

3- ANEXOS



ANEXO 02 – NOTA DE EXIGÊNCIA (CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS)





Protocolo Nº: 341.809

Data de Apresentação: 24/10/2023
Validade da Prenotação: 24/11/2023

Apresentante: LUZIA HELENA DA SILVA
Interessado: Wagner Aparecido da Silva
Natureza do título: Instrumento Particular - Outros
Resp. pela análise: Janaina Balestra Vilas Boas

NOTA DE EXIGÊNCIA

O título recebeu qualificação negativa pelos seguintes motivos:

1. ART/ RRT/ TRT

Necessário apresentar Anotação de Responsabilidade Técnica, quitada, assinada pelo Responsável Técnico e pelo Proprietário.

PREVISÃO LEGAL

- *Provimento Conjunto 93/2020 do TJMG, art. 895.*

2. INCONSISTÊNCIA DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS

De acordo com os documentos apresentados referentes à retificação do Loteamento Jardim Jacarandá, foram observadas algumas inconsistências, quais sejam:

a) O Decreto nº 5621/2023 de 25/04/2023, menciona que os Lotes da Quadra J serão extintos. No entanto, todos os lotes da referida quadra foram dados em garantia para execução do loteamento. Assim, necessário constar expressamente no Decreto, se tal garantia será cancelada ou será substituída;

b) O Decreto menciona a alteração da área institucional 01 de 569,86 m² para 572,00m². Porém não apresentou os trabalhos topográficos referente a Área Institucional 01;

c) De acordo com a nova planta apresentada está havendo alteração da localização de áreas públicas, o que exige a apresentação de Lei Autorizativa para essa alteração e, em especial, para autorizar também a redução do total de áreas públicas e aumento da área da loteadora, o que significa, na prática, transferência de bem público para particular sem o devido processo legal;

d) Nos documentos apresentados, consta que está havendo redução da área de ruas de 34.177,33m² para 32.260,08m². Contudo, não foram apresentados memoriais descritivos das Ruas, e pelos documentos apresentados, visualmente não há qualquer alteração no traçado do sistema viário em relação à planta arquivada. Apesar do decreto apresentado mencionar que o prolongamento da Avenida Gil Teixeira não foi executado, destacamos que tal prolongamento não fazia parte da área do Loteamento Jardim Jacarandá, mas sim do Loteamento Aeroporto Jatobá, conforme documentos arquivados nesta serventia. Há indícios de que não há de fato redução da área de ruas, e que esta informação constou nos documentos apenas para fazer com que o quadro de área total coincidissem com o que constava anteriormente, ainda que esta não seja a realidade dos fatos.

Para esclarecimento sobre os pontos acima elencados, solicitamos o agendamento de reunião com o Oficial Substituto Fabiano Lanini, que pode ser agendada por email contato@ripousoalegre.com.br ou pelo whatsapp (35) 3421-4449.

PREVISÃO LEGAL

- *Lei 6.766/79: Art. 28.*

- *Provimento Conjunto 93/2020 do TJMG: Art. 1.020*

3. REPRESENTAÇÃO DA PESSOA JURÍDICA – INSTRUMENTO PARTICULAR

Por se tratar de instrumento particular, será necessário apresentar os seguintes documentos, que serão arquivados, para a conferência da regularidade da representação da pessoa jurídica **Loteamento e Construtora Lava Pés Ltda** :

1. Certidão do contrato social consolidado + certidão simplificada, expedidas há até 30 (trinta) dias pela Junta Comercial (JUCEMG) .

PREVISÃO LEGAL

- **Código Civil: Art. 118.**

- **Provimento Conjunto 93/2020 do TJMG: Arts. 189, 877, 963 e 1.039.**

4. COMPLEMENTAÇÃO DOS EMOLUMENTOS E DA TFJ

Será necessário realizar a complementação do valor dos Emolumentos e da Taxa de Fiscalização Judiciária. No entanto não foi possível calcular devido as exigências acima elencadas.

PREVISÃO LEGAL:

- **Lei Estadual 15.424/2004: Art. 2, § 1º.**

- **Lei Federal 6.015/73: Art. 14.**

Observações:

- 1) *A apresentação de novos documentos acarretará nova qualificação registrária, que poderá gerar novas exigências não passíveis de serem identificadas apenas com os documentos originalmente apresentados.*
 - 2) *Caso necessário, o envio de documentos eletrônicos deve ser feito para o e-mail geral do cartório (contato@ripousoalegre.com.br), ou pela plataforma do SAEC/ONR, caso seja protocolo eletrônico.*
 - 3) *Poderá ser necessária a complementação de emolumentos, que somente poderão ser calculados após o cumprimento das exigências acima.*
-

Pouso Alegre/MG, 08 de novembro de 2023.

Janaina Balestra Vilas Boas - Escrevente Autorizada

1. *Caso o(a) interessado(a) não se conforme com esta nota de exigências ou no caso de não poder satisfazê-la, lhe é facultado requerer junto à Oficial que seja suscitada dúvida ao juízo competente para que este possa dirimi-la (art. 198, VI da Lei 6.015/73).*
2. *Para efeitos de prioridade, o protocolo tem validade de 20 dias úteis. Caso as exigências não sejam cumpridas dentro deste prazo de validade, contado da data de prenotação, o protocolo será cancelado automaticamente (art. 205 da Lei 6.015/73).*
3. *Se a devolução acarretar a juntada de documentos, o título será reexaminado.*
4. *A Oficial e sua equipe estão à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas que eventualmente possam ocorrer.*
5. *Não perca esta nota, ela facilitará o novo exame do(s) documento(s) anteriormente apresentados.*

Declaro que recebi uma via desta nota de devolução juntamente com os documentos anteriormente apresentados.

Assinatura do Apresentante: _____, em ____/____/____.

ANEXO 02 – PROJETO ATUALIZADO





HISTÓRICO DE ALTERAÇÕES

DATA	DESCRIÇÃO DA ALTERAÇÃO	PROJETO Nº	PROJETADE	PROJETADE RESPONSÁVEL
15/03/2011	APROVAÇÃO DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA	11.000.000	ARQUITETO	ARQUITETO
15/03/2011	APROVAÇÃO DO PROJETO DE RECONSTRUÇÃO URBANA	11.000.000	ARQUITETO	ARQUITETO
15/03/2011	APROVAÇÃO DO PROJETO DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	11.000.000	ARQUITETO	ARQUITETO
15/03/2011	APROVAÇÃO DO PROJETO DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	11.000.000	ARQUITETO	ARQUITETO

PROPOSTA Nº	PROPOSTA	PROPOSTA Nº	PROPOSTA
11.000.000	INTERVENÇÃO URBANA	11.000.000	INTERVENÇÃO URBANA
11.000.000	RECONSTRUÇÃO URBANA	11.000.000	RECONSTRUÇÃO URBANA
11.000.000	PRESERVAÇÃO PERMANENTE	11.000.000	PRESERVAÇÃO PERMANENTE
11.000.000	PROTEÇÃO AMBIENTAL	11.000.000	PROTEÇÃO AMBIENTAL

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SECRETARIA DE HABITACIONAMENTO E OBRAS URBANAS
 GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SECRETARIA DE HABITACIONAMENTO E OBRAS URBANAS

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SECRETARIA DE HABITACIONAMENTO E OBRAS URBANAS
 GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SECRETARIA DE HABITACIONAMENTO E OBRAS URBANAS

ANEXO 03 – MEMORIAL DESCRITIVO ÁREA INSTITUCIONAL



MEMORIAL DESCRITIVO**ÁREA INSTITUCIONAL 03****IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

PROPRIETÁRIO: LOTEAMENTO E CONSTRUTORA LAVA PÉS LTDA
CNPJ: 00.864.170/0001-14

ÁREA (m²): 9.957,43 m²

PERÍMETRO (m): 435,49m

LOCAL: LOTEAMENTO JARDIM JACARANDÁ – Área Institucional 03

BAIRRO: JARDIM JACARANDÁ

MUNICÍPIO/UF: POUSO ALEGRE/ /MG

FINALIDADE: ADEQUAÇÃO/RETIFICAÇÃO

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA

O perímetro do imóvel descrito abaixo, está georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro e os vértices encontram-se representados no sistema UTM, referenciadas ao meridiano central 45 WGr, tendo como datum o WGS84 e todos os azimutes, distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P1**, de coordenadas **N 7.536.192,5083 m** e **E 406.852,0920 m**, com os seguintes azimutes e distâncias: 141°59'05,46" e 85,68 m até o vértice **P2**, de coordenadas **N 7.536.125,0042 m** e **E 406.904,8607 m**; confrontando neste trecho com a **ÁREA VERDE 05**, deste segue com azimute de 195°43'36,39" e 49,99 m até o vértice **P3**, de coordenadas **N 7.536.076,8833 m** e **E 406.891,3102 m**; confrontando neste trecho com a **ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APA)**, deste segue com azimute de 231°40'45,42" e 45,41 m até o vértice **P4**, de coordenadas **N 7.536.048,7259 m** e **E 406.855,6834 m**; deste, segue confrontando com Imóvel de Transcrição 43000 de propriedade de **Gilberto Cavalcanti de Souza Moreira(espólio)** e **Odete Silva Moreira**, com os seguintes azimutes e distâncias: 321°54'26,79" e 90,38 m até o vértice **P5**, de coordenadas **N 7.536.119,8549 m** e **E 406.799,9260 m**; deste segue com azimute de 231°54'26,80" e 26,32 m até o vértice **P6**, de coordenadas **N 7.536.103,6197 m** e **E 406.779,2150 m**; confrontando neste trecho com a **ÁREA REMANESCENTE 1**, deste segue com azimute de 319°22'36,71" e 1,07 m até o vértice **P7**, de coordenadas **N 7.536.104,4318 m** e **E 406.778,5183 m**; deste segue com azimute



de 320°47'14,94" e 23,93 m até o vértice **P8**, de coordenadas **N 7.536.122,9745 m e E 406.763,3885 m** confrontando neste trecho com a **RUA PROJETADA 18**, deste segue com azimute de 51°54'26,80" e 112,71 m até o vértice **P1**, de coordenadas **N 7.536.192,5083 m e E 406.852,0920 m**; confrontando neste trecho com a **ÁREA VERDE 05**, chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro.

A seguir a Tabela apresenta os Azimutes, Distâncias e Coordenadas conforme constam na planta anexa.

Tabela de Coordenadas - Azimutes - Distâncias - Área Institucional 03				
Ponto	Azimute	Distância(m)	E(m)	N(m)
P1 - P2	141°59'05,46"	85,68	406.904,8607	7.536.125,0042
P2 - P3	195°43'36,39"	49,99	406.891,3102	7.536.076,8833
P3 - P4	231°40'45,42"	45,41	406.855,6834	7.536.048,7259
P4 - P5	321°54'26,79"	90,38	406.799,9260	7.536.119,8549
P5 - P6	231°54'26,80"	26,32	406.779,2150	7.536.103,6197
P6 - P7	319°22'36,71"	1,07	406.778,5183	7.536.104,4318
P7 - P8	320°47'14,94"	23,93	406.763,3885	7.536.122,9745
P8 - P1	51°54'26,80"	112,71	406.852,0920	7.536.192,5083

Area m².	Area Ha.	Area Alq.	Perímetro m.
9.957,43	1,00	0,41	435,49

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

“Atesto, sob as penas da lei, que efetuei pessoalmente o levantamento da propriedade, in loco, e que os valores corretos dos azimutes e distâncias e os dados de identificação dos confrontantes são os apresentados nesta oportunidade, neste memorial descritivo e na planta anexa. Atesto, também, que a descrição do imóvel respeita o alinhamento das vias e/ou logradouros confinantes e que respeita os limites do domínio, ou seja, que não é caso de aquisição ou transmissão de propriedade. Atesto, ainda, que tenho conhecimento do prescrito no art. 213, § 14, da Lei Federal 6.015/1973, que diz: Verificado a qualquer tempo não serem os verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos descritivos e pelos prejuízos causados, independentes das sanções disciplinares e penais. O levantamento foi efetuado intramuros, uma vez que as divisas são claras e respeitadas há muitos anos”.


GIOVANI ALVES CIRILO - CREA-MG: 221068/D**PROPRIETÁRIO:**
LOTEAMENTO E CONSTRUTORA LAVA PÉS LTDA - CNPJ: 00.864.170/0001-14

Atesto, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesta planta e no memorial descritivo da propriedade”.



ANEXO 03 – MEMORIAL DESCRITIVO ÁREA REMANESCENTE



MEMORIAL DESCRITIVO**ÁREA REMANESCENTE 01****IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

PROPRIETÁRIO: LOTEAMENTO E CONSTRUTORA LAVA PÉS LTDA
CNPJ: 00.864.170/0001-14

ÁREA (m²): 26740,83m²

PERÍMETRO (m): 791,14m

LOCAL: LOTEAMENTO JARDIM JACARANDÁ – AREA REMANESCENTE

BAIRRO: JARDIM JACARANDÁ

MUNICÍPIO/UF: POUSO ALEGRE/ /MG

FINALIDADE: ADEQUAÇÃO/RETIFICAÇÃO

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA

O perímetro do imóvel descrito abaixo, esta georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro e os vértices encontram-se representados no sistema UTM, referenciadas ao meridiano central 45 WGr, tendo como datum o WGS84 e todos os azimutes, distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P1**, de coordenadas **N 7.536.119,8549 m** e **E 406.799,9260 m**, com os seguintes azimutes e distâncias: **141°54'26,79"** e **90,38 m** até o vértice **P2**, de coordenadas **N 7.536.048,7259 m** e **E 406.855,6834 m**; confrontando neste trecho com a **ÁREA INSTITUCIONAL 03**, deste segue com azimute **231°40'45,42"** e **22,32 m** até o vértice **P3**, de coordenadas **N 7.536.034,8874 m** e **E 406.838,1738 m**; deste segue com azimute de **231°10'52,17"** e **278,47 m** até o vértice **P4**, de coordenadas **N 7.535.860,3263 m** e **E 406.621,2096 m**; confrontando neste trecho com Imóvel de Transcrição 43000 de propriedade de **Gilberto Cavalcanti de Souza Moreira(espólio)** e **Odete Silva Moreira**, deste segue com azimute de **1°22'58,84"** e **52,63 m** até o vértice **P5**, de coordenadas **N 7.535.912,9406 m** e **E 406.622,4799 m**; confrontando neste trecho com **RUA PROJETADA 15**, deste segue com azimute de **91°22'58,84"** e **20,00 m** até o vértice **P6**, de coordenadas **N 7.535.912,4579 m** e **E 406.642,4741 m**; deste segue com azimute de **1°22'59,16"** e **123,96 m** até o vértice **P7**, de coordenadas **N 7.536.036,3852 m** e **E 406.645,4662 m**; deste segue com azimute de **51°44'23,18"** e **130,00 m** até o vértice **P8**, de coordenadas **N 7.536.116,8857 m** e **E 406.747,5431 m**; confrontando neste trecho com **QUADRA I**, deste segue com azimute de



142°52'51,15" e 29,82 m até o vértice **P9**, de coordenadas **N 7.536.093,1086 m** e **E 406.765,5380 m**; deste segue com azimute de 52°27'25,09" e 17,25 m até o vértice **P10**, de coordenadas **N 7.536.103,6197 m** e **E 406.779,2150 m**; confrontando neste trecho com **RUA PROJETADA 18**, deste segue com azimute de 51°54'26,80" e 26,32 m até o vértice **P1**, de coordenadas **N 7.536.119,8549 m** e **E 406.799,9260 m**; confrontando neste trecho com a **ÁREA INSTITUCIONAL 03**, chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro.

A seguir a Tabela apresenta os Azimutes, Distâncias e Coordenadas conforme constam na planta anexa.

Tabela de Coordenadas - Azimutes - Distâncias - Área Remanescente				
Ponto	Azimute	Distância(m)	E(m)	N(m)
P1 - P2	141°54'26,79"	90,38	406.855,6834	7.536.048,7259
P2 - P3	231°40'45,42"	22,32	406.838,1738	7.536.034,8874
P3 - P4	231°10'52,17"	278,47	406.621,2096	7.535.860,3263
P4 - P5	1°22'58,84"	52,63	406.622,4799	7.535.912,9406
P5 - P6	91°22'58,84"	20,00	406.642,4741	7.535.912,4579
P6 - P7	1°22'59,16"	123,96	406.645,4662	7.536.036,3852
P7 - P8	51°44'23,18"	130,00	406.747,5431	7.536.116,8857
P8 - P9	142°52'51,15"	29,82	406.765,5380	7.536.093,1086
P9 - P10	52°27'25,09"	17,25	406.779,2150	7.536.103,6197
P10 - P1	51°54'26,80"	26,32	406.799,9260	7.536.119,8549

Area m².	Area Ha.	Area Alq.	Perímetro m.
26.740,83	2,67	1,10	791,14

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

“Atesto, sob as penas da lei, que efetuei pessoalmente o levantamento da propriedade, in loco, e que os valores corretos dos azimutes e distâncias e os dados de identificação dos confrontantes são os apresentados nesta oportunidade, neste memorial descritivo e na planta anexa. Atesto, também, que a descrição do imóvel respeita o alinhamento das vias e/ou logradouros confinantes e que respeita os limites do domínio, ou seja, que não é caso de aquisição ou transmissão de propriedade. Atesto, ainda, que tenho conhecimento do prescrito no art. 213, § 14, da Lei Federal 6.015/1973, que diz: Verificado a qualquer tempo não serem os verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos descritivos e pelos prejuízos causados, independentes das sanções disciplinares e penais. O levantamento foi efetuado intramuros, uma vez que as divisas são claras e respeitadas há muitos anos”.


GIOVANI ALVES CIRILO - CREA-MG: 221068/D



PROPRIETÁRIO:



LOTEAMENTO E CONSTRUTORA LAVA PÉS LTDA - CNPJ: 00.864.170/0001-14
Atesto, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesta plantae no
memorial descritivo da propriedade”.



MEMORIAL DESCRITIVO**ÁREA VERDE****IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

PROPRIETÁRIO: LOTEAMENTO E CONSTRUTORA LAVA PÉS LTDA
CNPJ: 00.864.170/0001-14

ÁREA (m²): 10.084,04 m²

PERÍMETRO (m): 608,713 m

LOCAL: LOTEAMENTO JARDIM JACARANDÁ – Área Verde

BAIRRO: JARDIM JACARANDÁ

MUNICÍPIO/UF: POUSO ALEGRE/ /MG

FINALIDADE: ADEQUAÇÃO/RETIFICAÇÃO

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P01**, de coordenadas **N 7.536.276,0935 m** e **E 406.934,8612 m**, com os seguintes azimutes e distâncias: 180°07'23,70" e 44,924 m até o vértice **P02**, de coordenadas **N 7.536.231,1692 m** e **E 406.934,7645 m**; 195°43'51,95" e 110,296 m até o vértice **P03**, de coordenadas **N 7.536.125,0045 m** e **E 406.904,8608 m**; deste, segue confrontando com **Área Institucional 03** com os seguintes azimutes e distâncias: 321°59'04,98" e 85,682 m até o vértice **P04**, de coordenadas **N 7.536.192,5083 m** e **E 406.852,0920 m**; 231°54'26,80" e 112,709 m até o vértice **P05**, de coordenadas **N 7.536.122,9745 m** e **E 406.763,3885 m**; deste, segue confrontando com **Rua 18** com os seguintes azimutes e distâncias: 320°47'14,94" e 5,001 m até o vértice **P06**, de coordenadas **N 7.536.126,8492 m** e **E 406.760,2270 m**; 321°54'26,79" e 20,000 m até o vértice **P07**, de coordenadas **N 7.536.142,5895 m** e **E 406.747,8883 m**; deste, segue confrontando com **Avenida Gil Teixeira** com os seguintes azimutes e distâncias: 51°54'26,79" e 140,000 m até o vértice **P08**, de coordenadas **N 7.536.228,9602 m** e **E 406.858,0705 m**; 58°27'31,72" e 90,102 m até o vértice **P01**, de coordenadas **N 7.536.276,0935 m** e **E 406.934,8612 m**; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro.

A seguir a Tabela apresenta os Azimutes, Distâncias e Coordenadas conforme constam na planta anexa.

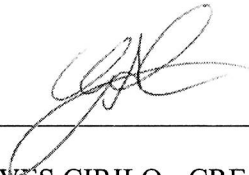


Tabela de Coordenadas – Azimutes – Distâncias Área Verde				
Ponto	Azimute	Distância(m)	E(m)	N(m)
P01 – P02	180°07'23,70"	44,924	406934,7645	7536231,1692
P02 – P03	195°43'51,95"	110,296	406904,8608	7536125,0045
P03 – P04	321°59'04,98"	85,682	406852,0920	7536192,5083
P04 – P05	231°54'26,80"	112,709	406763,3885	7536122,9745
P05 – P06	320°47'14,94"	5,001	406760,2270	7536126,8492
P06 – P07	321°54'26,79"	20,000	406747,8883	7536142,5895
P07 – P08	51°54'26,79"	140,000	406858,0705	7536228,9602
P08 – P01	58°27'31,72"	90,102	406934,8612	7536276,0935

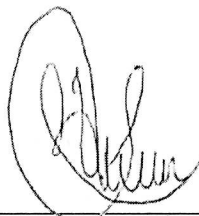
Area m2.	Area Ha.	Area Alq.	Perímetro m.
10084,04	1,01	0,42	608,713

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

“Atesto, sob as penas da lei, que efetuei pessoalmente o levantamento da propriedade, in loco, e que os valores corretos dos azimutes e distâncias e os dados de identificação dos confrontantes são os apresentados nesta oportunidade, neste memorial descritivo e na planta anexa. Atesto, também, que a descrição do imóvel respeita o alinhamento das vias e/ou logradouros confinantes e que respeita os limites do domínio, ou seja, que não é caso de aquisição ou transmissão de propriedade. Atesto, ainda, que tenho conhecimento do prescrito no art. 213, § 14, da Lei Federal 6.015/1973, que diz: Verificado a qualquer tempo não serem os verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos descritivos e pelos prejuízos causados, independentes das sanções disciplinares e penas. O levantamento foi efetuado intramuros, uma vez que as divisas são claras e respeitadas há muitos anos”.



GIOVANI ALVES CIRILO - CREA-MG: 221068/D

PROPRIETÁRIO:

LOTEAMENTO E CONSTRUTORA LAVA PÉS LTDA - CNPJ: 00.864.170/0001-14
Atesto, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas nesta planta e no memorial descritivo da propriedade”.

