro de 2013

Referência: Processo/INCRA/Nº 54170.005763/2012-66

Ilmo(a). Sr.(a).
ANTONIO PINHEIRO DA CRUZ
DD. PREFEITO(A) MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL
AV. RAFAEL BASTOS PEREIRA, 59
RIO PARDO DE MINAS - MG - 39530-000

Senhor(a) Prefeito(a) Municipal,

Em atenção ao Processo/INCRA/Nº 54170.005763/2012-66 e para atendimento ao disposto nos Artigos 3º e 53º da Lei nº 6.766/79; na Lei 9.785/99; nos dispositivos do artigo 32, § 1º da Lei 5.172/66 e nas disposições da OS.INCRA/DC/Nº 11/76, comunicamos a V.Sª que o INCRA nada tem a opor ao pedido de alteração de uso de solo rural para fins urbanos da área de 55,4273ha, localizada no **Perímetro Urbano/Zona de Expansão Urbana** do Município de **RIO PARDO DE MINAS - MG** conforme Lei Municipal nº 1538/12, situação esta comprovada através de Certidão emitida pela Prefeitura Municipal, sendo esta área descaracterizada como imóvel rural, passando para órbita fiscal Municipal a partir do exercício de 2.013, por ter perdido as características de exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal e agro-industrial.

O imóvel está registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob Matrícula nº 11332, cadastrado no INCRA sob o código CCIR nº 950.165.293.008-7, com área de 55,4273 há e com a denominação de "FAZENDA PATOS E TOCAIA", de propriedade de CARLOS OLIVEIRA MENDES.

O registro da área de 55,4273ha, referente a(s) Registro/Matrícula(s) 11332, ficará condicionado à apresentação, no Cartório de Registro de Imóveis, de planta do referido imóvel rural, cujas confrontações, localização e área deverão ser obtidas a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

Esta carta de anuência tem efeitos somente para descaracterização do uso do solo de rural para urbano do imóvel rural inserido no Perímetro Urbano do Município, não tendo nenhuma validade para fins de aprovação e de registro em Cartório de Loteamento Urbano, o que é de competência da Prefeitura Municipal, conforme determinado pela Lei 6.766/79.

As questões ambientais decorrentes da destinação do imóvel são de competência dos órgãos ambientais correlatos e da Prefeitura Municipal, de acordo com o seu plano diretor, conforme disposto no parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 4.771/65.

Válido somente com a apresentação do CCIR 2006/2007/2008/2009 quitado, código 950.165.293.008-7, e da prova de quitação do ITR, correspondente aos últimos cinco anos, conforme § 3º artigo 22 da Lei 4.947/66, (Redação dada pela Lei nº 10.267/01), ou da prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, em atendimento ao C.T.N., artigos 29 à 32.

Atenciosamente,

ROSÁRIO DEHON CÉSAR MOTA
Chefe da Divisão de Ordenamento
da Estrutura Fundiária
INCRA/MG – Portaria nº 83-I/2010

PEDRO AMILAO
Técnico Administrativo
INCRA - MG/SR 06/F/SNCR

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
DE NOTAS
MANOEL CHAVES1º TABELIÃO
NOTAS
CNPJ 21.351.721/0001-15
MANOEL CHAVES
1º TABELIÃOJEFFERSON NATANAEL PEREIRA NICO
TABELIÃO SUBSTITUTO
AV DR RAFAEL BASTOS PEREIRA 113
PRC PARDOS DE MINAS - MG
CEP 35.070-000ESTADO DE MINAS GERAIS
MUNICÍPIO DE RIO PARDO DE MINASCOMARCA DE RIO PARDO DE MINAS
DISTRITO DA CIDADE*Manoel Chaves*

1º Tabelião

Jefferson Natanael Pereira Nico

Tabelião Substituto

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

VALOR R\$ 110.826,48

OUTORGANTE(S) VENDEDOR(ES):

GILENE RODRIGUES E SUA MULHER APARECIDA
CONCEIÇÃO PEREIRA DA SILVA

OUTORGADO(S) COMPRADOR(A)(ES):

CARLOS DE OLIVEIRA MENDES

OBJETO:

Imóvel RURAL denominado FAZENDA PATOS E TOCAIA, Município de
Rio Pardo de Minas-MG.

ÁREA:

67,5590ha

RIO PARDO DE MINAS, 29 DE MARÇO DE 2012

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
DE NOTAS1º TABELIÃO
NOTAS
CNPJ 21.351.721/0001-15
MANOEL CHAVES
1º TABELIÃO
JEFFERSON NATANAEL PEREIRA NICO
TABELIÃO SUBSTITUTO
AV. DR. RAFAEL BASTOS PEREIRA, 146
C.D. DE RIO PARDO DE MINAS - MGESTADO DE MINAS GERAIS
MUNICÍPIO DE RIO PARDO DE MINASCOMARCA DE RIO PARDO DE MINAS
DISTRITO DA CIDADE*Manoel Chaves*

1º Tabelião

Jefferson Natanael Pereira Nico

Tabelião Substituto

21.351.739/0001-18

RIO PARDO DE MINAS CARTÓRIO

DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Dr. Rafael Bastos Pereira, 146

Centro - 39530-000

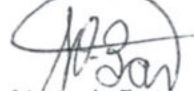
RIO PARDO DE MINAS - MG

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - VALOR R\$ 110.826,48

SAIBAM quantos a presente escritura pública de compra e venda virem, que no ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de Dois Mil e Doze (2.012), aos vinte e nove (29) dias do mês de março (03), nesta Cidade de RIO PARDO DE MINAS, Comarca de Igual nome, Estado de Minas Gerais, Brasil, em o CARTÓRIO DE PRIMEIRO (1º) OFÍCIO DE NOTAS, perante mim, Jefferson Natanael Pereira Nico, Tabelião Substituto, compareceram partes entre si justas, avindas e contratadas, a saber: - De uma parte, como outorgantes vendedores GILENE RODRIGUES-CIRG nº 15495122 e CPF nº 026.858.068-57 e sua mulher APARECIDA CONCEIÇÃO PEREIRA DA SILVA-CIRG nº M-6.317.612-SSP/MG e CPF/MF nº 578.831.736-34, brasileiros, maiores, casados, ele empreiteiro, residente e domiciliado no Município de Salinas-MG., e do outro lado como outorgados compradores CARLOS DE OLIVEIRA MENDES-CIRG nº M-8.366.454-SSP/MG e CPF/MF nº 010.114.226-97, brasileiro, maior, casado, produtor rural, com endereço profissional na Rua Belo Horizonte, 37, Centro, Taiobeiras-MG., pessoas conhecidas de mim, do que dou fé. Pelos outorgantes vendedores me foi dito que sendo senhores e possuidores, a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas e ônus reais inclusive hipotecas mesmo legais, do "Imóvel RURAL denominado FAZENDA PATOS E TOCAIA, situado no Município de RIO PARDO DE MINAS-MG., com a área de 87,3623ha. (OITENTA E SETE HECTARES, TRINTA E SEIS ARES E VINTE E TRÊS CENTIARES), constituídos integralmente de terrenos de cultura, cujo imóvel havido aos transmitentes conforme Transcrição imobiliária sob Matrícula nº 11320, Livro nº 2-RG, no CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, desta Comarca; estando referido imóvel devidamente cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - I.N.C.R.A sob o código nº. 950114402559, NIRF 7774945-6, de cujo imóvel desmembram e vendem ao outorgado comprador a área de 67,5590ha (sessenta e sete hectares, cinquenta e cinco ares e noventa centihares), dentro dos seguintes limites e confrontações: ao norte, com Soter Francisco dos Santos, Vitalino Melo e Luzia Januaria do Nascimento; ao sul, com estrada secundária; a oeste, com Deusdete Martino de Melo e Carlos de Oliveira Mendes; a leste, com os vendedores, ficando assim devidamente descrito e caracterizado o imóvel ora desmembrado e vendido ao outorgado comprador, cuja descrição perimetral consta do memorial descritivo e planta da área que ficam fazendo parte integrante desta escritura, para todos os fins, a

Sérgio de Freitas Barbosa
Oficial

seguir delineada: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-0001 de coordenadas N 8.262.090,00m e E 779.569,00m; deste, segue confrontando com SOTER FRANCISCO DOS SANTOS, com os seguintes azimutes e distâncias: 103°20'55" e distância 60,64m, até o vértice P-0002 de coordenadas N 8.262.076,00m e E 779.628,00m; 126°52'12" e 40,00m, até o vértice P-0003 de coordenadas N 8.262.052,00m e E 779.660,00m; 161°33'54" e 31,62m, até o vértice P-0004 de coordenadas N 8.262.022,00m e E 779.670,00m; 187°15'12" e 110,89m, até o vértice P-0005 de coordenadas N 8.261.912,00m e E 779.656,00m; 161°59'45" e 42,06m, até o vértice P-0006 de coordenadas N 8.261.872,00m e E 779.669,00m; 132°23'51" e 31,14m, até o vértice P-0007 de coordenadas N 8.261.851,00m e E 779.692,00m; 86°49'13" e 19,82m, até o vértice P-0008, de coordenadas N 8.261.852,10m e E 779.711,79m; si; deste, segue confrontando com GILENE RODRIGUES, com os seguintes azimutes e distâncias: 196°12'49" e 38,64m, até o vértice P-0009 de coordenadas N 8.261.815,00m e E 779.701,00m; 192°31'44" e 27,66m, até o vértice P-0010 de coordenadas N 8.261.788,00m e E 779.695,00m; 205°06'53" e 70,68m, até o vértice P-0011 de coordenadas N 8.261.724,00m e E 779.665,00m; 201°32'28" e 81,71m, até o vértice P-0012 de coordenadas N 8.261.648,00m e E 779.635,00m; 180°00'00" e 47,00m, até o vértice P-0013 de coordenadas N 8.261.601,00m e E 779.635,00m; 187°07'30" e 8,06m, até o vértice P-0014 de coordenadas N 8.261.593,00m e E 779.634,00m; 180°00'00" e 8,00m, até o vértice P-0015 de coordenadas N 8.261.585,00m e E 779.634,00m; 198°58'13" e 67,68m, até o vértice P-0016 de coordenadas N 8.261.521,00m e E 779.612,00m; 195°38'32" e 25,96m, até o vértice P-0017 de coordenadas N 8.261.496,00m e E 779.605,00m; 187°25'53" e 23,19m, até o vértice P-0018 de coordenadas N 8.261.473,00m e E 779.602,00m; 192°31'44" e 9,22m, até o vértice P-0019 de coordenadas N 8.261.464,00m e E 779.600,00m; 165°04'07" e 46,57m, até o vértice P-0020 de coordenadas N 8.261.419,00m e E 779.612,00m; 157°45'04" e 23,77m, até o vértice P-0021 de coordenadas N 8.261.397,00m e E 779.621,00m; 155°17'51" e 55,04m, até o vértice P-0022 de coordenadas N 8.261.347,00m e E 779.644,00m; 158°57'45" e 97,50m, até o vértice P-0023 de coordenadas N 8.261.256,00m e E 779.679,00m; 160°12'04" e 79,71m, até o vértice P-0024 de coordenadas N 8.261.181,00m e E 779.706,00m; 161°15'34" e 193,06m, até o vértice P-0025, de coordenadas N 8.260.998,18m e E 779.768,03m; deste, segue confrontando com ESTRADA SECUNDARIA, com os seguintes azimutes e distâncias: 246°34'17" e 299,74m, até o vértice P-0026 de coordenadas N 8.260.879,00m e E 779.493,00m; 248°17'24" e 348,74m, até o vértice P-0027, de coordenadas N 8.260.750,00m e E 779.169,00m; deste, segue confrontando com DEUSDETE MARTINO DE MELO, com os seguintes azimutes e distâncias: 327°54'27" e 69,64m, até o vértice P-0028 de coordenadas N 8.260.809,00m e E 779.132,00m; 336°15'02" e 54,63m, até o vértice P-0029 de coordenadas N 8.260.859,00m e E 779.110,00m; 346°56'41" e 70,83m, até o vértice P-0030 de coordenadas N 8.260.928,00m e E 779.094,00m; 344°44'42" e 68,41m, até o vértice P-0031 de coordenadas N 8.260.994,00m e E 779.076,00m; 351°08'31" e 77,93m, até o vértice P-0032 de coordenadas N 8.261.071,00m e E 779.064,00m; 0°00'00" e 84,00m, até o vértice P-0033 de coordenadas N 8.261.155,00m e E 779.064,00m; 1°47'38" e 447,22m, até o vértice P-0034 de coordenadas N 8.261.602,00m e E 779.078,00m; 349°10'37" e 42,90m, até o vértice P-0035, de coordenadas N 8.261.644,14m e E 779.069,94m; deste, segue confrontando com CARLOS DE OLIVEIRA MENDES, com os seguintes azimutes e distâncias: 7°15'12" e 32,12m, até o vértice P-0036 de coordenadas N 8.261.676,00m e E 779.074,00m; 18°46'41" e 158,43m, até o vértice P-0037 de coordenadas N 8.261.826,00m e E 779.125,00m; 14°55'53" e 46,57m, até o vértice P-0038 de coordenadas N 8.261.871,00m e E 779.137,00m; 27°45'31" e 21,47m, até o vértice P-0039 de coordenadas N 8.261.890,00m e E 779.147,00m; 22°55'56" e 56,46m, até o vértice P-0040 de coordenadas N 8.261.942,00m e E 779.169,00m; 18°52'53" e 25,40m, até o vértice P-0041, de coordenadas N 8.261.966,04m e E 779.177,22m; sideste, segue confrontando com LUZIA JANUARIA DO NSACIMENTO, com os seguintes azimutes e distâncias: 107°31'32" e 53,25m.


Sérgio de Freitas Barbosa


ANTÔNIO DO 1º OFÍCIO
DE NOTAS


Sérgio de Freitas Barbosa

até o vértice P-0042 de coordenadas N 8.261.950,00m e E 779.228,00m; 113°37'46" e 69,86m, até o vértice P-0043 de coordenadas N 8.261.922,00m e E 779.292,00m; 97°07'30" e 64,50m, até o vértice P-0044, de coordenadas N 8.261.914,00m e E 779.356,00m; deste, segue confrontando com VITALINO MELO, com os seguintes azimutes e distâncias: 83°09'26" e 25,18m, até o vértice P-0045 de coordenadas N 8.261.917,00m e E 779.381,00m; 60°56'43" e 20,59m, até o vértice P-0046 de coordenadas N 8.261.927,00m e E 779.399,00m; 30°44'08" e 43,05m, até o vértice P-0047 de coordenadas N 8.261.964,00m e E 779.421,00m; 352°52'30" e 40,31m, até o vértice P-0048 de coordenadas N 8.262.004,00m e E 779.416,00m; 343°00'33" e 37,64m, até o vértice P-0049 de coordenadas N 8.262.040,00m e E 779.405,00m; 349°12'57" e 21,38m, até o vértice P-0050 de coordenadas N 8.262.061,00m e E 779.401,00m; 30°04'07" e 21,95m, até o vértice P-0051 de coordenadas N 8.262.080,00m e E 779.412,00m; 77°39'39" e 32,76m, até o vértice P-0052, de coordenadas N 8.262.087,00m e E 779.444,00m; deste, segue confrontando com SOTER FRANCISCO DOS SANTOS, com o azimuth de 88°37'31" e distância 125,04m, até o vértice P-0001 de coordenadas N 8.262.090,00m e E 779.569,00m; vértice inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45° WGr, tendo como S.G.R.(Sistema Geodésico de Referência) o SAD 69. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM." E, achando-se contratados com o outorgado comprador por bem desta escritura, e na melhor forma de direito para lhe vender, como de fato vendido tem o imóvel e suas benfeitorias retro descrito e caracterizado, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 110.826,48 (CENTO E DEZ MIL, OITOCENTOS E VINTE E SEIS REAIS E QUARENTA E OITO CENTAVOS)**, importância essa que dos outorgados compradores confessa e declara já haver recebido em moeda corrente pelo que se dão por pagos e satisfeitos dando ao comprador plena e geral quitação, prometendo por si e seus sucessores fazer boa evicção de direito, pondo o outorgado comprador a par e a salvo de quaisquer dúvidas futuras e transmitindo na pessoa deles outorgados compradores todo seu domínio, posse, direito e ação na coisa vendida, desde já, por bem desta escritura e da Cláusula – **CONSTITUTI**. Pelo outorgado comprador me foi dito que na verdade se acha contratada com os outorgantes vendedores, retro qualificados, sobre a presente compra, aceitando-a pelo preço mencionado de **R\$ 110.826,48 (CENTO E DEZ MIL, OITOCENTOS E VINTE E SEIS REAIS E QUARENTA E OITO CENTAVOS)** e esta escritura, em seu inteiro teor, qual se acha redigida, ficando ratificados todos dizeres impressos. De acordo, dou fé. Em seguida, foram-me apresentados os seguintes conhecimentos de impostos pagos e certidões: - O Imposto Sobre Transmissão de Bens de Direitos Reais Sobre Imóvel (ITBI) e Taxa de Expediente e Emolumentos no valor de R\$ 2.221,09(dois mil, duzentos e vinte e um reais e nove centavos), que foram recolhidos ao **ERÁRIO MUNICIPAL** através da **GUIA DE ARRECAÇÃO** expedida pelo Setor de Tributação do Município de Rio Pardo de Minas-MG e certidão subscrita pela mesma repartição, em 28/03/2012. Pelo outorgante vendedor foi declarada inexistência de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias e Negativa de Ônus Reais relativas ao imóvel objeto da presente transação nos termos da INSTRUÇÃO nº.192 – CGJ/MG., de 24/10/1.990, com supedâneo na Lei nº.7.433, de 18/12/1.985, conforme certidões arquivadas neste Cartório. Nada mais se continha em os documentos apresentados, transcritos e arquivados neste Cartório e que ficam fazendo parte integrante desta escritura, sendo-lhes lida em voz alta, aceitaram e outorgaram e assinaram-na comigo Tabelião Substituto, dispensando expressamente a presença e assinatura de testemunhas instrumentárias nos termos da Lei nº.6.952, de 06 de novembro de 1.981. – Eu, (a) Jefferson Natanael Pereira Nico, Tabelião Substituto, digitei, imprimir e assino. Em testemunho (estava o sinal público) da verdade. (a) Jefferson Natanael Pereira Nico, Tabelião Substituto. (a) Gilene Rodrigues e Aparecida Conceição Pereira da Silva. (a) Carlos de Oliveira Mendes. Nada mais. Confere com o original ao qual me reporto e dou fé. **TRASLADADA E CONFERIDA EM SEGUIDA**. Eu, _____, Tabelião Substituto, a

Sérgio de Freitas Barbosa
Oficial

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
DE NOTAS

Jefferson Natanael Pereira Nico
CPF: 021.922.000-00

trasladei, conferi, achei conforme, dou fé, assino em público e raso sinal de que faço uso.

Rio Pardo de Minas-MG, 29 de março de 2012.

Em Testemunho da verdade.

O Tabelião Substituto

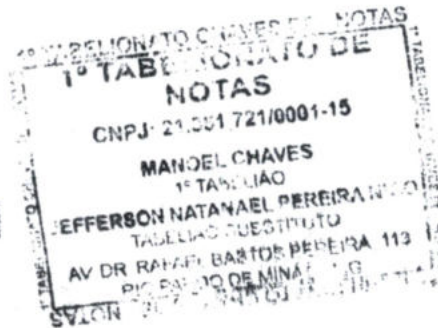
Jefferson Natanael Pereira Nico

Tabelião Substituto

CPF/MF 831.912.836-68 - CI/RG M-5.255.166



21.351.739/0001-18
RIO PARDO DE MINAS CARTÓRIO
DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Av. Dr. Rafael Bastos Pereira, 146
Centro - 39530-000
RIO PARDO DE MINAS - MG



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
DE NOTAS
MANOEL CHAVES



Sérgio de Freitas Barbosa
Oficial

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: Fazenda Patos e Tocaia
 Proprietário: Carlos de Oliveira Mendes
 Município: Rio Pardo de Minas
 Comarca: Rio Pardo de Minas
 Área (ha): 55,4273

UF: Minas Gerais
 Perímetro 3.681,44

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P1**, de coordenadas **N 8.262.045,840 m.** e **E 779.524,803 m.**, deste, segue confrontando com **Soter Francisco dos Santos** com os seguintes azimutes e distâncias: 103°20'58" e 60,63 m., até o vértice **P2**, de coordenadas **N 8.262.031,841 m.** e **E 779.583,796 m.**; 126°51'54" e 40,01 m., até o vértice **P3**, de coordenadas **N 8.262.007,840 m.** e **E 779.615,804 m.**; 161°33'54" e 31,62 m., até o vértice **P4**, de coordenadas **N 8.261.977,840 m.** e **E 779.625,804 m.**; 187°15'12" e 110,89 m., até o vértice **P5**, de coordenadas **N 8.261.867,840 m.** e **E 779.611,803 m.**; 161°59'45" e 42,06 m., até o vértice **P6**, de coordenadas **N 8.261.827,839 m.** e **E 779.624,804 m.**; 132°23'51" e 31,14 m., até o vértice **P7**, de coordenadas **N 8.261.806,839 m.** e **E 779.647,804 m.**; 87°03'43" e 31,90 m., até o vértice **P8**, de coordenadas **N 8.261.808,474 m.** e **E 779.679,659 m.**; deste, segue confrontando com **Gilene Rodrigues** com os seguintes azimutes e distâncias: 200°15'09" e 33,25 m., até o vértice **P9**, de coordenadas **N 8.261.777,277 m.** e **E 779.668,148 m.**; 203°31'20" e 88,27 m., até o vértice **P10**, de coordenadas **N 8.261.696,344 m.** e **E 779.632,920 m.**; 201°47'02" e 97,04 m., até o vértice **P11**, de coordenadas **N 8.261.606,236 m.** e **E 779.596,909 m.**; 180°10'45" e 55,94 m., até o vértice **P12**, de coordenadas **N 8.261.550,298 m.** e **E 779.596,734 m.**; 196°07'34" e 131,01 m., até o vértice **P13**, de coordenadas **N 8.261.424,440 m.** e **E 779.560,345 m.**; 164°37'02" e 47,88 m., até o vértice **P14**, de coordenadas **N 8.261.378,279 m.** e **E 779.573,045 m.**; 155°21'02" e 67,77 m., até o vértice **P15**, de coordenadas **N 8.261.316,681 m.** e **E 779.601,311 m.**; 158°23'28" e 104,39 m., até o vértice **P16**, de coordenadas **N 8.261.219,632 m.** e **E 779.639,753 m.**; 169°57'43" e 4,88 m., até o vértice **P17**, de coordenadas **N 8.261.214,830 m.** e **E 779.640,603 m.**; 159°58'08" e 257,05 m., até o vértice **P18**, de coordenadas **N 8.260.973,331 m.** e **E 779.728,650 m.**; deste, segue confrontando com a faixa de domínio da **Estrada Estadual** que liga Taiobeiras a Rio Pardo de Minas com os seguintes azimutes e distâncias: 247°40'02" e 72,07 m., até o vértice **P19**, de coordenadas **N 8.260.945,947 m.** e **E 779.661,990 m.**; 249°23'41" e 5,71 m., até o vértice **P20**, de coordenadas **N 8.260.943,937 m.** e **E 779.656,644 m.**; 247°07'48" e 342,36 m., até o vértice **P21**, de coordenadas **N 8.260.810,882 m.** e **E 779.341,197 m.**; 250°33'46" e 242,38 m., até o vértice **P22**, de coordenadas **N 8.260.730,224 m.** e **E 779.112,629 m.**; deste, segue confrontando com a faixa de domínio da **Estrada Municipal** que lida Rio Pardo de Minas a Comunidade de Laranjeiras com os seguintes azimutes e distâncias: 335°23'49" e 127,94 m., até o vértice **P23**, de coordenadas **N 8.260.846,550 m.** e **E 779.059,363 m.**; 339°23'27" e 39,63 m., até o vértice **P24**, de coordenadas **N 8.260.883,640 m.** e **E 779.045,415 m.**; 348°59'20" e 80,83 m., até o vértice **P25**, de coordenadas **N 8.260.962,985 m.** e **E 779.029,976 m.**; 354°16'48" e 110,47 m.,

até o vértice **P26**, de coordenadas **N 8.261.072,903 m.** e **E 779.018,966 m.**; $4^{\circ}03'54''$ e 135,12 m., até o vértice **P27**, de coordenadas **N 8.261.207,688 m.** e **E 779.028,545 m.**; $0^{\circ}59'19''$ e 167,32 m., até o vértice **P28**, de coordenadas **N 8.261.374,982 m.** e **E 779.031,432 m.**; deste, segue confrontando com **Ronildo Peres** com os seguintes azimutes e distâncias: $86^{\circ}49'06''$ e 81,31 m., até o vértice **P29**, de coordenadas **N 8.261.379,495 m.** e **E 779.112,618 m.**; deste, segue confrontando com **Luiz Henrique Fernandes Vicente** com os seguintes azimutes e distâncias: $86^{\circ}40'49''$ e 65,24 m., até o vértice **P30**, de coordenadas **N 8.261.383,273 m.** e **E 779.177,753 m.**; deste, segue confrontando com **João Antônio Viana Truhlar** com os seguintes azimutes e distâncias: $86^{\circ}29'01''$ e 65,95 m., até o vértice **P31**, de coordenadas **N 8.261.387,318 m.** e **E 779.243,577 m.**; deste, segue confrontando com **Roberto Bento de Oliveira** com os seguintes azimutes e distâncias: $86^{\circ}29'01''$ e 57,19 m., até o vértice **P32**, de coordenadas **N 8.261.390,826 m.** e **E 779.300,659 m.**; $348^{\circ}25'52''$ e 228,21 m., até o vértice **P33**, de coordenadas **N 8.261.614,402 m.** e **E 779.254,892 m.**; $2^{\circ}44'46''$ e 3,32 m., até o vértice **P34**, de coordenadas **N 8.261.617,717 m.** e **E 779.255,051 m.**; $19^{\circ}12'15''$ e 177,74 m., até o vértice **P35**, de coordenadas **N 8.261.785,568 m.** e **E 779.313,517 m.**; $298^{\circ}28'44''$ e 9,59 m., até o vértice **P36**, de coordenadas **N 8.261.790,140 m.** e **E 779.305,089 m.**; $18^{\circ}48'41''$ e 86,90 m., até o vértice **P37**, de coordenadas **N 8.261.872,396 m.** e **E 779.333,109 m.**; deste, segue confrontando com **Luzia Januária do Nascimento** com os seguintes azimutes e distâncias: $83^{\circ}09'26''$ e 3,72 m., até o vértice **P38**, de coordenadas **N 8.261.872,840 m.** e **E 779.336,803 m.**; $60^{\circ}56'43''$ e 20,59 m., até o vértice **P39**, de coordenadas **N 8.261.882,840 m.** e **E 779.354,803 m.**; $30^{\circ}44'08''$ e 43,05 m., até o vértice **P40**, de coordenadas **N 8.261.919,840 m.** e **E 779.376,803 m.**; $352^{\circ}52'30''$ e 40,31 m., até o vértice **P41**, de coordenadas **N 8.261.959,840 m.** e **E 779.371,803 m.**; $343^{\circ}00'33''$ e 37,64 m., até o vértice **P42**, de coordenadas **N 8.261.995,840 m.** e **E 779.360,803 m.**; $349^{\circ}12'57''$ e 21,38 m., até o vértice **P43**, de coordenadas **N 8.262.016,840 m.** e **E 779.356,803 m.**; $30^{\circ}04'07''$ e 21,95 m., até o vértice **P44**, de coordenadas **N 8.262.035,840 m.** e **E 779.367,803 m.**; $77^{\circ}39'39''$ e 32,76 m., até o vértice **P45**, de coordenadas **N 8.262.042,840 m.** e **E 779.399,803 m.**; deste, segue confrontando com **Soter Francisco dos Santos** com os seguintes azimutes e distâncias: $88^{\circ}37'31''$ e 125,04 m., até o vértice **P1**, de coordenadas **N 8.262.045,840 m.** e **E 779.524,803 m.**; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao **Meridiano Central 45° WGr**, tendo como o Datum o **SIRGAS2000**. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

Taiobeiras, 14 de Junho 2012

Resp. Técnico: José Magno Sarmiento Engenheiro Civil Crea: MG 32.278/D

MUNICÍPIO DE RIO PARDO DE MINAS/MG

DECLARAÇÃO

O **MUNICÍPIO DE RIO PARDO DE MINAS/MG**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 24.212.862/0001-46, com sede na Rua Tácito de Freitas Costa, nº 846, bairro Cidade Alta, município de Rio Pardo de Minas, estado de Minas Gerais, CEP 39.530-000, neste ato representado por seu prefeito Municipal, Sr. Antônio Pinheiro da Cruz, brasileiro, casado, comerciante, registro geral nº M-1.069.676 SSP/BA, CPF nº 153.949.646-53, residente e domiciliado na Rua Jovelino Pinheiro da Cruz, nº 343, bairro Cidade Alta, município de Rio Pardo de Minas, estado de Minas Gerais, CEP 39.530-000, **DECLARA**, nos termos do item 3.4 da instrução nº 17-B de 22 de dezembro de 1980 do INCRA, a quem possa interessar, especificamente junto ao INCRA – INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO DE REFORMA AGRÁRIA, objetivando o parcelamento do imóvel rural localizado fora da zona urbana, para fins urbanos, que o imóvel rural denominado Fazenda Patos e Tocaia, com área remanescente de 55,4273 (cinquenta e cinco hectares, quarenta e dois ares e setenta e três centiares), situado no município de Rio Pardo de Minas/MG, confrontando em seu perímetro com: Soter Francisco dos Santos; Gilene Rodrigues; faixa de domínio da Estrada Estadual que liga o Município de Rio Pardo de Minas-MG ao município de Taiobeiras -MG; confrontando com faixa de domínio da Estrada municipal que liga o município de Rio pardo de Minas - MG à comunidade de rural de Laranjeiras, Ronildo Peres, Luiz Henrique Fernandes Vicente, João Antônio Viana Truhlar, Roberto Bento de Oliveira, Luzia Januária do Nascimento e Soter Francisco dos Santos, encerrada num perímetro de 3.681,44 (três mil e seiscentos e oitenta e um metros e quarenta e quatro centímetros), conforme planta e memorial descritivo, cadastrado no INCRA, emissão 2006/2007/2008/2009, sob o nº 950.114.402-559-0 e registrado na Receita Federal do Brasil sob o ITR nº 7.774.945-6 de propriedade do Senhor CARLOS DE OLIVEIRA MENDES, brasileiro, casado, produtor rural, registro geral nº M-8.366.454 SSP/MG, CPF nº 010.114.226-97, residente e domiciliado na Rua Belo Horizonte, nº 37, centro, município de Taiobeiras, estado de Minas Gerais, CEP 39.550-000, registrado no cartório do registro de imóveis de Rio Pardo de Minas/MG, sob a matrícula nº 11.332, datada de 09/04/2012, no Livro 2-Registro Geral, atende as alíneas “a” e “c” do item 3.3 da INST/INCRA nº 17-B/80, pois considerando a extensão do município de Rio Pardo de Minas/MG, o referido imóvel é ponto estratégico e por suas características e situações, é próprio para a localização de serviços comunitários das áreas rurais circunvizinhas e, também, considerando o alto valor que tomou o referido imóvel, pela sua posição geográfica, tornou-se antieconômico o seu aproveitamento rural, perdendo as suas características produtivas.

Esta declaração deverá ser apresentada ao INCRA-INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO DE REFORMA AGRÁRIA para que o interessado possa proceder à atualização do cadastro rural, sendo que após a conclusão do procedimento interno do INCRA, a documentação deverá ser juntada no procedimento do Município de Rio Pardo de Minas/MG para que, após análise, ocorra a aprovação preliminar do projeto, conforme prescreve artigo 33 (trinta e três) da Lei Municipal nº 1.497/2011.

Por ser verdade, firma a presente declaração.

Rio Pardo de Minas, 18 de junho de 2012.

ANTÔNIO PINHEIRO DA CRUZ

Prefeito Municipal

DECRETO Nº 59.428 - DE 27 DE OUTUBRO DE 1966

Art. 96 - Os projetos de loteamentos rurais, com vistas à urbanização, industrialização e formação de sítios de recreio, para serem aprovados, deverão ser executados em área que:

I - por suas características e pelo desenvolvimento da sede municipal já seja considerada urbana ou esteja incluídas em planos de urbanização;

II - seja oficialmente declarada zona de turismo ou caracterizada como de estância hidromineral ou balneária;

III - comprovadamente tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento.

Parágrafo único - A comprovação será feita pelo proprietário ou pela municipalidade em circunstanciado laudo, assinado por técnico habilitado, cabendo ao IBRA ou ao INDA, conforme o caso, a constatação de sua veracidade.

Lei nº 6.766 de 19 de Dezembro de 1979

Art. 53 - Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 53-A. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo." (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

O parcelamento do solo urbano tem por finalidade precípua ordenar o espaço urbano destinado a habitação. Para tanto, mister se faz sua divisão ou redivisão, dentro dos ditames legais.

Para o ilustre professor José Afonso da Silva, o parcelamento do solo urbano visa "a urbanificação de uma gleba, mediante sua divisão ou redivisão em parcelas destinadas ao exercício das funções elementares urbanísticas."

Assim, o parcelamento, para fins da Lei n.º 6.766/79, consiste na subdivisão de gleba, situada em zonas determinadas do território municipal urbano, em lotes destinados à edificação. Sendo que o parcelamento compreende dois tipos: Loteamento – tem necessidade de abertura, modificação ou ampliação de logradouros públicos na área; Desmembramento – aproveita o sistema viário existente.

1 – Do Parcelamento do Solo Urbano

Com a alteração da Lei 6.766/79, pela Lei nº 9.785/99, "as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem".

Em razão dessa modificação, o percentual antes determinado pela lei 6.766/79 para parcelamentos (35% da área da gleba), que poderia ser reduzida apenas em loteamentos destinados a uso industrial, cujos lotes tivessem área superior a 15.000 m², já não vigora mais.

A partir de 1º de fevereiro de 1999 (início da vigência da Lei 9.785/99) os municípios podem exigir, por lei, o percentual que entenderem, bem como determinar as áreas mínimas e máximas dos lotes, e os coeficientes máximos de aproveitamento. O Município poderá ainda exigir infra-estrutura complementar à mínima prevista no inciso V, do artigo 18, da Lei 6.766/79 (execução de vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento de águas pluviais).

São consideradas áreas livres de uso público aquelas destinadas a sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano (abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado) e de equipamento comunitário (educação, saúde, lazer e similares e as áreas verdes).

Só o proprietário do imóvel pode parcelá-lo. Assim, fica bem claro que o mero promissário comprador não pode fazê-lo.

Porém, o título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado à classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão de provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

É a própria Lei Federal n.º 6.766/79 que regula os meios adequados ao parcelamento do solo urbano em seu art. 2º, in verbis:

"Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e das legislações estaduais e municipais pertinentes."

1.1 – Do Loteamento

É a primeira forma prevista na legislação de parcelamento do solo urbano. Dando seqüência às definições, a Lei n.º 6.766/79 esclarece o que entende por loteamento que dá seu conceito no art. 2º, § 1º:

"§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes".

Às vezes pode ocorrer o reloteamento, que nada mais é que o parcelamento do solo resultante de loteamento ou desmembramento já aprovado, com abertura de novas vias de circulação.

1.2 – Do Desmembramento

Desmembramento significa o parcelamento da terra em lotes, não sendo necessária à abertura de logradouros. Trata-se de uma espécie de parcelamento do solo urbano. Aí já se pode entrever alguma diferença entre os institutos destinados ao parcelamento do solo urbano. Veja o que diz a lei, em seu art. 2, § 2º:

"§ 2º - Considera-se desmembramento subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes."

2 – Do Objetivo

O parcelamento do solo urbano tem como objetivo desenvolver as diferentes atividades urbanas, com a concentração equilibrada dessas atividades e de pessoas no Município, estimulando e orientando o desenvolvimento urbano, mediante o controle do uso e aproveitamento do solo.

3 – Das Proibições de Parcelamento Urbano

A Lei nº 6.766/79 traçou, nos incisos do parágrafo único do art. 3º, os casos de proibição de parcelamento do solo urbano. Antes, porém, tratou de afirmar que "somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal."

As vedações constantes na lei são de caráter sanitário e de segurança pública. As proibições podem ser assim elencadas:

1ª hipótese: proibição de parcelamento do solo urbano em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

2ª hipótese: é exigido o saneamento do terreno para o parcelamento do solo urbano em terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública;

3ª hipótese: o atendimento de exigências específicas das autoridades para o parcelamento do solo urbano em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

4ª hipótese: o não-parcelamento do solo urbano em áreas cujas condições geológicas não aconselhem a edificação;

5ª hipótese: a vedação em áreas de preservação ecológica ou naqueles onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis.

4 – Da Legislação

Para a implantação de um loteamento ou desmembramento para fins urbanos, o loteador deve se submeter aos termos da Lei Federal 6.766/79, com as alterações advindas da Lei 9.785/99 e, também, à legislação municipal respectiva. Isso quando a gleba estiver localizada em zona urbana ou de expansão urbana.

Quando se tratar de parcelamento de imóveis rurais para fins urbanos ou de expansão urbana, o loteador deve se ater aos termos do Decreto-Lei 58/37 e também à Instrução nº 17-B do INCRA, que dispõe sobre o parcelamento de imóveis rurais para fins urbanos ou de expansão

urbana e outras modalidades de parcelamentos rurais.

5 - Da Competência do Município na Urbanização

Convém deixar claro que as normas legais urbanísticas alusivas a loteamento ou desmembramento são de competência Municipal, ou do Distrito Federal, quando for o caso.

Não se trata aqui de normas de registro imobiliário pura e simplesmente, e isso porque nesse campo a União tem expressa e privativa competência para legislar, não devendo sequer ser considerada qualquer norma Municipal porventura existente a respeito.

Tratando-se, porém de questão urbanística, de zoneamento urbano, a competência legislativa passa a ser Municipal, por força de sua autonomia consagrada constitucionalmente.

Seria o caso de perguntar: um cartório imobiliário, ao receber um projeto de desmembramento já aprovado pela municipalidade, com base em lei, autorizando área inferior à norma federal, deve proceder ao registro? Obedecerá a norma municipal ou à federal? Do que foi exposto, inegavelmente prevalece a norma municipal, com amparo na própria Constituição Federal, face à autonomia municipal consagrada no artigo 30, incisos I e II da Constituição Federal.

6 - Da Aprovação e Legalidade

Para os loteamentos e desmembramentos serem considerados legais, a planta e o projeto devem ser previamente aprovados pela Prefeitura, obedecida a legislação pertinente.

Após a aprovação o loteamento, deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos e na forma como dispõe o art.18 da lei 6.766/79. A execução das obras de infra-estrutura se dará segundo a respectiva aprovação.

Desta forma, o loteamento ou desmembramento só se tornará legal depois de aprovado, executadas as obras de infra-estrutura ou garantida a sua execução e submetido ao registro imobiliário, conforme definido pela legislação vigente.

7 - Da Garantia para as Obras de Infra-Estrutura

Pode o Município, ao aprovar o parcelamento do solo, negociar com o loteador a forma de garantia das obras de infra-estrutura básica. Isso

fica a critério do Município que pode aceitar fiança, seguro, nota promissória, caução ou até mesmo hipoteca de parte do imóvel loteado ou de imóvel situado em localidade diferente.

8 - Do Procedimento de Registro do Parcelamento

O registro do parcelamento deve ser pedido ao serviço imobiliário ao qual a área é atribuída, dentro de 180 (cento e oitenta) dias a partir da aprovação pela autoridade administrativa competente.

O procedimento de registro do parcelamento do solo urbano tem natureza administrativa, mas pode comportar uma fase jurisdicional.

Em regra, todos os requerimentos, documentos, exames e atos, estão atrelados a um procedimento administrativo que tramita perante o registro de imóveis competente, onde ficarão arquivados os respectivos autos depois de registrado o loteamento ou o desmembramento.

A natureza desse procedimento é administrativa, porque não se exclui a possibilidade de ocorrência de conflitos de interesses que se verifica quando há impugnação ao registro pretendido. Neste caso, para solucionar a questão será necessário um processo jurisdicional – não administrativo, uma vez que a solução da impugnação de registro de parcelamento do solo não fica na esfera administrativa do registrador de imóveis, nem no âmbito administrativo do Juiz Diretor do Foro, mas sim na esfera jurisdicional do Juiz de Direito (art.19 e parágrafos da lei 6.766/79).

Por isso, pode-se dizer que o procedimento de registro de parcelamento do solo urbano tem duas fases: a primeira administrativa, que é necessária; a segunda é jurisdicional, que é eventual.

Da fase administrativa não se pode prescindir. A fase jurisdicional só surgirá se houver impugnação ao registro pretendido.

Não se devem confundir quaisquer dessas fases do registro com a suscitação de dúvida, que pode ocorrer em procedimento de registro de loteamento ou desmembramento ou mesmo em qualquer outro procedimento de registro.

A suscitação de dúvida tem fundamento legal no artigo 198 da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) e é fruto do dissenso sobre a prática de ato de registro entre o Oficial Registrador (que se nega a proceder ao registro) e o interessado. Esse dissenso é solucionado em âmbito administrativo judicial por reexame do Juiz Diretor do Foro da respectiva Comarca.

10 – Do Impedimento de Registro

A existência de ação penal, com denúncia recebida, contra as pessoas em nome das quais se promove o parcelamento do solo, por crime contra a Administração Pública e contra o Patrimônio, impede o registro a teor do disposto no artigo 18, III, § 2º, da Lei 6.766/79.

Não se está com a restrição, fragilizando a presunção constitucional de inocência, que seguramente milita em favor do denunciado. Apenas e tão somente estão a lume determinadas limitações que sofrem os réus após o recebimento da denúncia.

Quando se tratar de pessoa jurídica, as certidões previstas no artigo 18 da Lei sob comento, da mesma forma, deverão ser tiradas em nome de seus administradores. E se ela for composta por outras pessoas jurídicas, do mesmo modo, em nome dos administradores destas.

Os crimes contra o patrimônio estão tipificados nos artigos 155 a 183 do Código Penal e os contra a administração pública, estão tipificados nos artigos 312 a 337 do mesmo codex.

11 – Da Responsabilidade do Registrador Imobiliário

Com a devida aprovação da autoridade municipal, isenta o registrador imobiliário da responsabilidade pelo crime de registro irregular, pois só se configura a conduta criminosa definida no artigo 52 da Lei n.º 6.766/79, se houver registro de loteamento ou desmembramento não aprovado pelas autoridades competentes, como elemento objetivo, caracterizador da ação proibida ao oficial.

O oficial registrador poderá suscitar dúvida ao Juiz Diretor do Foro, se a aprovação feita pelo Município contrariar a lei federal, mas se registrar o parcelamento, não terá responsabilidade penal.

12 – Da Alteração do Loteamento

Nos termos do artigo 28 da Lei 6.766/79, qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, com a devida averbação.

Aplica-se estas mesmas disposições ao desmembramento submetido a registro. O cancelamento do registro do loteamento se fará de acordo

A impugnação de registro de loteamento ou de desmembramento tem fundamento legal no artigo 19 da Lei 6.766/79 e pode ser exercida por qualquer interessado, estribada em direito real e que deve ser resolvida no âmbito jurisdicional, por Juiz de Direito, e, se houver apelação, pelo Tribunal de Justiça.

Em suma, na esfera da legalidade do parcelamento do solo, a aprovação pela Prefeitura está para o início das obras de infra-estrutura básica, assim como o registro está para as vendas. O registro do parcelamento, portanto, pressupõe sua aprovação e deve preceder às vendas dos lotes.

Assim, o registro atua como ponto final da amarração jurídica do parcelamento do solo. A principal consequência do registro é que atribui ao imóvel o estado jurídico-registrário de propriedade parcelada. Desta forma, os lotes passam a existir autônoma e distintamente. Passa a existir a separação das vias públicas e demais espaços livres, que nos termos do art. 22, da Lei nº 6.766/79, passam a integrar o domínio do município. Há, com o registro, a subordinação do parcelamento, à citada Lei 6.766/79.

O registro será procedido após intervalo temporal de 15 (quinze) dias, necessariamente decorrente da última publicação do edital do pedido de registro em 03 (três) dias consecutivos no Diário Oficial do Estado e num dos jornais de circulação diária, se na capital, ou num dos jornais locais, se no interior.

9 – Do Registro Obrigatório

É obrigado a depositar no Cartório de Registro de Imóveis, os documentos indicados no artigo 18 da Lei 6.766/79, quem quiser vender lotes mediante pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas.

Entre os documentos exigidos está o “contrato-padrão”, que cabe ao oficial registrador verificar se satisfazem os requisitos do artigo 26 da citada lei.

O parcelamento que desobedecer qualquer das formalidades, não será permitida alienação legítima de áreas em que se indique lote e quadra, sendo que nenhuma venda desse tipo merece acolhida no registro imobiliário.

A pessoa que adquirir um lote e verificar que o registro não foi efetuado, tem o dever de suspender o pagamento das prestações de compra e notificar o parcelador a suprir a falha.

com o disposto no art. 23 da mesma Lei.

13 – Dos Lotes situados em mais de uma circunscrição

Se o imóvel a ser loteado estender-se por área atribuída a mais de uma circunscrição imobiliária, o registro do parcelamento será requerido sucessivamente, começando por aquela à qual for atribuída a maior parte da área, terminando com a menor porção, é o que diz o artigo 21 da Lei 6.766/79 e 169, II da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos).

Nenhum lote poderá, porém, situar-se em mais de uma circunscrição. É limitação de outra natureza, específica dos loteamentos, na elaboração dos projetos pelo empreendedor.

14 – Da Conclusão

O parcelamento do solo urbano é instrumento posto à mão do Poder Público para melhor dispor acerca do espaço urbano, através de divisão em partes destinadas ao exercício das funções urbanísticas.

MUNICÍPIO DE RIO PARDO DE MINAS/MG

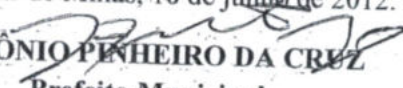
DECLARAÇÃO

O **MUNICÍPIO DE RIO PARDO DE MINAS/MG**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 24.212.862/0001-46, com sede na Rua Tácito de Freitas Costa, nº 846, bairro Cidade Alta, município de Rio Pardo de Minas, estado de Minas Gerais, CEP 39.530-000, neste ato representado por seu prefeito Municipal, Sr. Antônio Pinheiro da Cruz, brasileiro, casado, comerciante, registro geral nº M-1.069.676 SSP/BA, CPF nº 153.949.646-53, residente e domiciliado na Rua Jovelino Pinheiro da Cruz, nº 343, bairro Cidade Alta, município de Rio Pardo de Minas, estado de Minas Gerais, CEP 39.530-000, **DECLARA**, nos termos do item 3.4 da instrução nº 17-B de 22 de dezembro de 1980 do INCRA, a quem possa interessar, especificamente junto ao INCRA – INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO DE REFORMA AGRÁRIA, objetivando o parcelamento do imóvel rural localizado fora da zona urbana, para fins urbanos, que o imóvel rural denominado Fazenda Patos e Tocaia, com área remanescente de 55,4273 (cinquenta e cinco hectares, quarenta e dois ares e setenta e três centiares), situado no município de Rio Pardo de Minas/MG, confrontando em seu perímetro com: Soter Francisco dos Santos; Gilene Rodrigues; faixa de domínio da Estrada Estadual que liga o Município de Rio Pardo de Minas-MG ao município de Taiobeiras -MG; confrontando com faixa de domínio da Estrada municipal que liga o município de Rio pardo de Minas - MG à comunidade de rural de Laranjeiras, Ronildo Peres, Luiz Henrique Fernandes Vicente, João Antônio Viana Truhlar, Roberto Bento de Oliveira, Luzia Januária do Nascimento e Soter Francisco dos Santos, encerrada num perímetro de 3.681,44 (três mil e seiscentos e oitenta e um metros e quarenta e quatro centímetros), conforme planta e memorial descritivo, cadastrado no INCRA, emissão 2006/2007/2008/2009, sob o nº 950.114.402-559-0 e registrado na Receita Federal do Brasil sob o ITR nº 7.774.945-6 de propriedade do Senhor CARLOS DE OLIVEIRA MENDES, brasileiro, casado, produtor rural, registro geral nº M-8.366.454 SSP/MG, CPF nº 010.114.226-97, residente e domiciliado na Rua Belo Horizonte, nº 37, centro, município de Taiobeiras, estado de Minas Gerais, CEP 39.550-000, registrado no cartório do registro de imóveis de Rio Pardo de Minas/MG, sob a matrícula nº 11.332, datada de 09/04/2012, no Livro 2-Registro Geral, atende às alíneas “a” e “c” do item 3.3 da INST/INCRA nº 17-B/80, pois considerando a extensão do município de Rio Pardo de Minas/MG, o referido imóvel é ponto estratégico e por suas características e situações, é próprio para a localização de serviços comunitários das áreas rurais circunvizinhas e, também, considerando o alto valor que tomou o referido imóvel, pela sua posição geográfica, tornou-se antieconômico o seu aproveitamento rural, perdendo as suas características produtivas.

Esta declaração deverá ser apresentada ao INCRA-INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO DE REFORMA AGRÁRIA para que o interessado possa proceder à atualização do cadastro rural, sendo que após a conclusão do procedimento interno do INCRA, a documentação deverá ser juntada no procedimento do Município de Rio Pardo de Minas/MG para que, após análise, ocorra a aprovação preliminar do projeto, conforme prescreve artigo 33 (trinta e três) da Lei Municipal nº 1.497/2011.

Por ser verdade, firma a presente declaração.

Rio Pardo de Minas, 18 de junho de 2012.


ANTÔNIO PINHEIRO DA CRUZ
Prefeito Municipal