

Nº PCnet: 2015-525-000610-001-004102956-08

Nº FATO/REDS: 2015-015406415-001

131/MGOBM/DACRIP0/2017

POUSO ALEGRE, 08 DE NOVEMBRO DE 2017


Assunto: Encaminhamento

Ilustríssimo Senhor Presidente,

Pelo presente, encaminho a V. Exa. os documentos de fls 52/55 e 110/118, para ciência e providências cabíveis quanto às irregularidades apontados no decreto municipal no loteamento Vergani.

Sem mais para o momento, renovo protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,


LUCILA DE A. MASCONELOS
- Delegada de Polícia
Masp: 1.188.5019

BRUNO LOPES PEREIRA
DELEGADO DE POLICIA
Masp: m1188201

Ilmo. Sr
Presidente da Câmara dos Vereadores
CÂMARA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE
POUSO ALEGRE/MG

1045 1041/2017 00714 0000 0000 0000

50

Como se observa, houve omissão por parte da municipalidade. Em anexo, (Doc. Ofício nº 004/12, 042/2012 e 043/2012), datados de 09/04/2012, 01/10/2012, enviadas a Prefeitura Municipal, alertando quanto às irregularidades.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS:

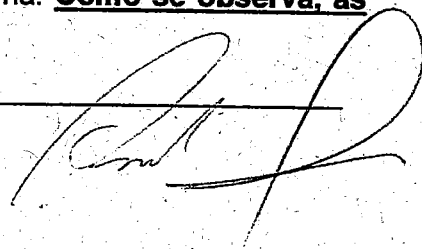
Efetuamos busca da mesma planta no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, e, este, alegou que não possuía semelhante planta e nos forneceu outra planta contendo apenas 25 Quadras, planta esta, não condizente com exigências legais da época do DL 58/37 e, nem as exigências legais da Lei 6766/79.

Somente no ano de 1981 o Loteamento Cidade Vergani, foi registrado no CRI da Comarca, portanto, na vigência da Lei 6766/79, sendo que sua aprovação foi em data de 13/11/1979, gerando dúvidas quanto a forma do seu registro.

Ressaltamos que na planta apresentada pelo CRI, não contém carimbo de aprovação e nem a manifestação por parte do Departamento ou Secretaria de Planejamento da Prefeitura local da época. Fato este, que se estende até os dias de hoje.

Ressalta-se também que, a aprovação do Loteamento se deu em 19/11/1979, ainda na vigência do DL 58/37, e tendo o seu registro ocorrido em 19/06/1981, portanto, na vigência da Lei 6766/79. Conquanto, a planta supostamente aprovada pela Câmara de Vereadores, não continha os elementos exigíveis quanto a uma regular titulação da área loteada. E, conseqüentemente afetando a sua Urbanização plena e regular.

Das transcrições 37.773, 38.839 e 32.618, cujo titular era Eurico Vergani, que, com o seu falecimento, foi gerado por Dirceu Mantovani Vergani, as matrículas 6691 e 6692, sendo a primeira pertencente a Blandina Mantovani Vergani (meeira), como parte ideal no valor de CR\$168.048,21, correspondente a mais ou menos 52.25.90 há em uma sorte de terras de pastagens com a área de 193.60.00 há e, a segunda pertencente ao herdeiro único Dirceu Mantovani Vergani, num total de CR\$422.024,10, ou seja, a área de 140.67.47 há mais ou menos em uma parte de terras com a área de 193.60 há. Como se observa, as



Prógono – Fazenda Restinga – Ponta Grossa – PR.

Proprietários: Dirceu M. Vergani e Maristela M. Vergani

Minhas atividades com o Sr. Vergani, teve início nos Municípios de Ipiranga, região de Ponta Grossa, ao proceder o levantamento topográfico georreferenciado de sua fazenda de 370 alqueires, (doc. Planta do Paraná), ao preço cobrado de R\$ 58.000,00, e como parte de pagamento, ele me vendeu uma área por R\$35.000,00 assim descrita no seu perímetro: medindo 54,00 metros de frente para a Rua I, medindo 55,22 metros para a Rua 8, e nos fundos respectivamente 31,55 metros e mais 8,80 metros, sendo portanto, uma área de esquina com tais Ruas citadas no contrato **QUITADO**, datado de 10/01/2010 (doc. Anexo 01). Esta mesma área de terras está sendo usucapida conforme Processo nº 0055495-47.2015.8.13.0525 em trâmite na 4ª Vara (doc. Anexo 02).

Sucedâneo – Bairro Cidade Vergani

Proprietários: Blandina M. Vergani e Dirceu M. Vergani

Com o término dos serviços do Paraná, o mesmo me solicitou que fosse até a cidade de Pouso Alegre – MG, pois, estava com problemas em seu Loteamento e, que o IEF (Instituto Estadual de Florestas), o estava cobrando 20% (vinte por cento) referente à Reserva Legal. Diante deste fato, fiz Ofício a Prefeitura perguntando se área em questão era rural ou urbana e como resposta afirmou ser área urbana. Diante disto fui ao IEF justificar que a área era de interesse urbano e não rural, portanto isentando o proprietário de tal obrigação.

A partir de então, comecei a trabalhar e, ainda continuo trabalhando, não só no Loteamento Cidade Vergani, bem como, em toda área que perfazem um total de 193,60 ha. Na checagem desta área através de levantamento topográfico de precisão foi encontrado uma área de **133,9947 ha e não 193,60 ha.**

Loteamento Cidade Vergani

O Loteamento Cidade Vergani, inicialmente valeu-se uma planta geral de 290.400,00 m², com 28 Quadras elaboradas pelo engenheiro Clerio Costa de Santana, CREA 19.447/D, 4ª região, (doc. planta anexo 03), porém não assinada

333
180

pelo mesmo conforme planta anexa. Somente assinada pela Sra. Blandina e Dirceu Vergani. Referida planta foi aprovada de forma indevida por números de Quadras e quantidade de lotes contida em cada uma com identificação numérica, e áreas dos lotes de forma precária, agravada pela falta de memorial descritivo que identificaria lote por lote, com as devidas amarrações às esquinas e medida frente e fundo e laterais direitas e esquerdas, e ou complemento obrigatório. Por sua vez, por conta e risco do próprio Cartório, aprovou somente apenas as Quadras que se encontravam urbanisticamente erradas por não ter nas esquinas o devido raio de concordância entre uma Rua e outra. Raio mínimo do DL 58/37 era de 7 metros e pela Lei Federal 6766/79, o raio mínimo é de 9 metros.

E desta forma comprometida, foi aprovado o Loteamento Cidade Vergani, pelo Plenário da Câmara de Vereadores, cuja área é incompatível com a área de 265.128,00 m² da Escritura de Incorporação, do 2º Tabelionato de Notas.

Com a conotação de se tratar de um loteamento sem infraestrutura, ele próprio Dirceu Vergani, me solicitou que eu entrasse com uma ação de obrigação de fazer contra a Prefeitura (**doc. anexo 04**), requerendo em processo judicial para que a mesma fizesse as obras de infraestrutura e, à COPASA ação de obrigação de fazer relativo às obras de esgotamento sanitário e abastecimento de água potável. (**doc. anexo 05**)

Em 29 de outubro de 2012, o Sr. Dirceu M. Vergani, envia um requerimento ao Sr. Prefeito Municipal, desconsiderando ou cancelando qualquer projeto ou pedido protocolado pela minha pessoa. Só que, como não recebi nenhuma comunicação por parte do mesmo a respeito deste assunto, continuei os meus serviços normalmente (**doc. anexo 06**).

Em 12 de julho de 2013, Sr. Dirceu M. Vergani recebe uma Notificação Preliminar de Obras, da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre. Em 06 de agosto de 2013, o Sr. Dirceu M. Vergani repassa no verso desta Notificação de próprio punho, para que eu Benedito de Souza Lima, tome as providências necessárias quanto ao assunto pautado. E, em data de 28 de agosto de 2013, encaminhei resposta para a Prefeitura Municipal, conforme (**doc. anexo 07**).

Em 05 de dezembro de 2013, novamente o Sr. Dirceu é cobrado pela Prefeitura, e, desta vez é com relação ao Auto de Imposição de Multa e, novamente em 18 de março de 2014, encaminhei resposta a Prefeitura Municipal (**doc. anexo 08**).

112
110

Neste intervalo do ano de 2012 até o ano de 2014, a pedido do Sr. Dirceu Vergani fiz vários projetos dentro de suas terras, para evitar desapropriação por parte da Prefeitura Municipal.

Em 31 de janeiro de 2014, Sr. Dirceu Mantovani Vergani e sua esposa Maristela Mantovani Vergani, me passam uma Procuração Particular para a Unificação das Matrículas 6691 e 6692 (**doc. anexo 09**).

Em diversas ocasiões, fiz solicitação ao Sr. Dirceu Vergani, quanto ao Termo de Inventário e Certidão de Óbito de sua mãe Sra. Blandina. Esses documentos me foram solicitados na época, pela Sra. Terezinha do 3º Cartório para a Unificação das Matrícula 6691 e 6692. A Sra. Terezinha nos foi apresentada em uma reunião realizada nas dependências do Cartório de Registro de Imóveis, onde eu, Benedito de Souza Lima, Sonia Tanaka e o Sr. Luiz Inácio, estávamos conversando a respeito da unificação administrativa das matrículas 6691 e 6692. O Sr. Luiz Inácio solicitou a presença da Sra. Terezinha para que a mesma nos acompanhasse nas questões documentais, para chegarmos a uma conclusão de como faríamos esta unificação. (**doc. anexo 10 Ofício 044/12**)

O Loteamento Cidade Vergani não tem o condão do Decreto Lei 58 de 10 de dezembro de 1937 que, no mínimo estabelece como básico as seguintes porcentagens de parcelamento do solo: 30% para o arruamento e área verde e, 70% destinado a área dos lotes. A aprovação do Loteamento se deu em 13 de novembro de 1979, no período do DL 58/37 e, o seu registro ocorreu no dia 16 de junho de 1981, portanto, na vigência da Lei Federal 6766 de 19 de dezembro de 1979, que estabelecia como regra básica legal: 30% para lazer, recreio ou verde e mais o sistema viário e mais 5% como área institucional e o restante de 65% para área de lotes.

O loteamento deveria ser instruído por uma farta e consistente documentação, principalmente, no que se refere aos títulos de propriedade enquadrados dentro do direito real. Lamentavelmente, os títulos deram origem a uma área simbólica de 193,60 ha que constituía numa espécie de soma entre as transcrições 37.773 com a área de 138,52 ha (**doc. anexo 11**) e 38.839 com a área de 62,33 ha (**doc. anexo 12**). E, desta última saiu a transcrição 42.031 pertencente à Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, com a área de 79.000,00 m², que se encontra encravada como parte ideal das duas primeiras transcrições, também partes ideais. (**doc. anexo 13**)

Assim, por falta de providencias legais para dar sustentabilidade nestas transcrições, as mesmas até a presente data, continuam sendo partes ideais.

Planta supostamente aprovada, não passa de uma travestida informação de quem diz: "eu tenho, mas não tenho, mas vendo", e foi o que aconteceu e continua até o presente. A planta aprovada pela Câmara de Vereadores, não contém uma localização matematicamente definida por marcos, rumos, distancias, confrontantes e confrontações. E mais, falta na planta: curva de nível de metro em metro, para dar suporte urbanístico dos projetos de águas pluviais, projetos de terraplenagem, projetos de esgoto, projetos de distribuição de água potável, projetos de distribuição de energia e força, guias e sarjetas, bocas de lobo, perfiz longitudinais (eixo) e transversais de arruamento, projeto de pavimentação, etc.

Sem estes elementos básicos, este Loteamento jamais poderia ser aprovado pela Prefeitura Municipal e, muito menos pela Câmara de Vereadores. Enviamos Ofício datada de 16//02/2016 e, protocolada em 23/02/2016, a Câmara de Vereadores, argüindo-a sobre sua competência e, até o presente não obtivemos resposta (**doc. Anexo 14**). E à Prefeitura Municipal, argüindo-a através de vários Ofícios sobre as irregularidades e, esta também até o momento não se manifestou (**docs. Anexos 15, 16, 17, 18**).

A tal planta aprovada em 1979 pela Câmara de Vereadores, continha 28 Quadras onde a mesma se estendia até o Córrego Boa Esperança, com uma área de 290.490,00 m², posteriormente, a mesma foi **CANCELADA**.

Em data de 16 de agosto de 1990, foi requerido pelo Sr. Dirceu Mantovani Vergani, a substituição da planta antiga pela única planta original que se encontra registrada no Cartório de Registro de Imóveis. (**doc. Anexo 19**)

A planta cancelada é substituída por outra, agora, com apenas 25 Quadras, apresentando a área de 265.128,00 m², conforme Tabela de Resumo a qual não está em conformidade com a área apresentada, pois a área encontrada é de somente 262.368,75 m². (**doc. Anexo 20**)

A Escritura de Incorporação lavrada no 2º Tabelionato de Notas, em 10/03/1981 (**doc. Anexo 21**), refere-se a uma área de 265.128,00 m², sem descrição perimétrica. Levada a registro em 11/03/1981, recebeu o nº de matrícula 13.523 (**doc. Anexo 22**), também não constando na mesma nenhuma descrição perimétrica. A partir desta matrícula foi gerada a matrícula 14.121 do Loteamento Cidade Vergani em 16/06/1981 (**doc. Anexo 23**). Esta, apresentando a mesma área

de 265.128,00 m², porém, na descrição da matrícula 14:121 do Loteamento Cidade Vergani, ofertada pelo Cartório de Registro de Imóveis, através da sua poligonal aberta é de tão somente 179.995,93 m², demonstrando um prejuízo de 85.132,07 m² para o proprietário.

Surpreende-se também, que a área de 193,60 ha importada das transcrições 37.773 e 38.839, as quais geraram as matrículas 6691 (**doc. anexo 24**) e 6692 (**doc. anexo 25**) com descrição sobrepostas, apresentam uma área de **133,9947 ha**.

Também não compatíveis com a área apresentada pela Escritura de Incorporação de 265.128,00 m².

Há de se estranhar que, o Córrego Boa Esperança não é citado nas descrições das "matrículas 6691 e 6692", que também apresenta irregularidades (poligonal de divisa aberta). Os fatos evidenciam que não houve aprovação, foi uma excursão aventureira dentro do direito de propriedade. Para demonstração dos fatos até aqui narrados, elaboramos três plantas planimétricas demonstrativas em escala 1:2000, apontando fragilidade na prática das obrigações iminentes. (**docs. anexos planta CRI, Jurídico e Prefeitura 26, 27 e 28**).

DOCUMENTAÇÃO

Das transcrições:

36.218 – Escritura lavrada no 3º Tabelião, Livro 77, fls. 13, em 13/09/1977, metade de uma casa residencial (parte ideal), registrada em 25/10/1978;

37.773 – Escritura lavrada no 3º Tabelião, Livro 58, folhas 83, em 09/12/1971, com a área de 138.52 ha, registrada em 16/12/1971;

38.839 – Escritura lavrada no 3º Tabelião, Livro 59, folhas 146, em 25/09/1972, com a área de 62,33 ha, registrada em 06/11/1972.

42.031 – Na transcrição 38.839, consta desapropriação por parte da Prefeitura Municipal da área de 79.000,00 m², com a Escritura lavrada no mesmo Tabelião, Livro 103, folhas 57, em 28/03/1974 e registrada em 09/12/1974.

As mencionadas transcrições são encaminhadas para:-

1º Tabelionato e Notas – Escritura Pública de Partilha Amigável, em 17/03/1975, dos bens deixados pelo falecido Eurico Vergani, já criticada noutra oportunidade. (**doc. anexo 29**)

Deste Tabelionato, foi para o Cartório de Registro de Imóveis onde continuou com a mesma redação descritiva da Escritura Pública de Partilha Amigável, gerando por

115
978

fim, as matrículas 6691 de Blandina Mantovani Vergani e 6692 de Dirceu Mantovani Vergani, em 22/08/1978

Do CRI foi para o 2º Tabelionato e Notas para lavratura da Escritura de Incorporação de uma gleba de terras com 265.128,00 m² (parte ideal), sem descrição perimétrica, em 10/03/1981

Deste, volta ao CRI para o registro em 11/03/1981, a qual recebeu o nº de matrícula 13.523, também sem descrição perimétrica

Desta matrícula 13.523 é criada a matrícula 14.121 do Loteamento Cidade Vergani, a qual apresenta uma descrição perimétrica de poligonal aberta, transformando a área de 265.128,00 metros quadrados em 179.995,93 metros quadrados, pela “descrição”

Planta Substituta

Esta por sua vez não tem força de planta aprovada, pois, não se justifica o transporte dos vícios da primeira, para esta segunda planta que é utilizada pelo CRI. Enfim, o Loteamento Cidade Vergani é irregular e continua irregular, pois continua com os mesmos vícios originais. A planta arquivada no CRI e na Prefeitura, com os dados do Quadro de área da mesma, não estão condizente com a descrição da matrícula 14.121 do Loteamento, que apresenta uma área de 179.995,93 m² sendo que a área encontrada é de 262.368,75 m² e, a área indicada na planta é de 265.128,00 m².

As alegações e pressupostos de que, o Loteamento Cidade Vergani, não é parte ideal, é uma impotente defesa de quem argumenta sem conhecimento de causa. Visto que, a planta substitutiva, a nosso ver, também não é aprovada por faltar-lhe caracterização técnica, urbanística e documentação hábil.

Em tese, o Loteamento Cidade Vergani, está garantido pelo direito social, em evidência no estado democrático de direito do nosso país. Razão não falta para que os moradores e proprietários de lotes no Loteamento Cidade Vergani, ou, outras áreas, sejam respeitados nos seus direitos por serem possuidores de boa fé.

Erros injustificáveis: quanto as Transcrições

- 1) Transcrição 37.773 com área de 138,52 ha de 16/12/1971;
- 2) Transcrição 38.839 área de 62,33 ha em 06/11/1972;
- 3) Transcrição 42.031 área de 79.000,00 m² em 09/12/1974;

- 156
CAB
- 4) Transcrição 1 e Transcrição 2 parte interessada Eurico Vergani; e,
 - 5) Transcrição 3 área 79.000,00 m² ou 7,90 ha parte interessada Prefeitura Municipal de Pousó Alegre;
 - 6) Todas dormem no status primitivo separadas, porém, permanecem como bem comum, necessitadas de serviços de engenharia a fim demarcá-las individualmente e, reuni-las numa única área, certamente com a exclusão da área que pertence a Prefeitura. Assim, a área remanescente, titulada pelas três transcrições é de 192,95 ha, nominalmente, não formalizadas. Este fato trouxe à baila, presentemente, o nefasto erro funcional de órgãos Cartoriais, em conjunto com o executivo Municipal, com o seu depto jurídico, opinando furtivamente na troca da primeira planta originária da Câmara Municipal e, trocada pela segunda planta, acumulando mais erros.

Inventário:

Dito acima que as áreas dormem no status primitivo, assim, cada uma delas demarcadas com o uso de regras normativas que, através de instrumento legal de Inventário, não teria tantas práticas ilegais como abaixo são observadas:

- 1) Do 1º Tabelião de Notas sai a inoportuna Escritura Pública de Partilha Amigável, carecedora de críticas;
- 2) Daí vai para o Cartório de Registro de Imóveis, e deste são abertas as matrículas 6691 e 6692 com a área total de 193.60 ha, enfraquecida pela redação descritiva e errônea por parte de um manipulamento de quem trabalha batendo de frente contra a lei. O que oferta resultados desastrosos, pois, pela descrição do CRI, só foi encontrada a área de **133,9947 ha**, apresentando um erro **59,6053 ha** contra o detentor do direito.
- 3) Escritura de Incorporação com a área de 265.128,00 m², não demarcada, todavia feita pelo Cartório de Registro de Imóveis ou Prefeitura, de forma empírica, embasada no nada. Sobre esta área é aberta a matrícula 13.523 e daí, abortou a matrícula 14.121, usada por décadas, em prejuízo do direito privado, direito público, direito social e urbanístico.
- 4) Entretanto, a matrícula 14.121, doentia, pode ser hospitalizada, curada, por instrumentação técnica de engenharia que, apresentará a área correta a fim de ser trabalhada legalmente pelo legislativo municipal.

- 337
C/18
- 5) Citada matrícula desde a sua criação em 16/06/1981, vinha e vem sendo usada pelo proprietário Dirceu M. Vergani, para fazer suas transações, pois até 16/08/1990, vendeu cerca de 400 lotes de terrenos a compradores de boa fé. Para isto valendo-se de documentos oficiais inidôneos para perpetrar suas maliciosas negociações, documentalmente comprovadas.
 - 6) As escriturações de venda e compra, todas elas, com raras exceções, foram feitas no 3º Tabelião de Notas. Assim sendo, sou de opinião que todos estes órgãos Cartoriais envolvidos incluindo o Cartório de Registro de Imóveis e, mais o loteador Dirceu M. Vergani sejam chamados para constarem no pólo passivo a fim de darem explicação e, até mesmo serem responsabilizados na forma da lei.
 - 7) Recordando ainda, que a planta do loteamento Cidade Vergani, recebida do engº Afonso, do Depto de Engenharia, não constava assinatura do engenheiro responsável, não continha: curva de níveis, seccionamento de 20 em 20 metros e respectivo perfil longitudinal com base no seccionamento, perfil transversal contendo passeios e leito carroçável, percentual de declividade, Quadro de distribuição de áreas na forma da lei vigente DL 58/37 e Lei Federal 6766/79, apenas com assinatura de Blandina e Dirceu na primeira planta. Não houve respeito à área brejosa, sendo assintosamente parcelada por lotes e já vendidos. O mesmo acontecendo com a planta arquivada no Cartório de Registro de Imóveis, com assinatura somente de Blandina. Ambas anexadas neste relatório.
 - 8) As matrículas 6691 e 6692, na sua pobre descrição, não manifesta existir o Córrego Boa Esperança e o Córrego Windsor, do lado da Sotegel, embora esta área tenha sido vendida à mesma através das matrículas citadas.

Conclusão:

- 1) Deve-se proceder o levantamento topográfico das transcrições 37.773 e transcrição 38.839, para verificação de divisas e áreas, na forma da lei para cada uma, unificá-las, seguida de desmembramento da área pertencente a Prefeitura Municipal, transcrição 42.031, havida por esta, através de compra em data de 28/03/1974 e registrada em 09/12/1974. Não trabalhar em cima da área de 193,60 ha e sim da área que for constatada em levantamento.

- 318
C/10
- 2) É de bom alvitre, especialmente por ser de interesse da justiça de que as leis sejam cumpridas e soberanamente respeitadas, o que não ocorreu com os bens deixados por Eurico Vergani, senão vejamos: a compra de 79.000,00 m² ou 7,90 ha vem em princípio de uma desapropriação e, que foi acordadas entre as partes (Eurico x Prefeitura), Cr\$10.000,00 pago no ato da escritura e Cr\$38.000,00 a ser pago em prestações mensais no prazo máximo de 90 dias. A compra se deu em 28/03/1974 e o falecimento de Eurico Vergani foi em 12/05/1974 e registrada como transcrição (42.031) pelo CRI local em 09/12/1974. Aqui, por obvio caberia Ação de Inventário.
 - 3) A Lei nº 6015 de Registros Públicos de 31 de dezembro de 1973, não foi utilizada para acerto dos títulos transcritos, o que, representa absoluta inobservância quanto à regularidade da documentação, na forma plena de garantia do direito real imobiliário.
 - 4) Que seja aberto a Ação de Inventário como remediação legal, certamente sem prejuízo compradores de boa fé.

52

RELATÓRIO LOTEAMENTO CIDADE VERGANI

Este relatório foi elaborado pelo Sr. Benedito de Souza Lima em cumprimento a determinação do Ministério Público do Estado de Minas Gerais, durante sua oitiva na 5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Pouso Alegre em 26 de novembro de 2015.

O Loteamento Cidade Vergani, foi aprovado em 13 de novembro de 1979, pela Câmara de Vereadores conforme Lei nº 1.745, portanto, na vigência do Decreto Lei nº 58 de 10/12/1937. E somente registrado em junho de 1981, portanto, na vigência da Lei 6766/1979.

PREFEITURA MUNICIPAL:

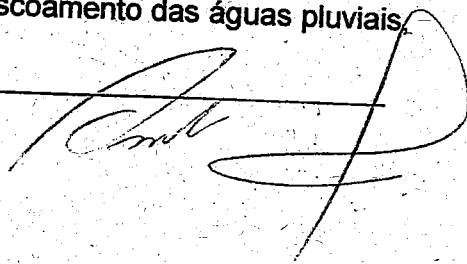
Em princípio recebemos uma planta das mãos do loteador Dirceu Mantovani Vergani, contendo 28 Quadras, e a mesma se estendia até o Córrego Boa Esperança com o carimbo de aprovação do Loteamento.

Em visita ao Departamento de Planejamento da Prefeitura, para buscar mais informações a respeito da aprovação do Loteamento Cidade Vergani e, demais plantas utilizadas na sua aprovação, este, nos forneceu a mesma planta apresentada pelo Sr. Dirceu Mantovani Vergani.

Após algum tempo, em nova busca, a Prefeitura apresentou outra planta diferente das demais, esta, incluindo uma área de lazer com 12.780,00 m².

As plantas referenciadas acima, não continham escalas, malha ortogonal, representando sentido Norte-Sul e Leste-Oeste, para identificação das coordenadas cartesianas a fim de cobrir toda a área do projeto, e, demais exigências da época, quais sejam:

- 1- Inexistência da planta planialtimétrica, contendo curva de nível de metro em metro, na escala de 1:1000;
- 2- Planta de Perfil Longitudinais representando eixo das seguintes Ruas: A, B, C, D, E, F, H, I, Avenida sem nome, L e M, para demonstração da declividade de cada Rua, fato relevante para o projeto de escoamento das águas pluviais.



do esgotamento sanitário, do abastecimento de água potável, posteamento para implantação do fornecimento de energia e força, bem como, iluminação pública;

- 3- Desenho das Seções transversais correspondentes as Ruas projetadas, demonstrando passeios, guias, sarjetas, de ambos os lados, tendo no centro a demonstração do leito carroçável;
- 4- Ausência dos projetos de escoamento de AP (águas pluviais);
- 5- Ausência de projeto de abastecimento de água potável;
- 6- Ausência de projeto de escoamento sanitário;
- 7- Ausência de projeto de posteamento;
- 8- A demonstração de áreas contidas nas plantas são divergentes e não correspondem com as exigências instruídas em Lei, quanto a porcentagem de Ruas, área de lazer, verde ou recreio e área institucional, não fecham em 35% (exigências) devidamente distribuído, onde se preserve declividade máxima de 20%, lazer 10%, área institucional de 5%, e o restante para as Ruas e Avenidas, fechando no total mínimo exigido de 35% (Lei 6766/79).

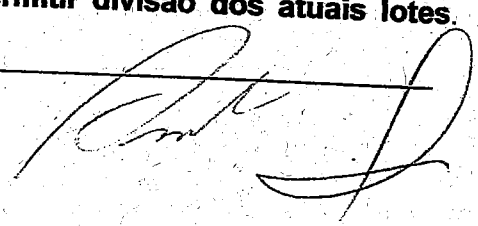
Com tudo isso, o mais estranho é que esse Loteamento tenha sido aprovado pela Câmara de Vereadores e não pela Secretaria de Planejamento ou Departamento de Obras da Prefeitura Municipal.

O parcelamento do solo regido pelo Decreto Lei nº 58/37 e posteriormente regulamentado pelo Decreto Lei nº 3079/38, deu uma segurança aos compradores de lotes, pois os compromissários compradores não detinham o domínio do imóvel.

E, esse mesmo Decreto determinava que os loteadores tinham que apresentar junto ao Cartório de Registro de Imóveis, ***todos os documentos necessários relativos à gleba de terra em questão, memorial descritivo, planta do loteamento devidamente assinada pelo proprietário e pelo engenheiro responsável e aprovada pela Prefeitura Municipal.***

Conforme acima exposto, fica demonstrada a irregularidade na aprovação do Loteamento, embora, criado por uma Lei originária da Câmara de Vereadores e, sancionado pelo Prefeito Municipal da época, aprovando o referido Loteamento.

A Lei nº 1745/79 (doc. anexo), da aprovação do Loteamento Cidade Vergani, no seu artigo 3º onde se diz: ficam as propriedades do loteamento e futuros proprietários de lotes, **proibidos de fazer ou permitir divisão dos atuais lotes.**



340

Ocorre que, essa Prefeitura permitiu a divisão, ou melhor, o desmembramento em cerca de 30 deles, dividindo-os em partes iguais, ferindo assim a própria lei geradora do mencionado empreendimento.

Decreto nº 1801/90 (doc. anexo), criada para impedir o fornecimento do ITBI, também foi ferida, pela própria municipalidade, pois dezenas de ITBIs foram fornecidas após a data da promulgação do referido Decreto.

Como comprovações das irregularidades são aqui juntados alguns exemplares de vendas efetuadas neste período proibitivo. Um dos exemplos cito o caso da Escritura lavrada no 3º Cartório de Notas de Pouso Alegre, em que, ao ser conduzida para registro, este foi negado, devido a uma Procuração Pública, outorgada pela Imobiliária Vergani Ltda, representada por Dirceu Mantovani Vergani a Benedito de Souza Lima, Procuração esta lavrada em Cartório de Notas do Município de Pinhalzinho – SP, onde consta a extinção da referida Imobiliária, motivo que impediu o registro deste título.

Anteriormente a vigência deste Decreto, foram vendidos pelo Sr. Dirceu Vergani, cerca de 400 lotes conforme consta na Certidão de Registro de Imóveis.

A partir do ano de 2011, a Prefeitura Municipal fez-se lembrar a existência do Decreto, advertindo vendedores e compradores, da proibição encartada no Decreto.

Com a proibição do ITBI, no ano de 2011, o Sr. Luiz Fernando de Andrade Martins e o Sr. Benedito de Souza Lima, entraram com a Ação Mandado de Segurança com Pedido de Liminar contra a Prefeitura, sob o nº 0113566-81.2011 – 3ª Vara, a fim de liberar o fornecimento de ITBI.

Com as alegações por parte do Sr. Prefeito Municipal que, desconhecia os fatos alegados pelos impetrantes, com a negativa do fornecimento de ITBIs, pois seria um absurdo o Município não querer arrecadar tributos, este Processo foi extinto em 23/09/2011. As alegações do Sr. Prefeito não são verdadeiras, pois as negativas nunca foram por escrito e sim verbalmente, portanto, não havia como comprovar a veracidade deste.

Finalmente, a própria Prefeitura deveria cumprir na íntegra o seu **Decreto nº 1801/90**, o que não aconteceu. Várias Escrituras foram lavradas e até mesmo registradas no CRI da Comarca. Passaram-se décadas e, nem a Prefeitura e nem o Loteador **“se cobraram”** em relação às obras de infraestrutura do Loteamento.

