



UNIVERSIDADE FEDERAL DE CATALÃO (UFCAT)
CENTRO DE GESTÃO E NEGÓCIOS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GESTÃO ORGANIZACIONAL

PEDRO LEONARDO DA COSTA

IMPLICAÇÕES URBANÍSTICAS E FINANCEIRAS DO RECEBIMENTO ANTECIPADO
DE ÁREAS PÚBLICAS PELO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA-MG: UM ESTUDO DE
CASO

CATALÃO-GO

2022



UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
UNIDADE ACADÊMICA ESPECIAL DE GESTÃO E NEGÓCIOS

TERMO DE CIÊNCIA E DE AUTORIZAÇÃO (TECA) PARA DISPONIBILIZAR VERSÕES ELETRÔNICAS DE TESES

E DISSERTAÇÕES NA BIBLIOTECA DIGITAL DA UFG

Na qualidade de titular dos direitos de autor, autorizo a Universidade Federal de Goiás (UFG) a disponibilizar, gratuitamente, por meio da Biblioteca Digital de Teses e Dissertações (BDTD/UFG), regulamentada pela Resolução CEPEC nº 832/2007, sem ressarcimento dos direitos autorais, de acordo com a [Lei 9.610/98](#), o documento conforme permissões assinaladas abaixo, para fins de leitura, impressão e/ou download, a título de divulgação da produção científica brasileira, a partir desta data.

O conteúdo das Teses e Dissertações disponibilizado na BDTD/UFG é de responsabilidade exclusiva do autor. Ao encaminhar o produto final, o autor(a) e o(a) orientador(a) firmam o compromisso de que o trabalho não contém nenhuma violação de quaisquer direitos autorais ou outro direito de terceiros.

1. Identificação do material bibliográfico

Dissertação Tese Outro*: _____

*No caso de mestrado/doutorado profissional, indique o formato do Trabalho de Conclusão de Curso, permitido no documento de área, correspondente ao programa de pós-graduação, orientado pela legislação vigente da CAPES.

Exemplos: Estudo de caso ou Revisão sistemática ou outros formatos.

2. Nome completo do autor

PEDRO LEONARDO DA COSTA

3. Título do trabalho

**IMPLICAÇÕES URBANÍSTICAS E FINANCEIRAS DO RECEBIMENTO ANTECIPADO DE ÁREAS PÚBLICAS
PELO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA-MG: UM ESTUDO DE CASO**

4. Informações de acesso ao documento (este campo deve ser preenchido pelo orientador)

Concorda com a liberação total do documento SIM NÃO¹

[1] Neste caso o documento será embargado por até um ano a partir da data de defesa. Após esse período, a possível disponibilização ocorrerá apenas mediante:

- a)** consulta ao(à) autor(a) e ao(à) orientador(a);
 - b)** novo Termo de Ciência e de Autorização (TECA) assinado e inserido no arquivo da tese ou dissertação.
- O documento não será disponibilizado durante o período de embargo.

Casos de embargo:

- Solicitação de registro de patente;
- Submissão de artigo em revista científica;
- Publicação como capítulo de livro;
- Publicação da dissertação/tese em livro.

Obs. Este termo deverá ser assinado no SEI pelo orientador e pelo autor.

Documento assinado eletronicamente por **Vagner Rosalem, Professor do Magistério Superior**, em

05/10/2022 16:17

SEI/UFG - 3175600 - Termo de Ciência e de Autorização (TECA)



05/10/2022, às 15:56, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **PEDRO LEONARDO DA COSTA, Discente**, em 05/10/2022, às 16:14, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.ufg.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **3175600** e o código CRC **978A52AA**.

Referência: Processo nº 23070.046042/2022-82

SEI nº 3175600

PEDRO LEONARDO DA COSTA

IMPLICAÇÕES URBANÍSTICAS E FINANCEIRAS DO RECEBIMENTO ANTECIPADO
DE ÁREAS PÚBLICAS PELO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA-MG: UM ESTUDO DE
CASO

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Gestão Organizacional do Centro de Gestão e Negócios, da Universidade Federal de Catalão (UFCAT), como requisito para a obtenção do título de Mestre em Gestão Organizacional. Área de Concentração: Gestão Organizacional.

Linha de pesquisa: Indivíduo, Organização, Trabalho e Sociedade.

Orientador: Prof. Dr. Manoel Rodrigues Chaves

Co-orientador: Prof. Dr. Vagner Rosalem

CATALÃO-GO

2022

**Ficha de identificação da obra pelo bibliotecário documentalista
Joana Rocha de Souza / CRB-1 1465**

C838i Costa, Pedro Leonardo da.
Implicações Urbanísticas e Financeiras do Recebimento Antecipado de Áreas Públicas pelo Município de Uberlândia-MG [manuscrito]: um estudo de caso / Pedro Leonardo da Costa. - 2022.
CXLIII , 143 f.

Orientador: Prof^o Dr. Manoel Rodrigues Chaves.

Co-orientador: Dr. Vagner Rosalem.

Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Catalão (UFCAT), em implantação, Centro de Gestão e Negócios, Catalão, Programa de Pós-Graduação em Gestão Organizacional – Catalão, 2022.

Bibliografia.

Inclui tabelas e figuras.

1. Administração pública. 2. RAAP. 3. Políticas públicas. 4. Bens públicos. I. Chaves, Manoel Rodrigues, Orient. II. Título.

CDU 351.711(815.1)



UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS

UNIDADE ACADÊMICA ESPECIAL DE GESTÃO E NEGÓCIOS

ATA DE DEFESA DE DISSERTAÇÃO

Ata nº **19/2022** da sessão de Defesa de Dissertação de **Pedro Leonardo da Costa**, que confere o título de Mestre em Gestão Organizacional, na área de concentração em Gestão Organizacional.

Aos **vinte e seis** dias do mês de **agosto** do ano de **dois mil e vinte e dois**, a partir das **catorze** horas, à distância, via webconferência, realizou-se a sessão pública de **Defesa** de Dissertação intitulada **"IMPLICAÇÕES URBANÍSTICAS E FINANCEIRAS DO RECEBIMENTO ANTECIPADO DE ÁREAS PÚBLICAS PELO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA-MG: UM ESTUDO DE CASO"**. Os trabalhos foram instalados pelo (a) Coorientador (a), **Professor Doutor Vagner Rosalem** (CGEN/UFCAT) com a participação dos demais membros da Banca Examinadora: **Professor Doutor Emerson Gervásio de Almeida** (FENG/UFCAT), membro titular interno e **Professor Doutor Vicente da Rocha Soares Ferreira** (FACE/UFG), membro titular externo. A participação de todos os professores ocorreu via webconferência. Durante a arguição os membros da banca **não** fizeram sugestão de alteração do título do trabalho. A Banca Examinadora reuniu-se em sessão secreta a fim de concluir o julgamento da Dissertação, tendo sido o (a) candidato (a) **aprovado (a)** pelos seus membros. Proclamados os resultados pelo (a) **Professor Doutor Vagner Rosalem**, Presidente da Banca Examinadora, foram encerrados os trabalhos e, para constar, lavrou-se a presente ata que é assinada pelos Membros da Banca Examinadora, aos **vinte e seis** dias do mês de **agosto** do ano de **dois mil e vinte e dois**.

TÍTULO SUGERIDO PELA BANCA



Documento assinado eletronicamente por **Emerson Gervásio De Almeida, Professor do Magistério Superior**, em 22/09/2022, às 11:34, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Vicente Da Rocha Soares Ferreira, Professor do Magistério Superior**, em 05/10/2022, às 15:36, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Vagner Rosalem, Professor do Magistério Superior**, em 05/10/2022, às 15:45, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.ufg.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **3142574** e o código CRC **7FBE2052**.

Os Programas de Pós-Graduação stricto sensu que ainda estavam vinculados à Universidade Federal de Goiás (UFG) já foram migrados na CAPES para a Universidade Federal de Catalão (UFCAT). Entretanto, a UFCAT ainda utiliza o Sistema Eletrônico de Informação (SEI) da UFG. Por este motivo, no Termo de Ciência e de Autorização (TECA) e na Ata de Defesa ainda aparecem a informação e a logo da UFG.

Minha filosofia, na sua essência, é o conceito de Homem como um ser heroico, tendo a felicidade como o propósito moral da sua vida, a conquista produtiva como sua mais nobre atividade, e a razão como seu único referencial.

Ayn Rand

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço ao apoio incondicional da minha esposa Noélia que, em qu: 15 anos de companhia, tem sido minha maior incentivadora e apoiadora, tanto na vida pessoal quanto profissional e acadêmica.

Aos meus pais Vitório e Tereza que mesmo não presentes diretamente no desenvolvimento deste projeto, sei que torcem de longe pelo sucesso, haja vista que ao longo dos meus 36 anos jamais mediram esforços na conquista e superação de cada obstáculo.

Às minhas irmãs Mariana e Fernanda, demais familiares e amigos pelo simples fato de estarem sempre caminhando juntos comigo colaborarem com minha formação pessoal e humana.

Ao meu orientador, Professor Doutor Manoel Rodrigues Chaves, que desde o primeiro instante se mostrou interessado no trabalho, sempre auxiliando e indicando os caminhos a serem percorridos com extrema sabedoria e prontidão.

Aos demais professores que de alguma forma contribuíram nesta caminhada, especialmente, o Dr. Cleucio, *in memoriam*, que mesmo não o tendo conhecido em sala de aula, foi o primeiro que apostou em mim, sendo de suma importância na minha formação profissional.

E é claro, não poderia esquecer de agradecer a minha filha Helena, que é o maior presente que já recebi e da qual espero um dia ser digno de receber a mesma consideração.

RESUMO

Diante da escassez de recursos financeiros para a execução de obra de infraestrutura, o Município de Uberlândia inovou com o desenvolvimento do Recebimento Antecipado de Áreas Públicas (RAAP), editando a Lei 10181/2009 que permite a composição com particulares. Frente a essas negociações que envolvem bens públicos, a presente pesquisa busca compreender, através de um estudo de caso, como o uso do instituto denominado RAAP, em especial aquele decorrente da Lei 10.181/2009, está sendo gerido pela administração sob as perspectivas urbanísticas e financeiras. Cabe mencionar que a modalidade criada é uma distorção das leis de uso e parcelamento do solo, especialmente, da Lei Federal 6766/1979 e da Lei Complementar 523/2011, que preveem em seus textos a necessidade de os proprietários destinarem percentuais de área para uso público, no ato do registro do loteamento. Assim, o tema se mostra relevante, uma vez que o interesse público no que se refere à aquisição ou oneração de imóveis municipais em seus efeitos financeiros, inclusive considerando que há de forma não convencional uma permuta de áreas com particulares, ressaltando que alguns desses imóveis seriam destinados à implantação de equipamentos públicos para beneficiar as populações diretamente envolvidas. Assim, o objetivo geral da mesma é analisar, através de um estudo de caso, como a Lei Municipal nº 10.181/2009, que autorizou o RAAP no âmbito do Município de Uberlândia, é administrada pela gestão local e quais as implicações urbanísticas e financeiras decorrentes de sua utilização. E os objetivos específicos, são contextualizar o recebimento antecipado de áreas públicas e os motivos que desencadearam sua criação; identificar e analisar um caso de doação antecipada que resultou no uso dos créditos em loteamento; indicar quantos e quais loteamentos deixaram de receber em áreas públicas; verificar se houve equivalência financeira entre as áreas recebidas e as compensadas. Para a realização da pesquisa se fez uso da abordagem qualitativa, a partir de uma investigação exploratória, tendo como estratégia, um estudo de caso do município de Uberlândia, envolvendo o caso de um proprietário participante do recebimento antecipado de área pública que trata a lei municipal 10181/2009 e verificar como a gestão municipal administra seu patrimônio quando da efetivação das doações pelo particular e da aprovação dos loteamentos junto ao Planejamento Urbano. Assim, a análise deste caso evidenciou que é a forma de gestão adotada que define a percepção de vantagem no RAAP, restando demonstrado no caso a desproporção financeira entre os imóveis permutados, além da carência de algumas modalidades de áreas públicas nos empreendimentos estudados, o que demonstra a necessidade de se criar mecanismos legais que resguardem o interesse público.

Palavras-chaves: Administração Pública; RAAP; Políticas Públicas; Bens Públicos.

ABSTRACT

Faced with the scarcity of financial resources for the execution of infrastructure work, Uberlândia city, has announced with the development of the forward Receipt of Public Areas (ROPA), editing Law 10181/2009 that allows an agreement with private individuals. Due to these negotiations involving public property, this research seeks to understand, through a case study, how the use of the institute called RAAP, especially that resulting from Law 10.181/2009, is being managed by the administration under the urban and financial perspectives. It is worth mentioning that the modality created is a distortion of the land use and subdivision laws, especially Federal Law 6766/1979 and Complementary Law 523/2011, provide in their texts the need for landowners to allocate percentages of area for public use, upon registration of the subdivision. Thus, the theme is relevant since the public interest with regard to the acquisition or encumbrance of municipal real estate, including its financial effects, considering that there is an unconventional exchange of areas with private individuals, emphasizing that some of these buildings would be used for the implementation of public facilities to benefit the populations directly involved. Thus, its general objective is to analyze, through a case study, how the Municipal Law nº 10.181/2009, which authorized the RAAP within the scope of the Municipality of Uberlândia, is administered by the local management and what are the urban and financial implications arising from it. of its use. And the specific objectives are to contextualize the anticipated receipt of public areas and the reasons that triggered their creation; identify and analyze a case of early donation that resulted in the use of credits in subdivision; indicate how many and which subdivisions are no longer receiving in public areas; verify if there was financial equivalence between the received and compensated areas. To carry out the research, a qualitative approach was used, based on an exploratory investigation, having as a strategy, a case study of the municipality of Uberlândia, involving the case of an owner participating in the anticipated receipt of public area that deals with the municipal law. 10181/2009 and verify how the municipal management manages its patrimony when the donations are made by the individual and the subdivisions are approved by the Urban Planning. Thus, this case analysis showed that it is the form of management adopted that defines the perception of advantage in the RAAP, demonstrating the financial disproportion between the exchanged properties, in addition to the lack of some modalities of public areas in the projects studied.

Keywords: Public Administration; RAAP, Public Policies; Public Assets.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1	Fluxograma de processo de recebimento antecipado.....	30
Figura 2	Fluxograma do processo de parcelamento do solo.....	36
Figura 3	Esquema do processo de parcelamento do solo com doação de áreas.....	37
Figura 4	Delineamento do percurso metodológico.....	46
Figura 5	Triangulação dos dados.....	47
Figura 6	Local das doações antecipadas.....	49
Figura 7	Anel viário na região das glebas antecipadas.....	50
Figura 8	Região dos loteamentos.....	52
Figura 9	Local dos loteamentos aprovados.....	53
Figura 10	Parte da Área Verde do Loteamento C.....	54
Figura 11	Entrada do Loteamento C.....	55
Figura 12	Vista do Loteamento B com o Loteamento A ao fundo.....	58
Figura 13	Planta de valores elaborada pelo Secovi-TAP.....	59

LISTA DE TABELAS

Tabela 1	Leis municipais que tratam sobre RAAP.....	33
Tabela 2	Categorização dos dados a partir de documentos e <i>websites</i>	44
Tabela 3	Áreas doadas ao Município.....	50
Tabela 4	Áreas públicas nos empreendimentos.....	53
Tabela 5	Créditos por empreendimento.....	56
Tabela 6	Áreas recebidas em cada loteamento por afetação.....	57
Tabela 7	Simulação da dedução de áreas públicas com critério de avaliação financeira partindo do valor de 4 para 1.....	60

LISTA DE ABREVIATURAS

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

CSMP – Conselho Superior do Ministério Público

DMAE – Departamento Municipal de Água e Esgoto

DNIT – Departamento Nacional de Infraestrutura em Transportes

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

MPMG – Ministério Público do Estado de Minas Gerais

ONGs – Organizações Não Governamentais

PIB – Produto Interno Bruto

PMU – Prefeitura Municipal de Uberlândia

RAAP – Recebimento antecipado de áreas públicas

RS – Estado do Rio Grande do Sul

Secovi-TAP – Sindicato da Habitação do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba

SC – Estado de Santa Catarina

SEPLAN – Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

SP – Estado de São Paulo

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	17
2 OBJETIVOS.....	20
2.1 Objetivo geral.....	20
2.2 Objetivos específicos.....	20
3 JUSTIFICATIVA.....	21
4 REFERENCIAL TEÓRICO.....	23
4.1 Bens públicos.....	25
4.1.1 Conceito.....	25
4.1.2 Áreas Dominiais.....	26
4.1.3 Áreas Institucionais.....	27
4.1.4 Áreas Verdes ou de Recreação Pública.....	28
4.2 O Recebimento Antecipado De Áreas Públicas.....	29
4.2.1 Caracterização do Recebimento Antecipado de Áreas Públicas.....	29
4.2.2 Contexto para criação do RAAP.....	32
4.2.3 Previsão Legal.....	34
4.2.3.1 Leis n.º 10029/2008 e 10181/2009.....	34
4.2.3.2 Lei Complementar Municipal nº 523/2011.....	36
4.3 Acompanhamento pelo Ministério Público.....	40
4.3.1 Inquérito Civil nº 0702.12.002938-5.....	40
5 METODOLOGIA.....	42
5.1 Aspectos gerais da pesquisa.....	42
5.2 Campo de estudo – Descrição da Unidade.....	43
5.3 Coleta de dados.....	44
5.4 Obtenção e Categorização dos dados.....	44
5.5 Análise dos dados.....	46
6 RESULTADOS.....	49
6.1 Das áreas doadas em antecipação.....	49
6.2 Dos empreendimentos aprovados.....	51
6.3 Dos créditos utilizados ou remanescentes.....	55
6.4 Das implicações urbanísticas nos empreendimentos.....	56
6.5 Dos valores das áreas antecipadas e compensadas.....	58

6.6 Da configuração final dos loteamentos.....	61
7 CONSIDERAÇÕES PARCIAIS.....	64
REFERÊNCIAS.....	66
ANEXO A.....	70
ANEXO B.....	106
ANEXO C.....	128
ANEXO D.....	135

1 INTRODUÇÃO

Esta pesquisa de abordagem qualitativa foi desenvolvida a partir de um estudo de caso (YIN, 2015), e busca responder como o uso do instituto denominado Recebimento Antecipado de Áreas Públicas, em especial aquele decorrente da Lei 10.181/2009, está sendo gerido pela Administração de Uberlândia sob as perspectivas urbanísticas e financeiras, dada a característica das transações que envolvem particulares e o Poder Público. Destaca-se que, a composição entre as partes envolvidas favoreceu inclusive os particulares, uma vez que a lei lhes garantia justa e prévia indenização pela perda de suas terras, ou seja, se a Gestão Municipal optasse pela desapropriação. No entanto, apesar de conhecedores desse direito, os proprietários concordaram em transigir e a receber créditos pelas suas glebas através da assinatura do Termo de Compromisso de Antecipação de área pública (RAAP, 2009).

Importante discorrer que no final dos anos de 2010, o rápido crescimento da frota de veículos que, atualmente, corresponde a 492.275, bem como da população e da mancha urbana na maior cidade do Triângulo Mineiro (IBGE), obrigou o Poder Público a encontrar saídas para o aumento do fluxo de veículos no perímetro urbano, sobretudo os de cargas, uma vez que a cidade é reconhecida como polo logístico e é rota de passagem entre alguns dos principais centros econômicos do país, sendo cortada por diversas rodovias movimentadas (BRASIL, 2021).

Diante disto, o Executivo Local, em negociação com o Departamento Nacional de Infraestrutura e Transportes – DNIT, celebrou o Convênio TT-126/2009-00, firmado em 06 de maio de 2009, no qual ficou a autarquia federal responsável pela obra propriamente dita, inclusive com a elaboração de projetos e memoriais descritivos e, como contrapartida, o município providenciaria junto aos particulares as áreas para implantação do Anel Viário, Contorno Norte e Complementação do Contorno Leste.

De modo a viabilizar esta transação, foi elaborada a Lei Municipal nº 10.029, de 14 de novembro de 2008 (UBERLÂNDIA, 2008), que autorizou a Gestão Municipal a cooperar com o DNIT para implantação e pavimentação do Anel Viário, bem como a receber antecipadamente as áreas contidas nos incisos do artigo 1º que, aproximadamente, consistiam em 1.290.165,43 m² no setor norte, mais 74.034,19 m² para complemento do setor leste. Assim, com o objetivo de cumprir com suas obrigações no termo firmado junto à autarquia federal, foi elaborado um projeto de lei pelo Governo e protocolado para apreciação da Câmara Municipal, tendo sido aprovado, tornando-se a Lei nº 10.181, de 19 de junho de 2009 que, em seu texto “*autoriza o*

recebimento de antecipação de áreas que menciona para fins de implantação e pavimentação do anel viário de Uberlândia, contorno norte e complemento do contorno leste e dá outras providências” (UBERLÂNDIA, 2009, p. 8). Portanto, autorizada por lei a transação, foram firmados termos entre a Gestão Municipal e os diversos proprietários, através dos quais os particulares, na condição de compromissários transfeririam os imóveis para o Poder Público que, por sua vez, como comprometente, destinaria as áreas para implantação do anel viário.

Assim, como já restou mencionado, a pesquisa se desenvolve a partir da maior cidade do Triângulo Mineiro que, nos números do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), possui o 2º maior PIB do estado de Minas Gerais e o 21º do Brasil, conforme dados de 2018, além de contar com 706 mil habitantes no ano de 2021. Percebe-se então, a relevância do estudo dada a condição de polo regional do município, cuja microrregião liderada possui também importantes cidades, como por exemplo, Araguari e Ituiutaba.

Noutro aspecto, a pesquisa se atenta ao período de negociações, que viraram leis e, posteriormente, transações que decorreram deste instituto adotado pela Gestão Municipal, ou seja, o recebimento antecipado de áreas públicas para ulterior compensação em empreendimentos imobiliários dos envolvidos. Enfim, pode-se considerar o ano de 2008 como marco temporal de início, a partir da publicação da Lei Municipal nº 10.029, de 14 de novembro de 2008 (UBERLÂNDIA, 2008), de modo que o estudo considerou dados recentes, até mesmo do ano de 2021, para permitir uma melhor compreensão do caso.

Desta forma, a partir do objeto de estudo, se faz importante compreender as implicações urbanísticas e financeiras que as compensações de áreas antecipadas impõem aos empreendimentos aprovados em razão do abatimento dos créditos em áreas públicas, uma vez que estes são aprovados sem a destinação da totalidade das áreas previstas na Lei Federal nº 6766/1979 (BRASIL, 1979) e Lei Complementar Municipal nº 523/2011 (UBERLÂNDIA, 2011), situação está que fica notória quando analisados os registros dos Loteamentos A, B e C e confrontados com os índices previstos na legislação. Outra situação importante que é passível de crítica, diz respeito à equivalência financeira entre as áreas antecipadas e as compensadas, ou melhor, a discrepância entre elas, considerando que as avaliações dos imóveis no anel viário são claramente inferiores às das áreas públicas não doadas nos respectivos empreendimentos.

De toda sorte, analisando todo o processo, emerge a seguinte questão norteadora: como o uso do instituto denominado Recebimento Antecipado de Áreas Públicas, em especial aquele decorrente da Lei 10.181/2009, está sendo gerido pela Administração de Uberlândia sob as perspectivas urbanísticas e financeiras?

Tais fatores são de fundamental importância, haja vista que as áreas compensadas fariam parte de projetos urbanísticos de loteamento e seriam destinadas à construção de equipamentos públicos como escolas, praças, postos de saúde e instituições assistenciais. A redução dessas áreas pode acarretar prejuízos para as pessoas moradoras desses empreendimentos, fazendo com que elas se desloquem a outras partes da urbe em busca de serviços públicos. Todavia, para a Administração, o fator preço também deve ser considerado, uma vez que trocando áreas no anel viário por imóveis urbanos sem correspondência financeira, pode ocorrer prejuízos que não existiriam com o procedimento ordinário da desapropriação, ou seja, pagamento da prévia e justa indenização, conforme determina a Carta Magna.

Diante desse quadro, mais uma vez se evidencia a relevância do presente estudo, considerando que o mesmo envolve o uso e a ocupação do solo urbano, além de questões relativas a bens públicos destinados à prestação de serviços aos cidadãos, cujos direitos destes estão garantidos na Constituição da República (BRASIL, 1988).

A depender da forma de gestão adotada pelo Poder Público quanto à disposição final de suas áreas públicas, é possível que a antecipação por si só não seja algo que se deva proibir, isto porque, através dessas transações o município consegue implementar equipamentos públicos importantes e urgentes para os cidadãos, como é o caso do próprio anel viário. Lado outro, seu uso recorrente pode acarretar um excesso de créditos nas mãos dos particulares, fazendo que a partir de um dado momento, todos os empreendimentos aprovados tenham áreas públicas compensadas, implicando em um futuro de escassez de áreas destinadas aos equipamentos públicos fundamentais para a população.

Desta forma, de modo a mitigar possíveis danos urbanísticos e financeiros, os gestores devem prever situações desvantajosas e construir mecanismos que visem resguardar os interesses da própria Administração e, via de consequência, de seus munícipes. Neste sentido, a supressão de critérios discricionários na legislação acabaria com o caráter subjetivo das decisões, inclusive no que diz respeito às avaliações financeiras e aos prazos para adoção de medidas como, por exemplo, da doação antecipada e da compensação.

Desta forma, além da estipulação de critérios mais rigorosos de compensação, a criação de um prazo prescricional também auxiliaria na gestão desses créditos, evitando-se que o proprietário o guarde por tempo ilimitado em prejuízo ao Erário e a comunidade.

2 OBJETIVOS

2.1 Objetivo geral

Analisar, através de um estudo de caso, como a Lei Municipal nº 10.181/2009 (UBERLÂNDIA, 2009), que autorizou o RAAP no âmbito do Município de Uberlândia, é administrada pela gestão local e quais as implicações urbanísticas e financeiras decorrentes de sua utilização.

2.2 Objetivos específicos

- a) Contextualizar o recebimento antecipado de áreas públicas e os motivos que desencadearam sua criação;
- b) Identificar e analisar um caso de doação antecipada que resultou no uso dos créditos em loteamento;
- c) Indicar quantos e quais loteamentos, do caso escolhido para estudo, deixaram de receber em áreas públicas;
- d) Verificar se houve equivalência financeira entre as áreas recebidas e as compensadas no caso estudado;

3 JUSTIFICATIVA

A recente utilização do recebimento antecipado de áreas públicas (RAAP), modalidade criada a partir da necessidade da implantação de infraestrutura pelo Poder Público, o qual não dispõe de recursos para pagamento de indenização por desapropriação, é uma distorção das leis de uso e parcelamento do solo que, especialmente, da Lei Federal 6766/1979 e da Lei Complementar 523/2011, preveem em seus textos a necessidade de os proprietários destinarem percentuais de área para uso público, no ato do registro do loteamento.

O loteador ao iniciar um empreendimento, precisa adotar como primeiro passo, a confecção de um requerimento à Prefeitura solicitando diretrizes para a elaboração de um projeto, incluindo o número de lotes e o traçado das vias de circulação, bem como a alocação das áreas verdes públicas, para uso de lazer, recreação e contemplação, e ainda, das áreas institucionais, destinadas à implantação de equipamentos públicos voltados à educação, saúde, segurança ou assistência social (RIZZARDO, 2014). Dada a importância dessas áreas para as cidades, as mesmas precisam constar do projeto e memoriais, cabendo ao órgão público responsável conferir desde a quantidade de área, até os locais de sua disponibilização, quando então, a partir do registro serão afetadas para a finalidade indicada (GALHARDO, 2004).

Como a antecipação de área tem a finalidade de abater do total de áreas dos loteamentos aquelas já doadas, é evidente que a área já foi afetada para determinado uso, no caso da presente pesquisa para implantação de trecho do anel viário, desta forma, é certo que os loteamentos que tiverem dedução de áreas institucionais ou viária poderão estrangular a prestação de serviços públicos pelo ente municipal, na medida em que os imóveis recebidos, pelas suas dimensões, podem não comportar a construção de escolas, centros de atendimento social, postos de saúde, de segurança pública ou o alargamento de uma via.

Diante disto, surge a necessidade de estudar como as áreas são doadas ao Município de Uberlândia, com fundamento nessas leis específicas e, posteriormente, como e em que quantidade são deduzidas no ato do registro de cada loteamento, de modo a identificar eventual incompatibilidade financeira, bem como benefícios ou prejuízos urbanísticos e que possam refletir na boa ou má prestação de serviços públicos para a comunidade diretamente afetada.

Assim, a consulta à população envolvida é de fundamental importância nestes casos, uma vez que alguns dos serviços prestados pela gestão municipal podem ser dificultados ou se tornarem inacessíveis pela redução das áreas públicas na região. Portanto, as negociações entre a Administração e os particulares não devem ser tratadas exclusivamente como contratos

bilaterais, mas sob a ótica de políticas públicas, considerando todos os direitos coletivos envolvidos.

Portanto, relevante o tema, uma vez que presente o interesse público no que se refere à aquisição ou oneração de imóveis municipais, inclusive em seus efeitos financeiros, considerando que há de forma não convencional uma permuta de áreas com particulares, ressaltando que alguns desses imóveis seriam destinados à implantação de equipamentos públicos para beneficiar as populações diretamente envolvidas.

4 REFERENCIAL TEÓRICO

O Recebimento Antecipado de Áreas Públicas é uma inovação legislativa que envolve processos de loteamento, áreas públicas e disponibilização de infraestrutura para os cidadãos. Desta forma, fica evidente que se trata de escolha de gestão, através da qual, determinado administrador negocia bens públicos futuros pela imediata construção de equipamento de uso da população.

Neste sentido, é correto afirmar que sua adoção adentra na seara das políticas públicas, considerando que diz respeito a direitos das populações, além representar para o gestor uma questão de definição de prioridades, ou seja, escolher, escolher, diante do limitado número de recursos disponíveis aqueles que os municípios mais necessitam (NOGUEIRA DE SÁ; SALVIATO DETONI, 2019).

Referidas escolhas podem ser classificadas como tendo natureza administrativa, todavia sem perder sua característica política, uma vez que, ao renunciar a imóveis públicos que seriam afetados como áreas institucionais e verdes em processos de loteamentos, o gestor deve ter a consciência que aludidos empreendimentos poderão sofrer com a indisponibilidade de propriedades para construção de equipamentos de assistência social, saúde ou educação. De certa forma, essas escolhas embora estejam revestidas de interesse público podem acabar prejudicando a qualidade de vida dos moradores daquele local (SILVA et al., 2017).

Inobstante o caráter político, como mencionado, é preciso distinguir o Estado enquanto instituição de seus representantes, sejam eles quais forem. Portanto, ainda que presidentes, governadores ou prefeitos, aproximando a discussão para a cena brasileira, representantes dos Poderes Executivos nas mais diversas esferas do poder, possuam prerrogativas para gerir seus respectivos entes políticos, todos estão submetidos à lei, no entanto, é comum que agentes tentem se beneficiar politicamente de recursos públicos através de clientelismo, informação privilegiada e capitalismo de compadrio (COSTIN, 2010; GONZAGA et al. 2017).

Nesse sentido, alguns gestores têm se utilizado do que é conhecido como gerencialismo, uma forma de o administrador público tratar os interesses coletivos na expectativa de aplicar a dinâmica e a celeridade do Direito privado à coisa pública, todavia, sem perder de vista os consagrados princípios constitucionais da impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e, principalmente, da legalidade, sob pena de responder por improbidade administrativa (MENDES et al., 2021).

No caso do presente estudo, a Administração Pública estabeleceu regras para repassar parte de suas obrigações a terceiros. Através de Convênio com o DNIT o Município arquitetou a abertura de estrada e a implantação de um anel viário, responsabilidade que normalmente pertence ao Estado, mas que neste caso, a parte do ente municipal foi repartida com a iniciativa privada. Não nos moldes mais ordinários, como por exemplo por meio de contratos de concessão ou parceria público-privado (COSTIN, 2010), mas se utilizando de um recurso pouco usual, enfim, créditos futuros, ou melhor dizendo, permutando ou renunciando a bens patrimoniais.

Tal artimanha não está prevista em leis federais, estaduais e, sequer existia no âmbito municipal até os primeiros anos deste século. A par disto, alguns casos semelhantes puderam ser contabilizados em isolados cantos do Brasil, entretanto jamais com a mesma reincidência ou amplitude observada no Município de Uberlândia, no estado de Minas Gerais (TIMBÓ, 1999; ITAPIRA, 2004; PORTÃO, 2017; SARANDI, 2019).

Encontrar soluções para problemas complexos é uma habilidade conceitual do administrador e, no caso da Gestão Pública, pouco encontrada, considerando que a legislação pátria é enorme, e não raras as vezes burocrática. Nas palavras de Costin (2010, p. 208), “ênfase no controle, para evitar a corrupção e o clientelismo, fez com que a boa gestão fosse quase impossível e transformou em pesadelo a vida de empresas e indivíduos que tinham contato com o governo”. Assim, conseguir recursos para construção de uma grande obra ou executar o orçamento engessado pelo Poder Legislativo pode ser desafiador para qualquer gestor, mormente sob os atentos olhos do Ministério Público e da apreciação do Poder Judiciário.

Na verdade, administrar é muito mais do que uma mera função de supervisão de pessoas, de recursos e de atividades. Quando tudo muda e as regras são engolfadas pela mudança, trata-se não apenas de manter a situação, mas de inovar e renovar continuamente a organização. O papel do administrador em épocas de mudança e instabilidade se centra mais na inovação do que na manutenção do status quo organizacional (CHIAVENATO, 2003, p.8).

Portanto, ao propor a particulares que procedessem com a doação de parte de suas terras para implantação de um anel viário, o Gestor propôs algo inédito e que precisaria de um ato legal autorizativo. A contrapartida da municipalidade seria compensar o ex-proprietário então loteador, com o abatimento das equivalentes áreas públicas em seus projetos de parcelamento do solo. Frisa-se que a transferência de áreas ao domínio público é uma obrigação decorrente das leis que regulamentam a implantação de novos empreendimentos urbanísticos.

4.1 Bens públicos

4.1.1 Conceito

Inicialmente, é preciso demonstrar que as leis voltadas à proteção dos bens públicos em muito diferem daquelas voltadas às propriedades privadas. Dentre essas diferenças pode-se citar o princípio da indisponibilidade, através do qual esses bens só podem ser alienados a partir de autorizações legais e, ainda assim, após avaliação financeira e concorrência. É neste sentido também que os bens públicos são imprescritíveis, impenhoráveis e até mesmo possuem imunidade tributária. O Código Civil Brasileiro, estabelece em seu art. 98 definições acerca dos bens públicos, seus tipos, finalidades, regras para administração e até de alienação (MEIRELLES, 2016).

Como o próprio nome já esclarece, bens públicos pertencem a entes federativos, no caso do presente estudo, aqueles imóveis e pertencentes aos municípios são o de maior interesse para compreensão. Esses bens podem ser adquiridos de diversas formas, seja por meio de desapropriações, permutas, compra e venda, doação e como nos casos de parcelamento do solo, por disposição legal. Neste último caso, o proprietário loteador, por força da Lei Federal nº 6766/1979, conhecida como Lei Lehmann, tem a responsabilidade de reservar em seus projetos um percentual a ser destinado às vias de circulação, praças e áreas destinadas a outros fins, como por exemplo a implantação de unidades de saúde, segurança, educação e assistência social (CARVALHO FILHO, 2019). A transferência desses bens se dá no ato do registro do empreendimento perante o cartório, nos termos do art. 22, da referida norma.

As legislações municipais que complementam a federal são mais detalhistas quanto a todo o procedimento. No caso do município estudado, o percentual atual de áreas públicas deve ser de no mínimo 20% para vias de circulação, 8% para áreas institucionais e 9% de áreas verdes. Tais índices são calculados sobre o total loteável da gleba em parcelamento (UBERLÂNDIA, 2011).

Portanto, a partir do registro do projeto no cartório, essas áreas passam a integrar o patrimônio municipal, recaindo sobre elas todas as prerrogativas legais destinadas à preservação dos bens públicos, de modo que até mesmo a mera inversão *in loco* de uma área por outra depende de autorização legislativa, ou seja, para atribuir nova afetação.

Dentre os bens públicos, os imóveis são os mais frequentemente estudados, isto porque, é através deles que os entes federativos executam a maioria de seus serviços públicos, podendo

estes terem diferentes classificações. Nos termos da lei, esses bens podem ser denominados de bens de uso comum do povo, como praças, ruas, rios, enfim, prestam-se ao uso geral das pessoas. Além disto, existem os bens de uso especial que, embora também sejam públicos, seu uso é restrito, como no caso da sede da prefeitura, escolas, postos de saúde, enfim, as pessoas podem se beneficiar deles, mas nas condições estabelecidas e delimitadas. E, por fim, são classificados com Bens Dominicais aqueles que, embora pertencentes à administração pública, não possuem destinação específica ou imediata (MEIRELLES, 2016).

A Lei Complementar Municipal nº 523/2011, que trata acerca dos processos de parcelamento do solo no âmbito do Município de Uberlândia, traz em seu bojo, especificamente em seu art. 4º, conceitos acerca das áreas públicas. Deste modo, além de conceituar os tipos de imóveis, os mesmos são classificados pela sua destinação, e até mesmo os usos permitidos são arrolados. Cita-se o seguinte exemplo:

V - área pública é a área destinada ao sistema viário, às áreas institucionais, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público, às áreas verdes públicas e a outros logradouros públicos (UBERLÂNDIA, 2011).

Percebe-se assim que área pública é a denominação genérica atribuída a bens imóveis de propriedade da municipalidade, no caso é estabelecido que estas podem ser destinadas a quaisquer finalidades, desde sua afetação para implantação de equipamentos comunitários, que também são variados, até mesmo para construção de praças de uso comum ou sistema viário para circulação.

4.1.2 Áreas Dominiais

As áreas intituladas como dominiais na lei municipal, ou ainda, dominicais nos termos da lei federal, são aquelas que não possuem afetação ou destinação específica e, embora possuam uma gestão mais flexível ao ponto de poderem ser alienadas, ainda assim têm prerrogativas dos bens públicos, não podendo, por exemplo, serem usucapidas ou alienadas sem processo de concorrência pública. Os bens dominicais são:

A seu turno, os bens não afetados, que se circunscrevem aos dominicais, singularizam-se: 1) pela ausência de afetação a certo uso primário, razão pela qual não há uma prioridade normativa de destinação; 2) pela regra da alienabilidade, respeitados requisitos licitatórios e certas vedações de aquisição; 3) pela possibilidade de

oneração por garantias reais; 4) pela impossibilidade de aquisição por usucapião; 2 5) pela impenhorabilidade judicial que deriva não da afetação do bem, mas da existência de um regime de precatórios que se aplica aos seus titulares, pessoas jurídicas de direito público interno. (NASCIMENTO et al., 2018. p. 388)

A lei municipal previa a transferência ao domínio público de áreas dominiais em processos de parcelamento do solo até o ano de 2017, quando o inciso I, do art. 4º, foi revogado. Sua antiga redação era a seguinte: *Área dominial é a área de propriedade do Poder Público Municipal não afetada a um uso específico* (UBERLÂNDIA, 2011). Fato é que, apesar dos empreendedores não mais destinarem imóveis nesta condição, a revogação do dispositivo que trazia o conceito parece um equívoco legislativo, na medida em que outros imóveis públicos podem adquirir esta condição através da elaboração de lei específica.

De toda forma, ainda que a lei não mais possua o conceito de área dominial, este tipo de imóvel ainda existe no arcabouço legislativo brasileiro e, o próprio Município estudado eventualmente se utiliza de leis que desafetam, principalmente, áreas institucionais para aliená-las por algum motivo de interesse público, considerando que, na condição de área dominial, a mesma pode ser destinada a terceiro.

4.1.3 Áreas Institucionais

Por sua vez, as áreas institucionais, são um dos tipos de bens de uso especial, considerando que nelas a Gestão Pública deve construir e implantar equipamentos como escolas, postos de saúde e de segurança, casas de assistência social, podendo esta destinação ocorrer diretamente pela municipalidade ou através de terceiros, por meio de doação, cessão, concessão, permissão ou autorização de uso.

Nos termos da lei municipal, “área institucional é a área pública destinada à implantação de equipamentos sociais e comunitários, reservadas no processo de parcelamento do solo”, do total loteável, 8% deve ser destinado a esse fim (UBERLÂNDIA, 2011, p.). Destaca-se que, apesar de serem bens de usos especiais, possuem no âmbito da municipalidade investigada uma maior flexibilidade na sua gestão que as intituladas áreas verdes públicas, podendo serem até mesmo desafetadas e alienadas em determinadas condições.

Saúde e educação são os serviços públicos em geral que mais se utilizam dessas áreas, com a construção de postos de saúde e escolas, equipamentos públicos presentes em todos os setores da cidade, com maior frequência, esses serviços são explorados diretamente pela Gestão, todavia, instituições do terceiro setor com razoável incidência, recebem através de

alguma espécie de alienação áreas institucionais para desenvolvimento de suas atividades que, em maioria, são assistenciais.

4.1.4 Áreas de recreação pública ou verdes públicas

Quando da elaboração da Lei Complementar Municipal nº 523/2011, o legislador optou pela utilização do termo área de recreação pública, que possuía o seguinte conceito, a área de recreação é a área pública reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas, tais como praças, bosques e parques (UBERLÂNIDA, 2011). Todavia, esses espaços são atualmente designados como áreas verdes públicas e, conforme redação vigente, “área verde pública é a área de domínio público municipal que desempenhe as funções ecológica, paisagística e recreativa com predominância de áreas permeáveis e plantadas” (UBERLÂNIDA, 2011).

Percebe-se assim que, diferentemente das áreas institucionais que possuem destinação específica e limitada, as áreas verdes públicas se destinam ao uso comum do povo, sem discriminação ou ordem especial para sua fruição, conforme ressalta Meirelles (2016, p. 315):

No uso comum do povo os usuários são anônimos, indeterminados, e os bens utilizados o são por todos os membros da coletividade – *uti universi* –, razão pela qual ninguém tem o direito ao uso exclusivo ou a privilégios na utilização do bem: o direito de cada indivíduo limita-se à igualdade com os demais na fruição do bem ou no suportar os ônus dele resultantes. Pode-se dizer que todos são iguais perante os bens de uso comum do povo.

Desde o ano de 2017, sucessivas alterações foram realizadas na lei municipal de parcelamento do solo, que incluíram desde a mudança na própria denominação da área, de seu conceito, do percentual a ser destinado para uso público, até mesmo, no endurecimento de sua gestão, proibindo, por exemplo, a alocação de áreas verdes em outros imóveis que não seja naquele ora sob parcelamento e a vedação total à sua alienação.

Diante das últimas alterações na lei, entende-se que a Gestão Municipal tem considerado as áreas verdes como de importância ímpar, sendo amplamente favorecidas em detrimento das áreas institucionais e das dominiais. Importante mencionar que, apesar de seu uso extremamente limitado, esses bens públicos podem receber equipamentos como praças, academias ao ar livre, quadras e campos para a prática de desportos e até mesmo poliesportivos.

4.2 O Recebimento Antecipado de Áreas Públicas

4.2.1 Caracterização do Recebimento Antecipado de Áreas Públicas

Inicialmente, importante que se diga que o RAAP é inovador e não se encontra caracterizado em doutrinas ou mesmo na jurisprudência, existindo, portanto, algumas poucas leis municipais, as quais são mencionadas neste estudo. De toda sorte, imperativo que se defina precisamente o instituto utilizado pela Gestão Municipal como forma de aplicação de suas políticas. Assim, o RAAP não tem previsão constitucional ou na vasta legislação federal, sendo um arcabouço normativo criado pela Administração no intuito de obter a posse e propriedade de imóveis sem a necessidade de desembolsar valores relativos às eventuais desapropriações, o que se fosse necessário, poderia inviabilizar a implantação de determinada infraestrutura.

Os Entes Públicos possuem a prerrogativa de requisitarem para si imóveis privados, é o que estabelece a Constituição da República, o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, o Código Civil e tantas outras normas (BRASIL, 1941; 1988; 2002). No entanto, para que faça uso desse direito, o Poder Público precisa demonstrar a necessidade ou interesse público, além de é claro, indenizar previamente, em dinheiro e de forma justa o expropriado. Desta forma, quando demonstrada a finalidade que se dará ao imóvel expropriado e indenizado seu antigo dono, o mesmo não possui sequer defesa jurídica que não seja relativa ao valor da avaliação, uma vez que o interesse coletivo está acima do privado, ainda que a Carta Magna defina a propriedade como um direito (BRASIL, 1988). Nesse sentido:

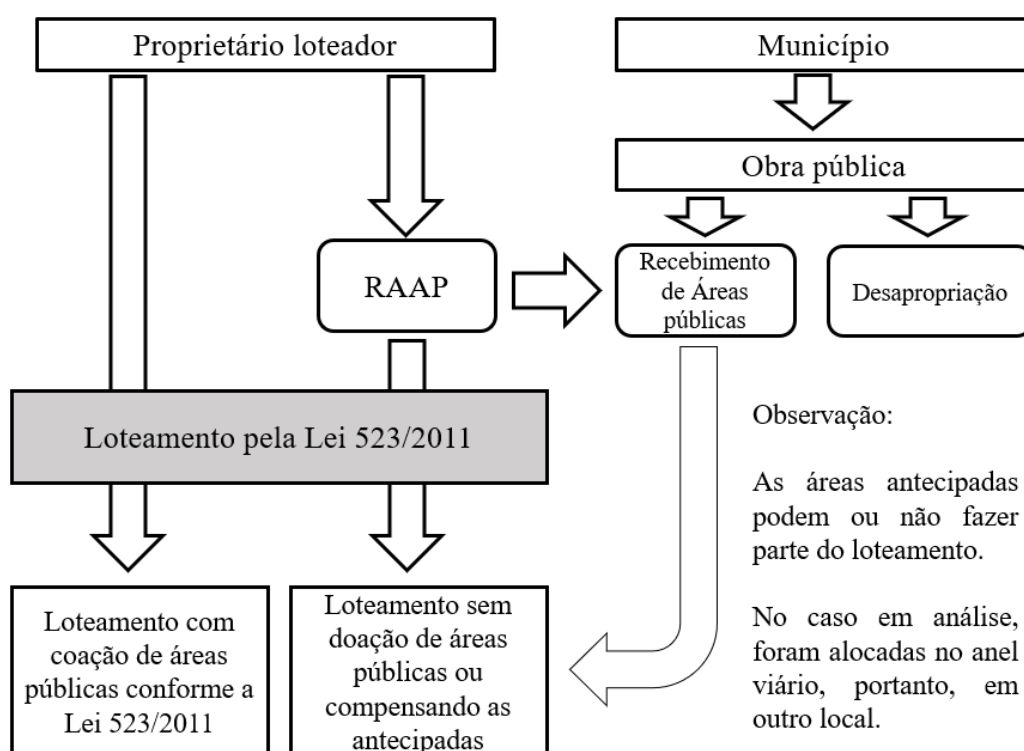
O expropriante, como dissemos, faz a oferta do preço na petição inicial. Note-se que o pedido é de fato a fixação do valor indenizatório, porque o direito do expropriante à transferência do bem é, de antemão, albergado na legislação aplicável. O expropriado se incumbirá de impugnar o preço ofertado se com ele não concordar. Daí podermos afirmar que, no mérito, a controvérsia cinge-se à discussão do quantum indenizatório (CARVALHO FILHO, 2018, p.1196).

Ocorre que, muitas vezes o interesse ou a necessidade pública se fazem presentes sem que a Gestão Municipal possua os recursos indispensáveis para desapropriar os imóveis, ocasião em que pode optar pela ocupação da propriedade sem qualquer indenização e de

maneira indevida, motivando a propositura de ação em razão da desapropriação indireta. Fica evidente que tal medida é uma violação ao direito de propriedade, mas mesmo assim o expropriado é a parte mais fraca da relação, de forma que a posse costuma permanecer com a Administração Pública e o desapropriado tem que se conformar com sua posterior indenização, em flagrante violação de seus direitos, como bem leciona sobre o tema Meirelles (2016).

Assim, sem recursos para realizar a desapropriação pelos meios ordinários e descartada a desapropriação indireta, diante de sua manifesta ilegalidade, a Gestão Municipal optou pela via da negociação. Desta forma, contactou os proprietários das glebas integrantes do projeto de pavimentação e ofereceu uma alternativa à justa e prévia indenização constante no arcabouço normativo, no caso, a doação das áreas ao Município de forma voluntária, o que seria considerada uma antecipação de áreas públicas em processos de parcelamento do solo, ou seja, daquelas constantes da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979 (BRASIL, 1979) e da Lei Complementar Municipal nº 523, de 07 de abril de 2011, que por sua vez revogou e substituiu a Lei Complementar Municipal nº 245, de 30 de novembro de 2000 (UBERLÂNDIA, 2011; 2000). Com relação ao recebimento antecipado, apresenta-se na figura 1, um fluxograma que representa o processo de ocorrência do mesmo:

Figura 1 - Fluxograma de processo de recebimento antecipado



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Assim, a figura acima trabalha com as duas possibilidades para o loteador, a primeira, decorre do processo ordinário de parcelamento do solo, através do qual ele apresenta um projeto que atenda às diretrizes da Lei 523/2011 e, no registro da escritura, ocorre a transferência das áreas públicas para o patrimônio municipal, isto é, dentro dos percentuais exigidos e nos locais indicados pelo órgão aprovador. Lado outro, quando o mesmo é detentor de créditos oriundos de uma antecipação de áreas públicas, como se verifica mais à esquerda da ilustração, ele utiliza tal argumento no processo de loteamento e informa ao órgão gestor que pretende transferir menos áreas ao Poder Público em razão do parcelamento, caso isso tenha parecer favorável, o empreendimento é autorizado com esta redução de áreas públicas.

Portanto, concordando com a doação antecipada, os proprietários, quando do loteamento de seus imóveis em qualquer parte da cidade, poderiam compensar em seus empreendimentos as áreas públicas antecipadas para a construção do anel viário, no caso da Lei nº 245/2000, os percentuais de áreas públicas compreendiam: 20% de sistema viário, 10% para áreas de uso institucional e 7% para áreas de recreação pública (UBERLÂNDIA, 2000). Quando a Lei nº 523/2011 entrou em vigor, os índices passaram a ser: 20% para o sistema viário, 5% para uso institucional, 5% para recreação pública e 7% de áreas dominiais, ou seja, sem afetação definida. Posteriormente, no ano de 2017, a lei foi alterada para suprimir a necessidade de doação de áreas dominiais e os índices foram reajustados para: 8% de áreas institucionais e 9% para áreas verdes, nova denominação das Áreas de Recreação Públicas (UBERLÂNDIA, 2011).

Assim, a lei autorizou que o Município recebesse de forma antecipada essas áreas como públicas de parcelamento do solo, e os ex-proprietários se apossaram de créditos para futura compensação. A dedução prevista na lei pode ser feita de duas maneiras, na primeira são realizadas avaliações financeiras na área doada no anel viário e no local do empreendimento, de forma que, após a definição de seus valores correspondentes, é feito um cálculo para que a dedução ocorra de maneira a resguardar a equivalência financeira, esta situação é para os casos onde a gleba parcelada não se encontra no local originário da antecipação, enfim, outras regiões da urbe.

Para casos em que a compensação é realizada dentro da gleba originária da antecipação, permitiu-se a dispensa de avaliação financeira, ocasião em que a dedução pode ser feita pelo critério de 1 m² por 1 m². Desta forma, se a gleba doada antecipadamente possuía 10 mil m², o

empreendedor tem o direito de abater até 10 mil m² em seus loteamentos, isto é claro, mediante parecer favorável da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – SEPLAN.

Importante mencionar que a lei também criou a possibilidade de cessão dos créditos oriundos da doação antecipada, sendo assim, o ex-proprietário que não atua no ramo imobiliário ou que não pretenda implantar loteamentos em suas terras, possa, mediante negociação particular, ceder seus direitos a terceiros que tenham interesse na aquisição e de dedução em seus próprios empreendimentos.

Em resumo, pode-se dizer que o RAAP é a forma encontrada pela Gestão Municipal para dispor de imóveis que não teria condição, em razão da ausência de recursos próprios (SALOMÃO, 2020), evitando assim, a necessidade de desapropriação e, por consequência, realizando uma espécie de permuta de áreas, ou seja, em vez de inseri-las no loteamento conforme prevê a legislação, as mesmas são alocadas no local de necessidade em momento anterior, no caso da Lei Municipal nº 10181/2009 (UBERLÂNDIA, 2011), a destinação foi a viabilização do anel viário, construído em parceria com o DNIT.

4.2.2 Contexto para criação do RAAP

O RAAP não foi necessariamente uma invenção do Município investigado, outros casos de recebimento antecipado são conhecidos em cidades espalhadas pelo Brasil, todavia, tal recurso tem sido amplamente utilizado pela municipalidade na implementação de suas políticas públicas, sobretudo de planejamento urbano.

Timbó, no estado de Santa Catarina, através da Lei Complementar nº 168, de 17 de dezembro de 1999 (TIMBÓ, 1999) e Itapira, no estado de São Paulo, através da Lei 3661, de 02 de setembro de 2004 (ITAPIRA, 2004), são exemplos de Municípios que já se beneficiaram com o RAAP para construção ou disponibilização de equipamentos públicos, áreas estas provenientes de loteamentos vindouros e que, permitiram a esses municípios o aproveitamento de espaços sem que, para isso, precisassem realizar desapropriações ou aguardar o proprietário parcelar seus imóveis.

Em ambas as situações foi verificado o mecanismo de recebimento de áreas públicas de loteamento em momentos anteriores ao registro de seus respectivos projetos em cartórios. Em Santa Catarina, a lei estipulou a possibilidade de indenização de uma benfeitoria existente no local e de interesse público e, por sua vez, a cidade paulista foi econômica no texto, autorizando

o recebimento “*desde que fixadas as diretrizes pela Assessoria de Engenharia e Planejamento*”. Os casos mais recentes, são os dos Municípios gaúchos de Sarandi e Portão, por meio, das através das Leis nº 4917, de 24 de setembro de 2019, e Leis nº 2843, de 03 dezembro do ano de 2020 (SARANDI, 2019; PORTÃO, 2020).

Assim, fica demonstrado que o RAAP de loteamentos não foi uma inovação do âmbito do município pesquisado, todavia, as Leis nº s 10064/2008, 10384/2009, 10754/2011, 11201/2012, 13177/2019, 13210/2019, além da Lei nº 10181/2009 (UBERLÂNDIA, 2008; 2009a; 2009b; 2011; 2012; 2019a; 2019b), dão conta de seu uso recorrente ao longo da última década, sendo constatado um breve hiato entre os anos de 2012 e 2019, período qual o referido instituto teve sua legalidade questionada pelo Ministério Público Estadual de Minas Gerais, através do Inquérito Civil nº 0702.12.002938-5. Na tabela 1, são apresentadas a leis citadas juntamente com o referido motivo de promulgação.

Tabela 1 – Leis municipais que tratam sobre RAAP

Número da lei	Data da lei	Motivo da lei
10064/2008	15 de dezembro de 2008	Vias de acesso ao aeroporto
10384/2009	17 de dezembro de 2009	Alargamento e prolongamentos viários
10754/2011	14 de abril de 2011	Implantação do Polo Tecnológico
11201/2012	11 de setembro de 2012	Prolongamento de avenidas
13177/2019	22 de agosto de 2019	Implantação de adutora pelo DMAE
13210/2019	25 de setembro de 2019	Implantação de terminal de passageiros

Fonte: Diário Oficial do Município (2022)

Percebe-se então, que desde o ano de 2008, quando aprovada a primeira lei municipal que tratou sobre o assunto, o mecanismo de antecipação de áreas se tornou um recurso valioso para a gestão municipal que, consegue executar inúmeras obras sem qualquer emprego de recurso imediato, o que tem a contribuir com o progresso, mas às custas da iniciativa privada. Enfim, além do anel viário, o RAAP já possibilitou a implantação de vias de acesso ao aeroporto, alargamento e prolongamento de vias importantes para a mobilidade urbana, construção de adutoras para o sistema de água e esgoto, bem como criação de um terminal de passageiros em área de grande movimentação de pessoas e de um polo de desenvolvimento tecnológico, atraindo investimento e inovação para a região (DIÁRIO DE UBERLÂNDIA, 2022).

Neste sentido, sendo Uberlândia a segunda economia do estado de Minas Gerais, especialmente no setor de serviços (JUCEMG, 2022), o constante crescimento traz consigo a necessidade de investimentos, sobretudo em infraestrutura viária, conforme foi apresentado na tabela 1, isto porque, a cidade está localizada no centro do território nacional, sendo um importante rota de ligação entre os grandes centros urbanos, como São Paulo - SP, Goiânia-GO, Brasília-DF e Belo Horizonte - MG. Além disso, grandes empresas de logística como Martins, Arcom, Peixoto e Supporte estão sediadas no setor industrial do município, criando assim, movimento nas rodovias que cortam a urbe e motivando a construção e pavimentação do anel viário, isto é, na intenção de viabilizar rotas alternativas e reduzir o fluxo de veículos pesados no perímetro urbano.

Portanto, como a Lei nº 10029/2008 (referência) levantou necessidade de obter áreas de aproximadamente 1,3 milhões m² para implantação do anel viário, e ainda, sabendo que glebas naquela região têm o m² avaliado aproximadamente em R\$ 90,00 seriam necessários R\$ 122.777.965,80 para adquirir, via processos de desapropriação, todos os imóveis necessários para repasse ao DNIT.

Tais valores eram impraticáveis para um município que, em 2016, atrasou salários de servidores e paralisou obras por toda a urbe (G1, 2016a; 2016b), desta forma, a solução encontrada pela gestão foi a promessa de reparação futura e mediante compensação de áreas em empreendimentos dos proprietários.

4.2.3 Previsão legal

4.2.3.1 Lei 10181/2009

Dentre as sete leis municipais que autorizaram o RAAP, a Lei nº 10181/2009, é que possui maior quantidade de áreas a serem antecipadas isto fica evidente quando informado pela Lei nº 10029/2008, que o trecho viário a ser implementado pelo DNIT é de mais de 20 km de vias duplicadas, com canteiro central e faixa de domínio. Desta forma, a lei que já foi alterada oito vezes entre os anos de 2009 e 2013, possui apenas dois artigos, sendo que o segundo apenas informa que seu texto entrou em vigor na data de sua publicação, ou seja, em 19 de junho de 2009.

Assim, todo o conteúdo da referida norma está concentrado em seu artigo primeiro, que traz em seu *caput* o seguinte texto:

Para fins de implantação do Anel Viário de Uberlândia, Contorno Norte e complemento do Contorno Leste, o Município de Uberlândia, nos termos da Lei nº 10.029, de 14 de novembro de 2008, fica autorizado a receber em doação, a título de antecipação de áreas públicas, a área total de 1.314.094,3771m² (UBERLÂNIDA, 2009).

Portanto, a Lei faz referência a outro instrumento normativo, ou seja, aquele que autorizou o município a cooperar com o DNIT para construção e pavimentação do anel viário, e noutro aspecto, tratando especificamente da obrigação que contraiu junto a autarquia federal, nos termos do Convênio nº TT-126/2009-00 e mencionado no Parágrafo Terceiro, restou viabilizado o recebimento de glebas dos proprietários arrolados nos incisos de I a XVIII.

No mais, o texto legal atribui a responsabilidade pela transferência das propriedades aos seus respectivos titulares, inclusive despesas, desonerando assim o município em todo o processo, e ainda, esclarece a forma de compensação dos créditos, neste caso, as disposições constam do Parágrafo Primeiro:

§ 1º As áreas recebidas antecipadamente serão computadas como áreas públicas, quando forem loteadas as áreas onde elas se localizam, ou em outros loteamentos situados no perímetro urbano do Município de Uberlândia, pertencendo estes loteamentos aos proprietários ou a terceiros, permitida a sua cessão, respeitados os percentuais exigidos na legislação, devendo serem avaliadas pelo órgão municipal competente, a área parcelada e a área que receberá as áreas públicas, resguardada a equivalência financeira entre elas. A avaliação será dispensada somente quando a escolha do proprietário for pela compensação dentro da gleba total originária à antecipação de área, caso em que deverá ser adotado o critério de 01 (um) m² por 01 (um) m². (UBERLÂNIDA, 2009, p. 2).

Sendo assim, este dispositivo é peça fundamental para o entendimento da transação ajustada entre o Município e os proprietários das glebas utilizadas no anel viário, considerando que o mesmo estabelece a possibilidade de compensação das áreas recebidas antecipadamente como áreas públicas de loteamentos ainda inexistentes, ocasião que ainda possibilitou a comercialização desses créditos através de instrumentos de cessão.

No que diz respeito a questão urbanística, o texto legal ressalva que as compensações são permitidas desde que atendidos aos parâmetros insculpidos na legislação de parcelamento do solo e, sua aplicação se dá após a análise e parecer favorável do departamento responsável no âmbito da administração municipal.

Por fim, relativamente aos valores das áreas e toda a questão financeira envolvida, o mesmo parágrafo determinou que haja equivalência financeira entre os imóveis, no entanto, as avaliações necessárias podem ser dispensadas quando a gleba parcelada for parte da propriedade maior desmembrada para implantação do anel viário, neste caso, observar-se-á o critério de área por área simplesmente.

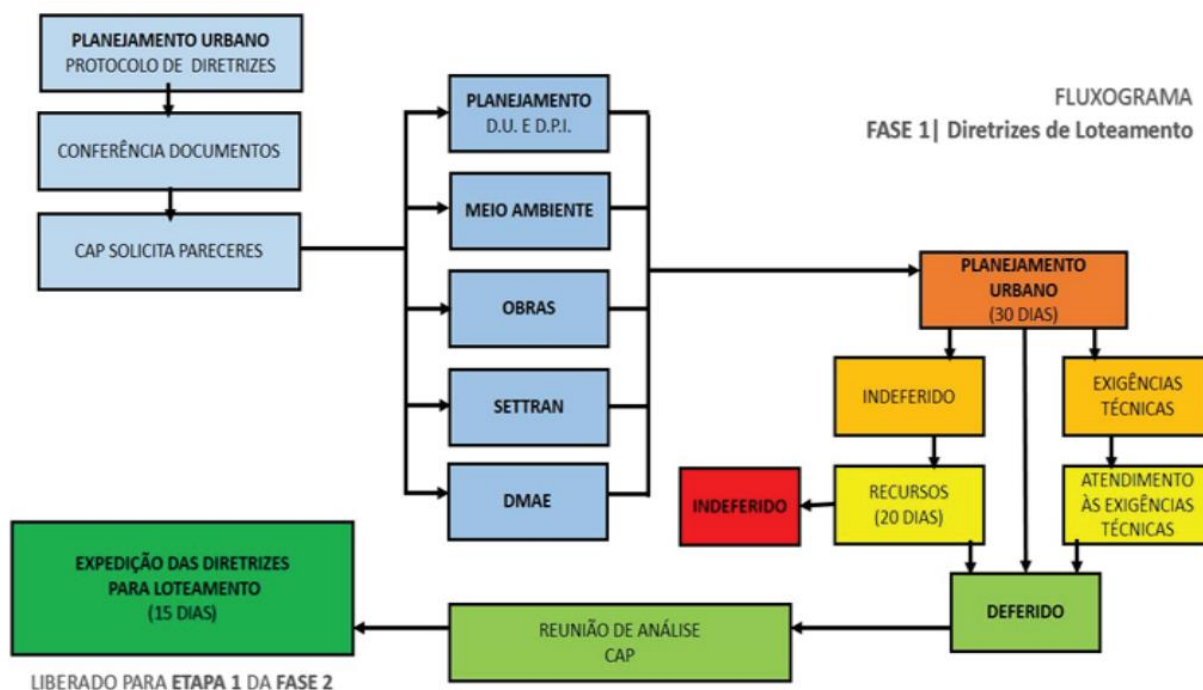
4.2.3.2 Leis Complementares Municipais nº s 245/2000 e 523/2011

No âmbito federal, a Lei nº 6766, de 19 de dezembro de 1979, regulamenta o parcelamento do solo e dá outras providências (BRASIL, 1979), de maneira geral, esta lei trouxe critérios para a aprovação de loteamentos que propiciaram o registro de empreendimentos com determinadas infraestruturas antes inexistentes, como é o caso da iluminação pública, redes de drenagem pluvial, fornecimento de água e coleta de esgotos.

No entanto, referida legislação estabelece a possibilidade de Estados e Municípios editarem leis complementares com previsões específicas para as suas particularidades regionais. No caso do de Uberlândia, muito embora leis anteriores já tenham sido aprovadas, para efeito deste estudo, foram consideradas apenas as Lei Complementares Municipais nº s 245/2000 e 523/2011, uma vez que o RAAP foi utilizado apenas no período de vigência desses dois diplomas legais.

A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano elaborou o fluxograma abaixo que, em verdade, traduz o que consta na Lei Complementar 523/2011, tornando mais fácil o entendimento do percurso que um pedido de loteamento deve seguir desde a solicitação das diretrizes até a expedição destas, como se percebe, após consultadas todas as secretarias participantes do processo. Importante que se mencione a existência de outras ilustrações que facilitam a compreensão de cada fase do procedimento (UBERLÂNDIA, 2019). Na figura 2, demonstra-se o fluxograma do processo de parcelamento do solo.

Figura 2– Fluxograma do processo de parcelamento do solo

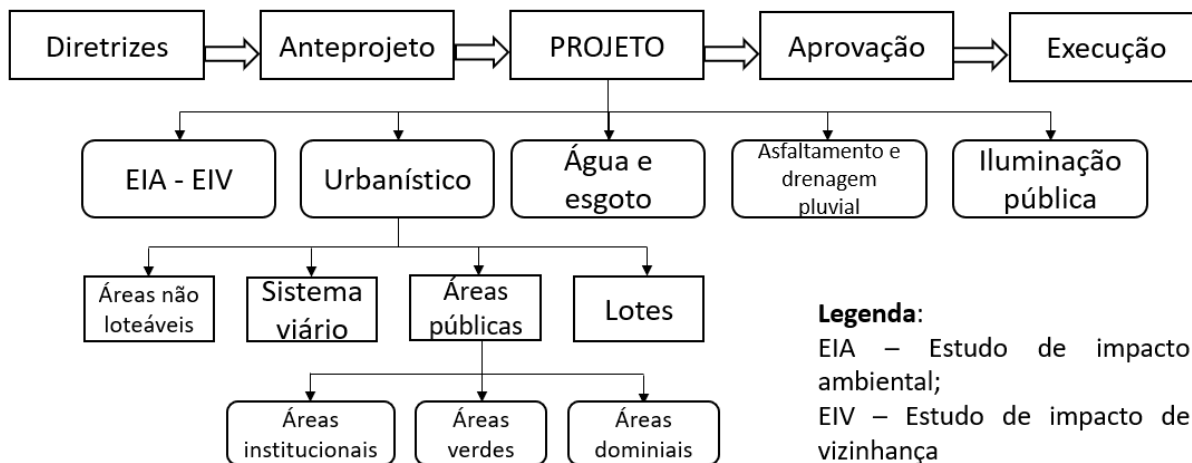


Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (2019).

Em seu bojo, a Lei Complementar nº 245, de 30 de dezembro de 2000 (UBERLÂNDIA, 2000), previa a possibilidade de vários tipos de empreendimentos no âmbito do parcelamento do solo. Nos casos mais comuns, para as situações de loteamentos, desmembramentos e reloteamentos, deveriam ser destinados ao Município os seguintes índices: 20% para o sistema viário, 10% para áreas de uso institucional e 7% para áreas de recreação pública, de forma que o cálculo desses percentuais se dava sobre a área total loteável.

No caso do presente estudo, todos os três loteamentos foram aprovados já na vigência da Lei Complementar nº 523, de 07 de abril de 2011 e, portanto, se observando os ditames da nova legislação. Ocorre que, a referida norma foi alterada inúmeras vezes ao longo dos anos, de forma que até mesmo as determinações relativas aos percentuais de áreas públicas e suas denominações sofreram mudanças. Quando do início de sua validade, a lei estabelecia os seguintes índices de áreas públicas a serem transferidas ao município no ato do registro do empreendimento: 20% para o sistema viário, 5% para áreas de uso institucional, 5% para áreas de recreação pública e mais 7% para áreas denominadas de domínios e que, na verdade, não possuíam afetações definidas. Na figura 3, apresenta-se um fluxograma que resume os aspectos do parcelamento do solo.

Figura 3 – Esquema do processo de parcelamento do solo com doação de áreas públicas



Fonte: Autor (2022).

A figura acima traduz por inteiro o processo de parcelamento do solo, ou seja, iniciando pela expedição das diretrizes, passando pela elaboração dos projetos, suas aprovações pelas secretarias, no caso do EIA-EIV pelo Meio Ambiente, água e esgoto pelo Departamento Municipal de Água e Esgoto, asfaltamento e drenagem pela pasta de Obras, iluminação pública pelos Serviços Urbanos e, enfim, o projeto global, incluindo o urbanístico, pelo Planejamento Urbano, que tem a prerrogativa de aprovar o local de cada área pública, além de aceitar sua supressão total ou parcial em razão de créditos do RAAP.

A lei municipal, em constante mudanças, a partir do ano de 2017, além da supressão das áreas dominiais, o total de área reservada ao uso institucional passou a ser de 8%, enquanto o das áreas de recreação pública mudaram para 9%, além da mudança de sua designação para áreas verdes.

Cabe destacar que dos 3 loteamentos que integram o presente estudo, os 2 primeiros foram aprovados quando ainda existia a exigência de disponibilização de áreas dominiais. Por sua vez, o terceiro já considerou os novos percentuais, além da impossibilidade legal de realizar qualquer compensação de créditos por RAAP em áreas verdes.

Em outro sentido, a mesma Lei Complementar nº 632/2017, que modificou a configuração das áreas públicas trouxe novas determinações, inclusive, no sentido de regulamentar o uso de créditos de antecipações de áreas públicas, o que se pode ver no artigo 42-A:

Art. 42-A A compensação de antecipação de área em créditos para implantação de obras públicas poderá ocorrer para a compensação de áreas institucionais ou sistema viário em parcelamentos do solo de acordo com a

finalidade da área antecipada, mediante prévio parecer favorável dos órgãos técnicos municipais e autorização legislativa específica.

§ 1º É vedada a utilização dos créditos de que trata este artigo para compensar áreas verdes públicas.

§ 2º As áreas recebidas antecipadamente na forma deste artigo serão computadas como áreas institucionais ou sistema viário de acordo com a finalidade da área antecipada, quando forem loteadas as áreas onde elas se localizam, ou em outros loteamentos situados no perímetro urbano do Município de Uberlândia.

§ 3º É permitida a cessão de créditos de que trata o caput deste artigo a terceiros para fins de parcelamento do solo, respeitados os percentuais exigidos na legislação.

§ 4º Para a compensação de áreas institucionais deverão ser avaliadas pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis do Município de Uberlândia ou pela Caixa Econômica Federal, a área parcelada e a área que receberá as áreas públicas, resguardada a equivalência financeira entre elas.

§ 5º A avaliação de que trata o §4º deste artigo será dispensada somente quando a escolha do proprietário for pela compensação dentro da gleba total originária à antecipação de área, caso em que deverá ser adotado o critério de 01 (um) m² por 01 (um) m².

§ 6º As despesas para transferência das áreas ao Município de Uberlândia e averbação dos créditos correrão à conta dos respectivos proprietários (UBERLÂNDIA, 2017, p. 8).

Portanto, vê-se que apenas a partir do ano de 2017 a gestão municipal cuidou de elaborar um regramento próprio para a situação que, de fato, vinha acontecendo desde o ano de 2012. Importante destacar que, em boa parte, o art. 42-A, reproduz o contido no Art. 1º, Parágrafo Primeiro, da Lei Municipal nº 10181/2009, sendo fundamental mencionar outrossim que, está regulamentação trazida no referido artigo é indispensável para a utilização dos créditos oriundos de antecipações de área, uma vez que ele flexibiliza a lei de parcelamento do solo municipal e, portanto, permite a dedução de certos percentuais em áreas públicas, o que em tese, seria vedado. O referido artigo, proíbe expressamente o abatimento de créditos em áreas verdes, passando a permitir apenas para os casos de áreas institucionais e de sistema viário.

Aliás, a redação desse dispositivo condicionava o abatimento de áreas equivalentes, ou seja, para compensar áreas institucionais, seria necessário que a doação anterior fosse realizada com esta finalidade, o que em todo caso, prejudicava as atuais deduções, considerando que as leis criadoras de RAAP, inclusive a do Anel Viário, não fazem qualquer menção quanto ao tipo de área que está sendo antecipada, tal condicionante era uma inovação e estava causando insegurança jurídica, uma vez que não resguardava os direitos adquiridos dos afetados.

Em razão disto, outra alteração legislativa foi necessária para afastar tais prejuízos aos proprietários que participaram da negociação e, por meio da Lei Complementar Municipal nº

729/2021, foi acrescentado ao art. 42-A da lei de parcelamento do solo um novo parágrafo, conforme segue:

§ 7º As áreas recebidas antecipadamente anteriormente a setembro de 2012 e que foram computadas como sistema viário, área institucional ou com outra destinação específica poderão, excepcionalmente, serem compensadas como sistema viário e/ou área institucional, ainda que com finalidade diversa para a qual foram antecipadas, obedecendo as demais disposições de que trata esse artigo (UBERLÂNDIA, 2021, p. 10).

De toda forma, fica evidente que a Gestão Municipal ainda está lapidando o formado dessas transações que, em verdade, merecem certa análise, especialmente, no sentido de impedir que loteamentos fiquem carentes de determinadas áreas públicas, visto que existe uma superproteção em relação às áreas verdes, mas certa imprecisão relativamente às áreas institucionais que, em tese, poderiam ser totalmente limadas do empreendimento em caso de aquiescência do pessoal técnico do planejamento urbano.

4.3 Acompanhamento pelo Ministério Público

4.3.1 Inquérito Civil nº 0702.12.002938-5

A constante publicação de leis fundamentais do RAAP chamou a atenção do Ministério Público local que, através da 10ª Promotoria de Justiça, com atuação nas áreas urbanísticas e ambientais, instaurou em outubro de 2012 o Inquérito Civil Público nº 0702.12.002938-5, com o objetivo de investigar as transações envolvendo a Lei Municipal nº 10181/2009, que trata do RAAP no anel viário.

Assim, após esclarecimentos iniciais, o promotor responsável da época emitiu uma recomendação em 20 de setembro daquele mesmo ano, para se fazer cumprir a letra da lei, conforme trecho abaixo destacado do documento:

Sr. Secretário de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, que exija dos proprietários de glebas cedentes que, quando da aprovação de loteamentos nessas propriedades, seja destinado o percentual de áreas públicas exigidas pela lei, ou seja, 20% para o sistema viário, 10% para áreas institucional e 7% para área de recreação pública (áreas verdes).

Muito embora, tenha feito constar em sua recomendação os percentuais da Lei Complementar Municipal nº 245/2000, àquela altura já revogada pela Lei Complementar

Municipal nº 523/2011, o gestor local acolheu a recomendação de forma que nenhuma outra lei semelhante foi elaborada neste sentido. Todavia, sem condições de desfazer os acordos com os proprietários ou indenizá-los conforme dita a Constituição Federal, os créditos existentes continuaram a ser utilizados nos empreendimentos, de fato, 3 das 4 áreas integrantes desse estudo foram recebidas em antecipação pelo Município no ano de 2015, e os loteamentos tiveram sucessivos registros, para constar, em 2012, 2015 e 2018.

Em sua defesa, a municipalidade respondeu aos questionamentos do Ministério Público, aduzindo dentre outras coisas que, a Constituição Federal atribui aos municípios a competência para tratar de políticas de desenvolvimento urbano, que as áreas recebidas seriam utilizadas como antecipação de doações de loteamentos e que isto seria mais vantajoso, considerando que, para indenizar os proprietários, necessitaria recorrer a financiamentos mais onerosos, uma vez que quase toda a receita dos municípios brasileiros são investidos em saúde e educação.

Com tais considerações, a promotoria responsável entendeu pela reconsideração de sua recomendação anterior, desde que não houvesse prejuízos, argumentando até mesmo que discutiu com o responsável titular da Curadoria do Patrimônio Público, e que não haveria problema na compensação, desde que esta fosse feita entre áreas com mesma afetação, posteriormente, foi determinado o arquivamento da investigação e a remessa ao Conselho Superior do Ministério Público – CSMP que, em estudo do caso, concordou com o arquivamento, fazendo constar o seguinte na decisão:

Depois de regular instauração e de suficiente instrução do presente inquérito civil, o Promotor de Justiça, em relatório final, cujo teor adoto como parte desta decisão, concluiu pelo seu arquivamento, uma vez que a aquisição antecipada das áreas destinadas à implantação do anel viário, pelo Município de Uberlândia, foi precedida por lei municipal.

Além disso, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – SEPLAN informou que as áreas em questão estão sendo avaliadas para posterior compensação em valores proporcionais, inexistindo, portanto, indícios de prejuízo ao erário (fl. 835-v) (UBERLÂNDIA, 2011, p. 5).

O referido julgamento ocorreu em 2019, cabendo ressaltar que no mesmo ano a Gestão Municipal criou outras duas leis para RAAP, demonstrando que a fórmula encontrada para efetivar suas políticas urbanas ainda seria bastante utilizada, ou seja, sempre que precisar recorrer a onerosas desapropriações a gestão poderá optar por receber as áreas antecipadamente prometendo futuros benefícios aos seus proprietários.

5 METODOLOGIA

A escolha da unidade de estudo para a presente pesquisa considerou o tipo de fenômeno a ser estudado, diante disto, as melhores doutrinas foram consultadas para fornecer uma concisa conceituação dos institutos jurídicos, além de procurar na literatura as mais atuais e abrangentes técnicas e abordagens pelos investigadores.

5.1 Aspectos gerais da pesquisa

A presente pesquisa tem uma abordagem qualitativa, como forma de identificar e analisar o significado de determinado problema. Desta forma, considera questões, coleta e interpretação de dados, de forma indutiva e partindo para uma conclusão geral, atribuindo assim um significado dos dados com a elaboração de um relatório de resultados (CRESWELL, 2010), ademais, tem uma ótica exploratória, dada a natureza investigativa e não experimental (HAIR JR et. al., 2005).

Como investigação exploratória, oferece diversas perspectivas sobre um fato observado (GIL, 2002). Desta forma, como estratégia, trata-se de um estudo de caso, considerando ser uma boa opção para examinar acontecimentos, mas sem que seja necessário manipular comportamentos. Desta forma, entende-se vantagem do estudo de caso a possibilidade de lidar com vasta gama de evidências, dentre esses, documentos e observações diretas (YIN, 2015).

O estudo se sustenta através da pesquisa documental, de modo que algumas fontes foram obtidas via pesquisa na internet e outras em diligências junto a órgãos públicos, incluindo neste caso registros imobiliários, convênios públicos, projeto urbanísticos, memoriais descritivos, laudos de avaliação e legislação correlata, de modo que se possa delimitar e descrever com maior precisão o caso escolhido (MARCONI; LAKATOS, 2021).

Portanto, a partir da elaboração da questão norteadora e dos objetivos, em análise da Lei 10.181/2009, optou-se pela escolha do caso de um determinado proprietário que doou mais de uma área em antecipação, quatro no total, além de o mesmo já ter protocolado perante a prefeitura três projetos de empreendimentos, o que permite verificar o processo de doação, acúmulo de créditos e emprego desses em sede de compensação.

Deste modo, verificado o total de áreas recebidas em doação pelo proprietário, tal valor é confrontado com o total deduzido pelo mesmo quando do registro de seus loteamentos, verificando se este possuía os créditos necessários e, considerando a forma de compensação

escolhida, ou seja, se por equivalência financeira ou m² por m². Ato contínuo, quanto desse crédito foi utilizado nas deduções, apresentando tais resultados em metragem e percentuais, neste último caso, permitindo cômputo do total compensado e análise quanto ao determinado nas leis de parcelamento do solo.

Diante de tais resultados, parte-se para a conclusão e verificação quanto a eventual falta de área pública, o que caracterizaria impacto urbanístico, e ainda, de acordo com a forma de compensação adotada, se ocorreu disparidade financeira entre as áreas recebidas no anel viário e aquelas que o Município deixou de receber em cada loteamento objeto do estudo.

5.2 Campo de estudo – Descrição da Unidade

Foi analisado o caso de um proprietário participante da implantação do anel viário pelo Município em parceria com o DNIT, doador antecipado de quatro glebas e que recebeu créditos em razão deste ato para uso posterior. Assim, diante das doações já registradas em cartório, os créditos foram constituídos e, posteriormente, utilizados nos processos de parcelamento do solo em três empreendimentos localizados nas proximidades do anel viário setor norte e leste.

O estudo deste caso tem como finalidade a compreensão de toda essa transação, considerando que a mesma depende de vários atos dos participantes, seja do poder público ou do particular, ocasião em que entre uma doação e outra ou a supressão de determinada área pública em certo empreendimento, pode acarretar compensação em excesso ou ilegal, seja em área ou avaliação financeira.

Importante ressaltar que a escolha do referido caso foi feita de forma intencional pelo pesquisador (RICHARDSON, 2017), e também, porque todos os atos previstos na lei que criou o RAAP já estarem consolidados até o início da pesquisa, ou seja, o proprietário efetivou a doação, recebeu os créditos da municipalidade e, em último ato, aprovou processos de loteamento diante da prefeitura, deduzindo nos projetos urbanísticos áreas públicas previstas nas leis de parcelamento do solo.

Portanto, a referida pesquisa se limita às quatro glebas antecipadas por um único proprietário e cuja parte de seus créditos foi utilizada para compensação em três empreendimentos já registrados, bem como ao mecanismo de operação criado pelo Município de Uberlândia através da Lei Complementar Municipal nº 523/2011, Lei Municipal nº 10.029/2008 e da Lei Municipal nº 10.181/2009.

5.3 Coleta de dados

A coleta de dados foi realizada a partir de documentos públicos tais como: leis, contratos, termos, processos administrativos e registros cartorários, obtidos, especialmente, junto a serviços registrais e departamentos governamentais, além de pesquisas em sítios e portais disponíveis na internet. Também foram consultadas obras jurídicas especializadas em Direito Constitucional, Administrativo, Cível e Público, de forma que se pudesse conceituar institutos jurídicos atinentes à pesquisa (YIN, 2015).

5.4 Obtenção e categorização dos dados

De forma a se cumprir os objetivos do presente estudo, foram necessárias análises de documentos produzidos pelos órgãos mencionados, podendo ser destacados: a) Inquérito Civil Público (MPMG); b) Processo Legislativo para criação da lei estudada (PMU); c) Termos de doação antecipada; d) Convênios e contratos públicos; e) Matrículas de imóveis (CRI); f) leis federais e municipais e, g) reportagens ou documentos obtidos na rede mundial de computadores.

Os documentos foram extraídos de tabelionatos, órgãos públicos e sítios disponíveis na internet, dentre eles: portais das prefeituras, câmaras municipais, Governo Federal, CAPES, Leis Municipais, além de portais de notícias, todos com conteúdo versando sobre o caso em análise e que integram o universo deste estudo, como registros públicos, processos administrativos, laudos de avaliação, publicação de informações, leis e outros elementos relacionados à RAAP. A Tabela 2 expõe a estratégia para alcance dos dados.

Tabela 2 – Categorização dos dados a partir de documentos e *websites*

Atores	Documentos	Obtenção dos dados
1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia	a) Matrículas nºs 147.577, 180.398, 186.350, 186,351;	b) 203.785, 140.779 e 140.775. a) Registro dos imóveis doados antecipadamente, b) Registro dos loteamentos
Ministério Público de Minas Gerais	a) Inquérito Civil nº 0702.12.002938-5; b) Inquérito Civil nº 00000000;	a) Investigação e recomendação referente ao recebimento antecipado;

b) Investigação e recomendação para	compensação de áreas com mesma afetação;	
Prefeitura Municipal de Uberlândia	<ul style="list-style-type: none"> a) Lei Municipal nº 10.029/2008; b) Lei Municipal nº 10.181/2009; c) Lei Municipal nº 523/2011; d) Convênio nº TT-126/2009-00; 	<ul style="list-style-type: none"> a) Lei municipal autorizando o convênio com DNIT; b) Lei Municipal autorizando o RAAP; c) Lei Municipal de parcelamento do solo; d) Convênio celebrado junto ao DNIT para construção do anel viário;
Leis e projetos de outros entes federativos	<ul style="list-style-type: none"> a) Lei Federal nº 6766/1979; b) Lei Complementar Municipal de Timbó-SC nº 168/1999; c) Lei Municipal de Itapira-SP nº 3661/2004; d) Projeto de Lei de Portão-RS nº 03/2017; e) Lei Municipal de Sarandi-RS nº 4917/2019; 	<ul style="list-style-type: none"> a) Dispõe sobre o parcelamento do solo e dá outras providências; b) Autoriza receber parte de imóvel por conta de área de serviços públicos; c) Dispõe sobre o recebimento antecipado de áreas de domínio público dos loteamentos; d) Autoriza o recebimento de bem imóvel pelo Município, a título de doação, como antecipação de entrega de área institucional de parcelamento do solo urbano. e) Autoriza o município considerar como antecipação parcial da área institucional, para fins de futuro loteamento, a área recebida em doação com base na Lei Municipal nº 4188/2012.
Laudo de avaliação	<ul style="list-style-type: none"> a) Laudo de Avaliação nº 060/2021 b) Laudo de Avaliação nº 150/2021 c) Diagnóstico do Mercado Imobiliário de Uberlândia (SECOVITAP) 	<ul style="list-style-type: none"> a) Avaliação de imóvel no anel viário; b) Avaliação de imóvel em empreendimento semelhante próximo ao local; c) Avaliação de imóveis por região da cidade.

Fonte: Elaborado pelo autor, 2022.

A tabela supra categoriza os documentos obtidos de forma a colocá-los em situação que permita análise e comparação dos dados obtidos. No caso das leis identificadas, as mesmas foram separadas entre as municipais e as demais. Com isso, é possível concluir pela existência de outros entes que utilizam do instituto e de que modo estão usando, sempre possibilitando

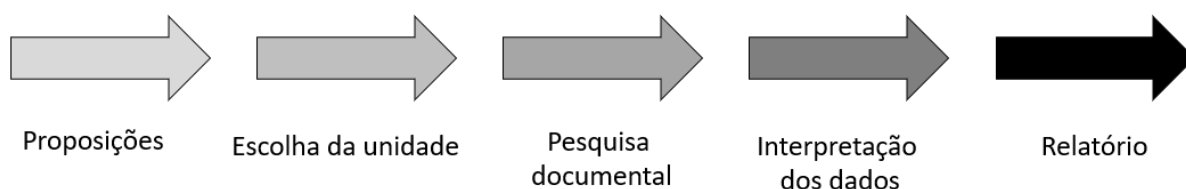
traçar uma linha de comparação com a lei ora estudada. Há ainda laudos de avaliação de imóveis, para efeito verificar a compatibilidade financeira e matrículas de imóveis que, no caso, prestam-se a comprovar as transações e reafirmar as condições dos negócios jurídicos.

Após realizada a categorização, os dados foram analisados considerando os objetivos do estudo, especialmente, no que se refere ao cumprimento das leis pelos empreendedores no ato de suas doações de imóveis e compensações de créditos nos loteamentos, além de interpretar se o uso dos créditos causou eventual prejuízo à Gestão Pública ou à comunidade em geral.

5.5 Análise dos dados

Feita a categorização dos dados, os mesmos foram analisados para confrontar a situação consolidada de cada empreendimento aprovado pelo loteador em relação aos ditames legais, além de verificar se os créditos foram corretamente constituídos a partir das doações antecipadas e autorizadas pela legislação, desta forma, foi obedecido o seguinte regramento para o desenvolvimento da pesquisa: a) as questões de um estudo; b) suas proposições; c) suas unidades de análise; d) A lógica que une os dados às proposições; e e) os critérios para se interpretar as descobertas (YIN, 2015). Delineamento do percurso metodológico é apresentado na figura 4.

Figura 4– Delineamento do percurso metodológico

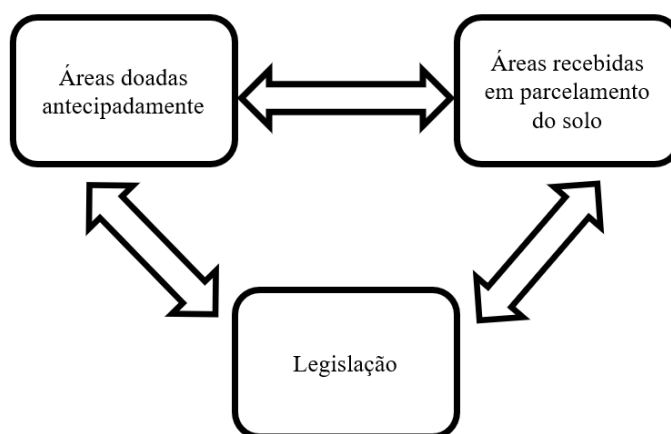


Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Portanto, partiu-se primeiro dos aspectos legais que definem o instituto estudado, através do qual, é possível entender as doações dos imóveis particulares ao município como primeiro passo de um mecanismo mais complexo. Assim, confrontando a lei com as doações antecipadas, percebe-se que as mesmas estão revestidas de legalidade, razão pela qual, em ato sucessivo, o ex-proprietário receberia créditos como promessa de futura compensação em seus negócios.

Em atos seguintes, quando da aprovação de seus empreendimentos, o doador elabora projeto urbanístico descontando o volume de áreas públicas em observância aos seus créditos, o que pode ser acolhido pela SEPLAN, e é a partir deste momento, ou melhor, quando do registro perante o cartório de imóveis, que é possível analisar quando de área pública o loteamento recebeu ou deixou de receber, neste caso, em comparação com as leis que regem o parcelamento do solo. A triangulação dos dados, é apresentada na figura 5.

Figura 5 - Triangulação dos dados



Fonte: Elaborado pelo autor (2022)

Portanto, comparando as matrículas das áreas doadas com as diretrizes da legislação que autorizou o recebimento antecipado, é possível identificar se as transferências ocorreram nas condições estabelecidas, inclusive na quantidade. Da mesma forma, no ato seguinte, quando da compensação dos créditos, os registros imobiliários são fontes seguras para também demonstrar a existência dos créditos e o montante que é permitido empregar em cada empreendimento. Em outro aspecto, é verificado como os créditos foram empregados, ou seja, se abatendo metro quadrado por m² ou por equivalência financeira. No caso, o loteador optou pela primeira opção, considerando que a gleba parcelada é limítrofe aos imóveis doados, enfim, próximos do anel viário. Em razão disto, não foi considerada a equivalência financeira, portanto, através de laudos de avaliação e outros indicadores, o estudo comparou os valores das áreas doadas no anel viário com propriedades nos empreendimentos e das proximidades, de modo que se pudesse concluir por eventual dissonância entre elas.

A partir de então, tratando-se de uma pesquisa qualitativa, as diferenças havidas entre as áreas públicas nos loteamentos a previsão legal, bem como a disparidade financeira entre as propriedades, são interpretadas de modo a concluir pela vantagem ou desvantagem do instituto, seja para a Gestão Pública, ou ainda, para o munícipe.

6 RESULTADOS

Este tópico se destina a discutir os resultados alcançados com a pesquisa. Desta forma, está dividido de forma a garantir a melhor compreensão do fenômeno que se inicia com a doação das áreas, identificação dos empreendimentos, contagem dos créditos empregados e remanescentes, considerações acerca de implicações urbanísticas pela supressão de áreas públicas, comparações sob aspectos financeiros, ou seja, demonstrando a compatibilidade ou não das áreas permutadas, além de ilustrar a configuração final dos empreendimentos em relação àquilo que determina a legislação.

6.1 Das áreas doadas em antecipação

Nos termos da Lei Municipal nº 10.181/2009, que autorizou o recebimento antecipado de áreas para a implantação do anel viário, contorno norte e complemento do contorno leste, os 18 (dezoito) proprietários dos imóveis atingidos pela infraestrutura viária possuíam 1.314.094,3771 m² de áreas de interesse do Poder Público, as quais foram divididas conforme levantamentos apresentados pelo DNIT, o local de doações antecipadas é apresentado na figura 6.

Figura 6 – Local das doações antecipadas



Fonte: Google (2022)

O proprietário dos imóveis objeto deste estudo, ao todo, tinha 4 áreas, classificadas no dispositivo legal como áreas 18, 18A, 20 e 21, perfazendo um total de 166.600,99 m², os quais foram doados nos termos de suas respectivas matrículas em 11 de abril de 2012, a primeira e, em 22/05/2015, as três demais. Na tabela 3 é possível identificar o número de cada gleba antecipada com suas denominações legais e registrais, bem como suas dimensões e data de transferência. As áreas doadas ao Município são apresentadas na tabela 3.

Tabela 3 – Áreas doadas ao Município

Área Conforme a Lei nº 10.181/2009	Matrícula no CRI	Dimensão da Área conforme matrícula	Data de doação
Área 18	147.577	2,143902 ha	11/04/2012
Área 18A	180.398	1,140649 ha	22/05/2015
Área 20	186.350	62.908,61 m ²	22/05/2015
Área 21	186.351	70.846,87 m ²	22/05/2015

Fonte: Registros imobiliários (2022).

Em razão da transferência dos imóveis para a Administração Municipal, o r doador passou a ser credor do ente público e, conforme a legislação assegurou, tornou-se portador de créditos para serem utilizados, ou melhor dizendo, abatidos em seus empreendimentos. Na figura 6 o anel viário é apresentado. Na figura 7, é demonstrado o Anel viário na região das glebas antecipadas

Figura 7 – Anel viário na região das glebas antecipadas



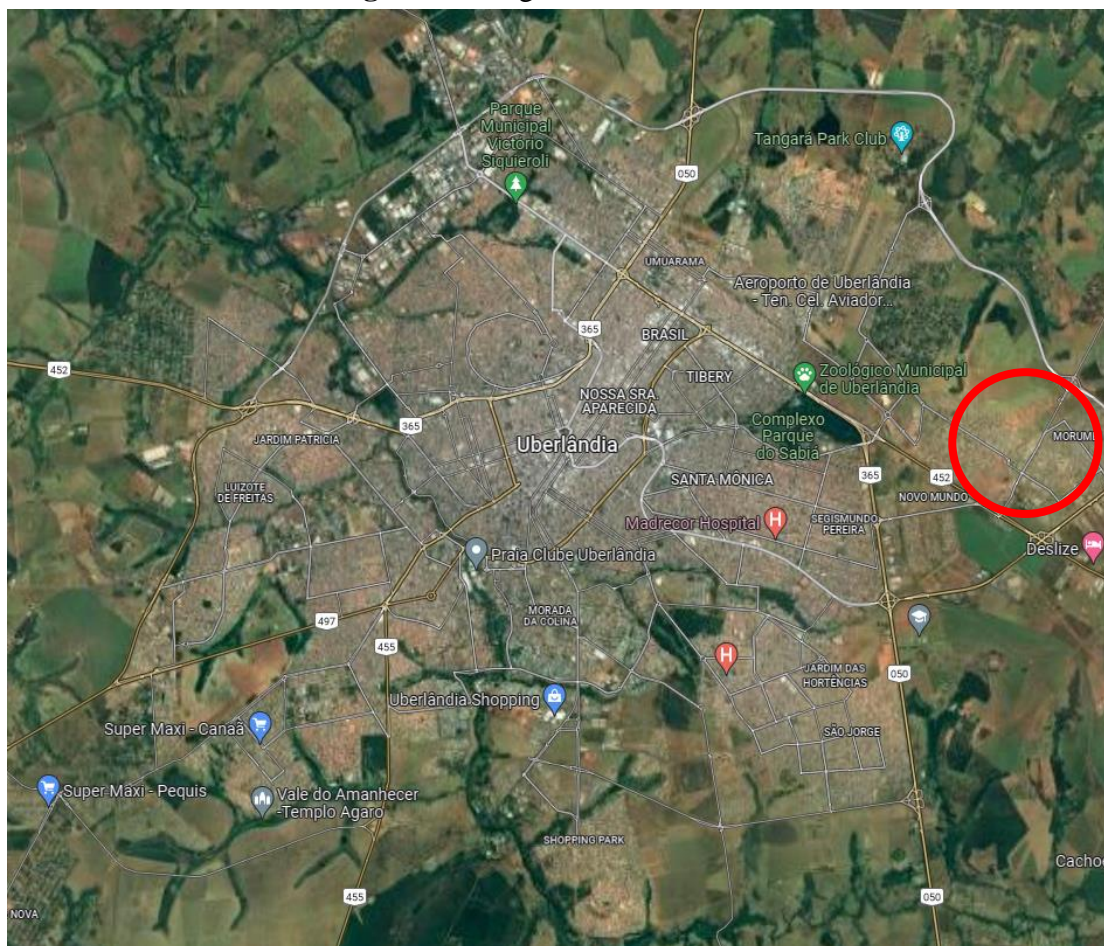
Fonte: Google (2022).

O caso em análise permite estudar todos os meandros do instituto inovador adotado pelo Município, uma vez que todas as fases previstas na legislação já foram testadas, estando consolidadas as doações antecipadas das áreas do anel viário e aprovados 3 empreendimentos, designados aqui como Loteamento A, Loteamento B e Loteamento C.

6.2 Dos empreendimentos aprovados

Os empreendimentos estudados e aprovados até então, como mencionado, passaram por minuciosa análise da Administração Municipal, que é responsável pelo parcelamento do solo urbano nos termos da Constituição da República e legislação complementar. Nos respectivos procedimentos, o loteador manifesta ao Poder Público a intenção de parcelar determinada gleba de sua propriedade, apresentando a documentação e os fundamentos de sua pretensão, sempre em observância aos termos da Lei Federal nº 6.766/1976 e, especialmente, da Lei Complementar Municipal nº 523/2011. Desta forma, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, no gozo de suas atribuições, analisa a proposta do empreendedor e impõe condições que devem ser seguidas, assim, sob a supervisão do planejamento urbano, órgão integrante da Prefeitura Municipal, os projetos são conferidos e aprovados, isto é, caso estejam de acordo com os ditames legais e pareceres técnicos. Apresenta-se na figura 8 a região dos loteamentos, sendo essa uma região de rápido crescimento, estando cercada por bairros com população dependente de serviços públicos e que foram crescendo a partir de empreendimentos irregulares e até mesmo sem aprovação perante a gestão municipal. A Região dos loteamentos é demonstrada na figura 8.

Figura 8 – Região dos loteamentos



Fonte: Google (2022).

É importante destacar que o referido diploma municipal vem sofrendo alterações sucessivas ao longo do período, de forma que os loteamentos A e B foram aprovados anteriormente à vigência da Lei Complementar nº 632/2017, que modificou os percentuais de áreas públicas a serem disponibilizadas em cada empreendimento. Antes o proprietário deveria destinar em Áreas Institucionais e Recreação Pública, 5% para cada modalidade, e ainda, a título de Áreas Dominiais, outros 7% do total loteável. Todavia, a alteração de 2017 acabou com a necessidade de se doar áreas Dominiais, alterando os percentuais das Áreas Institucionais e Verdes para 8% e 9%, respectivamente. Observa-se ainda a manutenção do percentual total em 17% para áreas públicas e a modificação da designação da Área de Recreação Pública para Área Verde.

Diante disto, percebe-se que os loteamentos estudados foram aprovados com 3 anos de diferença, sendo o primeiro registrado em 2012 e o último no ano de 2018. Em termos de áreas públicas, de forma geral, resta evidente que o uso dos créditos afetou a configuração final dos

empreendimentos, uma vez que do total de 17% de áreas públicas previstas na legislação, nenhum loteamento atingiu este número ideal. As áreas públicas nos empreendimentos, são descritas na tabela 4.

Tabela 4 – Áreas públicas nos empreendimentos

Loteamento	Data do registro	Área total	Área loteável	Áreas Públicas	Áreas Públicas em %
Loteamento A	19/07/2012	179.270,31 m ²	179.270,31 m ²	13.086,10 m ²	7,3
Loteamento B	30/11/2015	100.952,38 m ²	100.952,38 m ²	0	0
Loteamento C	23/07/2018	367.284,19 m ²	332.578,89 m ²	33.496,08 m ²	10,07

Fonte: Registros imobiliários (2014)

Analisando a tabela acima, quando cada loteamento é estudado individualmente, percebe-se de imediato a inexistência de qualquer área pública no Loteamento B, em conta simples, considerando o total loteável de 100.952,38 m², seriam necessários a título de Área Dominial 7.066,67 m² (7%), além de mais 5.047,62 m² (5%) para as áreas de recreação pública e institucionais. As referidas áreas foram deduzidas se utilizando créditos das áreas 18, 18A e 20, ocasião em que se adotou o critério de 01 (um) m² por 01 (um) m², estabelecido na Lei Municipal nº 10.181/2009, especificamente, no final do Parágrafo Primeiro do Artigo Primeiro. O local dos loteamentos aprovados é apresentado na figura 9.

Figura 9 – Local dos loteamentos aprovados.



Fonte: Google (2022)

Por sua vez, o Loteamento A, também aprovado em momento anterior a alteração legislativa que culminou com a extinção das áreas dominiais, não atingiu aos percentuais exigidos na legislação, ficando com apenas 8.469,27 m² (4,72%) de áreas institucionais e 4.616,83 m² (2,58%) de áreas de recreação pública.

Como se pode perceber, no Loteamento A foram suprimidas tanto partes das áreas institucionais e de recreação pública, quanto a totalidade das áreas dominiais, situação esta que não seria permitida pela legislação mais atual, considerando que a Lei Complementar Municipal nº 684/2019, determinou a sua indisponibilidade:

Art. 42-A A compensação de antecipação de área em créditos para implantação de obras públicas poderá ocorrer para a compensação de áreas institucionais ou sistema viário em parcelamentos do solo de acordo com a finalidade da área antecipada, mediante prévio parecer favorável dos órgãos técnicos municipais e autorização legislativa específica.

§ 1º É vedada a utilização dos créditos de que trata este artigo para compensar áreas verdes públicas (UBERLÂNDIA, 2019, p. 5).

Tais diretrizes foram estabelecidas após questionamentos, sobretudo do Ministério Público local que, como dito, chegou a instaurar um Inquérito Civil Público para investigar as referidas transações com a elaboração de uma recomendação de suspensão das atividades, posteriormente desconsiderada, uma vez que houve o comprometimento das partes de não deduzirem áreas verdes públicas, como descrito na figura 10.

Figura 10 – Parte da Área Verde do Loteamento C



Fonte: Google (2022)

Figura 11 – Entrada do Loteamento C



Fonte: Google (2022)

Sendo assim, o Loteamento C, aprovado apenas no ano de 2018, já observou os questionamentos ministeriais e não incluiu as áreas verdes públicas como passíveis de dedução, de fato, foram destinadas a esta finalidade 30.170,12 m² (9,07%) do total loteável, valor levemente acima dos previstos na legislação, por outro lado, no que se referem às áreas institucionais, destinou-se apenas 3.325,96 m² (1%), ainda assim, o loteamento com mais áreas públicas dos 3 (três) estudados.

6.3 Dos créditos utilizados ou remanescentes

Após a aprovação dos Loteamentos A, B e C, o ex-proprietário das Áreas 18, 18A, 20 e 21, permaneceu com créditos passíveis de emprego em futuros empreendimentos imobiliários. Todavia, ao utilizar parte dos créditos da Área 18, no Loteamento A, parte dos créditos da Área 20 no Loteamento C, bem como o restante dos créditos das Áreas 18, 18A e 20 no Loteamento B, o mesmo esgotou o que possuía referente às Áreas 18 e 18A, permanecendo com parte dos créditos da Área 20 e a integralidade dos alusivos à Área 21.

Relativamente à Área 20, após usar parte de seu crédito, o loteador ainda detém 37.922,0073 m² em créditos, aproximadamente 60% do total inicial, podendo assim dispor deste restante e do total da Área 21, ainda intocada, em momento futuro, ocasião em que poderá se valer de deduções em seus empreendimentos, ou ainda, ceder seus direitos a outrem, o que também é permitido pela lei. Os créditos por empreendimento são descritos na tabela 5.

Tabela 5 – Créditos por empreendimento

Área doada	Crédito da área antecipada	Loteamento A	Loteamento B	Loteamento C	Crédito remanescente
Área 18	21.439,02 m ²	17.389,8527 m ²	4.049,1673 m ²	-	0
Área 18A	11.406,49 m ²	-	11.406,49 m ²	-	0
Área 20	62.908,61 m ²	-	1.706,2527 m ²	23.280,35 m ²	37.922,0073 m ²
Área 21	70.846,87 m ²	-	-	-	70.846,87 m ²

Fonte: Registros imobiliários (2014).

Com isto, tem-se que deixaram de ser disponibilizadas em loteamentos de sua propriedade o montante de 57.832,1127 m² de áreas públicas totais, imóveis estes que seriam destinados à implantação de equipamentos públicos diversos, como por exemplo escolas, postos de saúde e praças destinadas ao lazer dos moradores dessas localidades. Em complementação, fica a expectativa que vindouros empreendimentos também recebam menos áreas públicas que aquelas determinadas na lei, considerando que o proprietário ainda possui 108.768,8773 m² em créditos junto a Administração Municipal.

6.4 Das implicações urbanísticas nos empreendimentos

Diante dos créditos compensados em cada loteamento, tem-se que estes foram aprovados com menos áreas que o previsto legalmente, desta forma, consolidando os dados é visível a supressão integral das áreas dominiais nos Loteamentos A e B. Como a lei determinada a transferência de 7% do total loteável ao município, confrontando com as glebas parceladas, a municipalidade deixou de receber dentro de cada empreendimento, respectivamente, 12.548,90 m² e 7.066,66 m² a título de áreas dominiais. No entanto, no que se refere ao Loteamento C, o mesmo teve sua aprovação e registro em data posterior à alteração legislativa que tornou desnecessária a doação para esta modalidade.

Em continuidade à análise dos dados, mais precisamente quanto às áreas institucionais, destinadas estas à implantação de equipamentos sociais e comunitários nos termos da lei vigente, estas também foram afetadas pelas compensações de créditos. No Loteamento A, quando a necessidade de doação era de 5%, foram destinados 4,72%, apenas 494,24 m² a menos que a previsão legal, no entanto, os demais empreendimentos foram mais prejudicados, haja vista que no Loteamento B não houve doação e no Loteamento C foi doado apenas 1% do total exigido de 8%, portanto, estes empreendimentos foram prejudicados em 8.076,19 m² e 23.280,35 m², respectivamente.

Por derradeiro, verificando as doações para as denominadas áreas de recreação pública ou áreas verdes públicas, é possível identificar para o Loteamento A do total de 5%, a doação de 2,58%, ou seja, 4.346,68 m² a menos. Para o Loteamento B também não se verificou a destinação para esta afetação e, quanto ao Loteamento C foi verificado pela primeira vez a observância do mínimo legal, neste caso, em valor levemente superior. Na tabela 6, são descritas as áreas recebidas em cada loteamento por afetação.

Tabela 6 – Áreas recebidas em cada loteamento por afetação

Loteamento	Área dominial em m ² e %	Área institucional em m ² e %	Área verde/recreação em m ² e %	Total do loteamento em m ² e %
Loteamento A	0	8.469,27 m ² 4,72%	4.616,83 m ² 2,58%	13.086,10 m ² 7,3%
Loteamento B	0	0	0	0
Loteamento C	-	3.325,96 m ² 1,00%	30.170,12 m ² 9,07%	33.496,08 m ² 10,07%
Total por afetação	0	11.795,23 m ² 5,72%	34.786,95 m ² 11,65%	46.582,18 m ² 17,37%

Fonte: Registros imobiliários (2014).

Assim, considerando que os 3 empreendimentos estão localizados na mesma região da urbe, tem-se que os populares deveriam dispor de 104.176,27 m² de áreas públicas, das quais apenas 46.582,18 m² foram corretamente disponibilizadas, ou seja, 44,71% do que seria doado nos loteamentos caso não houvesse a compensação dos créditos.

Importante destacar que, a alteração trazida pela Lei Complementar Municipal nº 689/2019 impediu a dedução de áreas verdes públicas, o que acaba pressionando pela supressão de áreas institucionais, considerando que atualmente não mais existem as áreas dominiais. Assim, verificou-se uma menor doação deste tipo de imóvel, de fato, dos 40.617,44 m² previstos para os loteamentos, apenas 11.795,23 m² foram transferidos ao Município, ou melhor, 29% do total estipulado na legislação específica. Na figura 12 se apresenta a vista do loteamento B com

o loteamento A ao fundo. A vista do loteamento B com o loteamento A ao fundo, é demonstrada na figura 12.

Figura 12 – Vista do Loteamento B com o Loteamento A ao fundo



Fonte: Google (2022).

Portanto, sob a ótica urbanística, tem-se que os referidos empreendimentos foram afetados pelas compensações de áreas antecipadas no anel viário, ao ponto de, em um caso, nenhuma área pública ser resguardada, o que poderá ocasionar prejuízo à prestação de serviços públicos pela Gestão Municipal, ou ainda, de ONGs ou associações voltadas, principalmente, à assistência social. Neste diapasão, o estabelecimento de mecanismos legais que impeçam situações do tipo são fundamentais, visando sempre a proteção do interesse público e, até mesmo, esgotando situações em que o gestor público tenha a decisão como medida de caráter subjetivo.

6.5 Dos valores das áreas antecipadas e compensadas

Nos 3 loteamentos analisados, foi usado como forma de compensação de créditos a modalidade de 1 m² por 1 m², prevista na lei que autorizou o recebimento antecipado de áreas públicas para implantação do anel viário, contorno norte e complementação do contorno leste,

desta forma, não foi necessário anexar aos processos de parcelamento do solo avaliações das áreas recebidas no anel viário e daquelas compensadas nos empreendimentos.

No entanto, alguns levantamentos realizados em ambos os locais podem dar uma dimensão do valor de cada imóvel. No caso das Áreas 18, 18A, 20 e 21, doadas nos anos de 2012 e 2015, cabe lembrar que estão na zona rural do município, nas proximidades dos empreendimentos aprovados. De toda forma, o metro quadrado de imóveis rurais em 2017 era de R\$ 99,41, nos termos do diagnóstico de mercado do Secovi-TAP, além de R\$ 90,48 no bairro Morada dos Pássaros e R\$ 214,08 nas Mansões Aeroporto, todos bairros próximos. Já no ano de 2021, a Comissão Avaliadora da Prefeitura avaliou um trecho do mesmo anel viário em R\$ 84,67 o metro quadrado, o que demonstra o valor de R\$ 90,00 como um valor aproximado e justo para comparação, considerando que o preço dos imóveis nas Mansões Aeroporto não reflete a realidade, tratando-se de empreendimento de chácaras de alto padrão. Na figura 13, está demonstrada a Planta de valores elaborada pelo Secovi-TAP.

Figura 13 - Planta de valores elaborada pelo Secovi-TAP

Tabela 19 – VALOR DE OFERTA POR M² - OUTROS TIPOS DE IMÓVEIS – ABRIL/17			
Rótulos de Linha	Valor Médio	Valor Mínimo	Valor Máximo
Centro	5.727,87	5.645,16	5.769,23
Morada do Sol	222,66	104,87	833,33
Mansões Aeroporto	214,04	96,00	396,83
Chacaras Miranda	180,42	22,00	400,00
Morada Nova	171,53	50,00	320,00
Panorama	164,45	60,00	600,00
Chácaras Eldorado	129,39	43,00	240,00
Shopping Park	100,92	100,00	102,77
Zona Rural	99,41	5,19	483,33
Morada dos Pássaros	90,48	59,52	183,33
Parque das Andorinhas	70,57	16,07	128,00
Jockey Camping	64,96	30,00	130,00
Chacaras Douradinho	20,83	17,50	25,00
Total geral	249,74	5,19	5.769,23

Fonte: Chave Fácil | Elaboração Secovi-Tap

Fonte: Secovi-TAP (2017).

Por outro lado, terrenos são atualmente comercializados nos Loteamentos A, B e C com variação de preço de R\$ 130.000,00 a R\$ 200.000,00, o que pode fazer o preço do metro

quadrado variar de R\$ 520,00 até R\$ 800,00, portanto, sob todas as óticas, superior ao valor das áreas doadas antecipadamente.

O próprio Município, através de sua comissão avaliadora, estimou em R\$ 149.500,81 o valor de uma área com 329,82 m² entre os Loteamentos A e B, o que significa o total de R\$ 453,28 por metro quadrado, valor este que pode ser superado no processo licitatório de alienação, considerando ser esta a pretensão, nos termos da Lei Municipal nº 13.503, de 16 de junho de 2021. A mesma comissão, indicou como 381,35 reais o metro quadrado no empreendimento New Golden Ville 2, na mesma região da cidade e com as mesmas características, nos termos do Laudo de Avaliação nº 150/2021.

Este valor, embora ligeiramente menor, está em sintonia com aquele praticado no mercado, demonstrando que, pouco tempo após a aprovação dos empreendimentos analisados, o valor do metro quadrado supera o dos 400 reais, enquanto no anel viário se mantém abaixo dos 100 reais. Desta forma, é razoável dizer que nos loteamentos, o metro quadrado vale aproximadamente quatro vezes mais que no local antecipado.

A conclusão lógica é afirmar que o loteador optou bem pela permuta realizada, até porque, caso não utilizasse o método de abatimento de 1 m² por 1 m², seria necessário dispor de 4 (quatro) de seus créditos para cada 1 (um) amortizado no ato do registro do loteamento, ou então, negar o acordo com o órgão público e exigir o procedimento de desapropriação para recebimento em espécie, todavia, o valor não seria muito diferente daqueles apontados no Laudo de Avaliação nº 060/2021. Na tabela 7, se demonstra a simulação da dedução de áreas públicas com critério de avaliação financeira partindo do valor de 4 para 1.

Tabela 7 – Simulação da dedução de áreas públicas com critério de avaliação financeira partindo do valor de 4 para 1.

	Crédito compensado usando critério de m² por m²	Crédito que seria compensado com critério de avaliação considerando a proporção de 4 para 1
Loteamento A	17.389,8527	69.559,4108
Loteamento B	17.161,91	68.647,64
Loteamento C	23.280,35	93.121,40
Crédito remanescente	108.768,877	-64.727,4611

Fonte: Elaborada pelo autor (2022)

Nesta situação hipotética, o empreendedor não teria créditos suficientes para dar aos seus loteamentos a configuração atual, uma vez que faltariam aproximadamente 64.727,4611

m² e, como consequência, os empreendimentos teriam mais áreas públicas à disposição de seus moradores. Assim, trabalhando com a proporção de 4 para 1, considerando as avaliações financeiras disponíveis, é possível dizer que os loteamentos seriam beneficiados com mais de 16.000,00 m² em áreas públicas. Cabe destacar que, esse valor resultaria na quase totalidade do estabelecido na lei de parcelamento do solo para o caso do Loteamento B, que na verdade, não possui qualquer área pública.

6.6 Da configuração final dos loteamentos

A triangulação entre os dados das leis, matrículas e laudos de avaliação financeira, demonstram de forma cristalina que em nenhum dos 3 loteamentos foram destinadas todas as áreas públicas previstas. Todavia, cada empreendimento possui sua própria configuração, ao ponto que no Loteamento B, a título de áreas públicas, apenas o sistema viário foi contemplado, recebendo pouco mais de 31% do total loteável, o que significa quase 69% (sessenta e nove por cento) de área de lotes, os quais devem ser comercializados pelo proprietário.

Em relação aos Loteamentos A e C, os mesmos receberam para o sistema viário, respectivamente, 27,02% e 30,68%, além de 4,72% e 1,00% à título de Áreas Institucionais, mais 2,58% e 9,07% de Áreas Verdes ou Recreação Pública. Sendo assim, foram destinadas áreas para as diversas finalidades previstas na legislação, à exceção da Área Dominial que era prevista em 2012 para o Loteamento A, mas foi totalmente suprimida. Por outro lado, o Loteamento C, teve suas Áreas Verdes totalmente preservadas, verificando-se até mesmo um mínimo acréscimo ao percentual previsto.

Considerando que os 3 empreendimentos estão localizados na mesma região da urbe, poder-se-ia sugerir que a ausência de áreas públicas no Loteamento B seria suplantada pelas existentes nos dois demais projetos, no entanto, para que tal amarração fosse bem executada, seria necessária a elaboração de um projeto maior, do qual os três loteamentos seriam partes constituintes, o que não se verificou.

A par disto, foram disponibilizados quase 11.800,00 m² de Área Institucional para a construção de eventuais escolas, postos de saúde ou centros de assistência social, enquanto para a recreação e lazer existem 34.786,95 m², dos quais boa parte pertence ao Loteamento C, que por determinação legal, foi aprovado sem qualquer dedução à título de Área Verde, haja vista tal possibilidade passou a ser proibida pela lei.

Percebe-se a superior existência de Áreas Verdes em comparação com as Institucionais, em proporção próxima a 3 para 1, todavia isso se deve ao fato que as modificações sofridas na lei de parcelamento do solo ao longo do tempo priorizaram claramente as áreas para recreação e lazer, na medida que não podem sofrer compensação e sequer podem ser alocadas além dos limites da gleba em processo de loteamento.

Noutro sentido, adentrando na questão financeira, foi possível concluir que na região do anel viário, portanto, da antecipação de áreas públicas, o valor médio do metro quadrado foi auferido em R\$ 90,00 ao longo do tempo, já na região dos loteamentos, uma área pública em processo de licitação foi avaliada em R\$ 149.500,81, assim, possuindo 329,82 m², conforme matrícula nº 223.725, do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca, representa R\$ 453,28 o metro quadrado. Sendo assim, existe uma desproporção entre os imóveis doados antecipadamente e aqueles deduzidos nos 3 processos analisados.

Ocorre que, o modelo de compensação empregado nos três loteamentos foi de 1 m² por 1 m², o que significou o emprego de 58.320,63 m², permitindo que sobrasse ao proprietário loteador um crédito de 108.768,87 m², que certamente será utilizado como compensação de áreas públicas em futuros empreendimentos. Importante destacar que, caso o método de abatimento fosse por equivalência financeira, todo o crédito oriundo das antecipações de área do empreendedor teria sido empregado, na verdade, seria até mesmo insuficiente para compensar toda a área pública nos termos da configuração final dos loteamentos, o que significaria um acréscimo de pelo menos 16 mil m² de áreas públicas nestes loteamentos. Isso significa dizer que o Município seria proprietário de mais 16 mil m² naquela região, traduzindo para valores financeiros, algo próximo R\$ 5.277.120,00, caso se aplicasse a avaliação de R\$ 453,28/m².

A existência dessa desproporção se deve ao fato de que a urbanização da área valorizou o metro quadrado da região, pois, enquanto nos limites da gleba original permanece o valor de R\$ 90,00, na região dos loteamentos houve um salto para R\$ 453,28, levando a concluir que o meio mais favorável ao patrimônio municipal, e até mesmo mais justo, seria o emprego da equivalência financeira.

Outro aspecto de fator negativo nestes casos analisados é o recebimento antecipado de imóveis com finalidade diversa, ou seja, para implantação do anel viário foram suprimidas do projeto urbanístico áreas destinadas à equipamentos públicos voltados à educação, saúde, lazer, contemplação, segurança e assistência social.

A título de comparação, a Lei Municipal nº 13210, de 25 de setembro de 2019, que autoriza o recebimento antecipado de áreas públicas, tem por finalidade a construção de um terminal de passageiros, deixando previamente ajustado que esse imóvel será computado como área institucional quando do loteamento de sua matrícula-mãe. Desta forma, a compensação de 1 m² por 1 m² não causaria prejuízos financeiros à municipalidade, uma vez que a área em discussão está afetada nos termos da lei, ou seja, como área institucional, e que, sem dúvida, contempla o tipo de equipamento público então implantado, no caso, o terminal de ônibus. Observa-se que, neste exemplo, a negociação é vantajosa para a Gestão Municipal, considerando que conseguiu atender uma demanda social relativa à mobilidade urbana sem a necessidade de pagar indenização por desapropriação e, no fim, a área pública se adequa à legislação vigente, evitando distorções inerentes à insuficiência de imóveis destinados à prestação de serviços à comunidade naquela região da urbe.

7 CONSIDERAÇÕES PARCIAIS

Diante da proposta inicial do estudo, qual seja, de identificar o caso de um proprietário participante do recebimento antecipado de área pública que trata a lei municipal 10181/2009, e verificar como a gestão municipal administra seu patrimônio quando da efetivação das doações pelo particular e da aprovação dos loteamentos junto ao Planejamento Urbano, percebe-se então que, não é o procedimento do recebimento antecipado de áreas públicas que é ruim ou bom, vantajoso ou prejudicial, mas sim a forma com que toda a transação ocorre.

Importante dizer que, muito embora a implantação do anel viário seja necessária e de interesse público, pelas suas dimensões, criou-se uma infinidade de créditos para serem compensados, ademais, a substituição de áreas institucionais ou verdes por sistema viário não parece uma escolha adequada, soma-se isto ao fato da compensação preferir a equivalência financeira. Neste último ponto, não foi a Lei Municipal nº 10181, de 19 de junho de 2009, que criou a distorção, mas a opção do empreendedor pela compensação que lhe pareceu mais vantajosa, uma vez que no art. 1º, § 1º, ambas as possibilidades são admitidas.

Como forma de aprimorar os processos que envolvem RAAP, seria fundamental que as leis que o autorizam, especificassem a finalidade e, ao mesmo tempo, determinassem a que título a área é recebida, ou seja, já a afetando como sistema viário, verde ou institucional.

Em razão disto, quando da elaboração do projeto urbanístico, esta poderá ser facilmente deduzida e, já estando à disposição da Gestão Municipal, não causará prejuízos financeiros ou sociais, considerando que está alocada e afetada conforme a lei de parcelamentos do solo. Destaca-se que na lei de antecipação do anel viário, a finalidade foi especificada, todavia, permitiu-se o abatimento de áreas públicas sem mais ressalvas.

Sendo assim, em que pese a lei possa prever duas formas de compensação, área por área ou equivalência financeira, seria prudente que a própria norma determinasse ao Diretor de Urbanismo, responsável pela aprovação de projetos desta natureza, para que aplique sempre a modalidade mais benéfica para a municipalidade e, por consequência, para o cidadão.

Sendo assim, em que pesa a lei possa prever duas formas de compensação, área por área ou equivalência financeira, seria prudente que a própria norma estabelecesse quando usar cada uma das modalidades, de modo a retirar o caráter subjetivo da escolha e, por consequência, obter sempre a opção mais vantajosa para a municipalidade e seus cidadãos.

Outro ponto que merece atenção é a inexistência de um prazo para se concluir toda a transação, iniciando pela própria doação antecipada dos bens, considerando que, não obstante firmem o termo de compromisso, alguns proprietários postergam a transferência definitiva, tornando irregular a obra implantada no local em razão da titularidade, nesta situação, o estabelecimento de um prazo razoável, talvez de 10 anos, que é sugerido no art. 205, do Código Civil e usado pelo Judiciário para casos de desapropriação indireta (STJ, 2020), possibilidade de desfazimento do acordo daria mais agilidade ao proprietário que, poderia até correr risco de perder a propriedade, isto é, caso fosse considerada uma desapropriação indireta e o pedido de indenização estivesse prescrito.

No mesmo norte, os créditos gerados a partir da doação, poderiam ter uma data de validade, neste caso de 5 anos, em observância àquele consagrado no Decreto Federal 20910/1932, evitando-se que o proprietário os reserve indefinidamente, esperando eventual valorização das propriedades em prejuízo do patrimônio municipal e dos moradores das regiões que tiverem áreas públicas suprimidas por este motivo.

Por fim, o estudo demonstrou que o RAAP pode ser tanto vantajoso como prejudicial à municipalidade, no entanto, é a gestão de todo o processo e as condições que são criadas que determinarão tais condições. No caso estudado, a opção pela equivalência financeira dos imóveis já melhoraria as condições em favor do Município, especialmente, porque traria para dentro dos loteamentos pesquisados, pelo menos, mais 16.000,00 m² de áreas públicas a serem revertidas em prol dos moradores daquela região.

REFERÊNCIAS

- BRASIL. **Decreto-lei nº 3.365**, de 21 de junho de 1941. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm. Acesso em 05 de jun. 2022.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 5 jun. 2022.
- BRASIL. **Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Brasília, DF: Câmara dos Deputados. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1970-1979/lei-6766-19-dezembro-1979-366130-publicacaooriginal-1-pl.html#:~:text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20parcelamento%20do%20solo%20urbano%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%Aancias>. Acesso em 05 de jun. 2022.
- BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em 05 de jun. 2022.
- BRASIL. Ministério das Comunicações. **Novo complexo viário em Uberlândia vai facilitar a logística em importante polo atacadista**. Brasília, DF: Ministério das Comunicações. Disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/noticias/transito-e-transportes/2021/10/novo-complexo-viario-em-uberlandia-vai-facilitar-a-logistica-em-importante-polo-atacadista>. Acesso em: 20 de jun. 2022.
- CARVALHO FILHO, J. S. **Manual de Direito Administrativo**. 32ª ed. Editora Atlas. São Paulo, 2019.
- CHIAVENATO, I. **Introdução à teoria geral da administração: uma visão abrangente da moderna administração das organizações**. 7. ed. rev. e atual. - Rio de Janeiro: Elsevier, 2003.
- COSTIN, C. **Administração pública**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2010. 260 p.
- CRESWELL, J. “Mapping the developing landscape of mixed methods research”, in in Sage Handbook of Mixed Methods in Social & Behavioral Research, Tashakkori, A. and Teddlie, C. (Eds) 2010, Sage, California, pp45-68, 2010.
- GALHARDO, J. B. **O Registro do Parcelamento do Solo para Fins Urbanos**. Porto Alegre: IRIB, 2004.
- GIL, A C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. - 4. ed. - São Paulo: Atlas, 2002.
- GONZAGA, R. P., FREZATTI, F., CKAGNAZAROFF, I. B., SUZART, J. A. S. Avaliação de Desempenho no Governo Mineiro: Alterações dos Indicadores e Metas. **Revista de Administração Contemporânea**, v. 21, n. spe, pp. 1-21, abr. 2017.
- HAIR JR., J. F; BABIN, B.; MONEY, A. H.; SAMOUEL, P. **Fundamentos de métodos de pesquisa em administração**. Porto Alegre: Bookman, 2005.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censos 2010. Inovações e impactos nos sistemas de informações estatísticas e geográficas do Brasil. Uberlândia: IBGE, 2010.

ITAPIRA (SP). **Lei 3.661, de 02 de setembro de 2004.** Dispõem sobre o recebimento antecipado de áreas de domínio público dos loteamentos. Itapira, SP: Prefeitura Municipal de Itapira. Disponível em: <https://itapira.sp.gov.br/legislacao-municipal-resultado?tipo=1&filtrar=ok>. Acesso em 07 de jun. de 2022.

JUCEMG. **Número de empresas cresce 32,38% em Minas, aponta JUCEMG.** Belo Horizonte, MG: JUCEMG. Disponível em: <https://jucemg.mg.gov.br/noticia/924/numero-de-empresas-cresce-3238-em-minas-aponta-jucemg>. Acesso em: 22 de junho de 2022.

MARCONI, M. de A. e LAKATOS, E. M. **Técnicas de Pesquisa.** 9ª edição. São Paulo, SP: Atlas, 2021.

MEIRELLES, H. L. **Direito administrativo brasileiro.** 42.ed./atual. até a Emenda Constitucional 90, de 15.9.2015. - São Paulo: Malheiros, 2016.

MENDES, I. O.; CORREIA, P. M. A. R., RIBEIRO, P. O. A Importância Do Apoio Da Gestão Organizacional Para Um Desempenho Eficiente Na Administração Pública – O Caso De Estudo Do Governo Do Distrito Federal. **Lex Humana**, v. 13, n. 2, p. 55-74, 23 jul. 2021.

MUNICÍPIO espera arrecadar R\$ 10,5 milhões com novo edital de licitação do Polo Tecnológico Sul. **Diário de Uberlândia.** Uberlândia, MG. 2022. Disponível em <https://diariodeuberlandia.com.br/noticia/31458/municipio-espera-arrecadar-r-10-5-milhoes-com-novo-edital-de-licitacao-do-polo-tecnologico-sul>. Acesso em: 22 de junho de 2022.

NASCIMENTO, C. V; DI PIETRO, M. S. Z; MENDES, G. F. **Tratado de Direito Municipal.** Belo Horizonte, MG: Fórum, 2018.

NOGUEIRA DE SÁ, L. F. V.; SALVIATO DETONI, R. L. A Análise Econômica do Direito no controle externo das políticas públicas: um olhar pela fechadura. **Revista Controle - Doutrina e Artigos**, v. 17, n. 1, p. 252-284, 7 ago. 2019.

RAAP. **Termo de Compromisso de Antecipação de área pública,** Uberlândia, 2008.

RICHARDSON, R. J. **Pesquisa Social: Métodos e Técnicas.** São Paulo, 4ª edição: Atlas, 2017.

RIZZARDO, A. **Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano.** 10. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

PORTÃO. **Projeto de Lei no 03/2017.** Autoriza o recebimento de bem imóvel pelo Município, a título de doação, como antecipação de entrega de área institucional de parcelamento do solo urbano. Portão, RS: Câmara de Portão. Disponível em: <https://www.camaraportao.rs.gov.br/proposicoes/Projeto-de-Lei/2017/3/0/5678>. Acesso em 07 de jun. de 2022.

SARANDI (RS). **Lei Municipal nº 4.917, de 24 de setembro de 2019.** Autoriza o município considerar como antecipação parcial da área institucional, para fins de futuro loteamento, a área recebida em doação com base na Lei Municipal no 4188/2012. Sarandi, RS: Leis Municipais. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/rs/s/sarandi/lei-ordinaria/2019/492/4917/lei->

[ordinaria-n-4917-2019-autoriza-o-municipio-considerar-como-antecipacao-parcial-da-area-institucional-para-fins-de-futuro-loteamento-a-area-recebida-em-doacao-com-base-na-lei-municipal-n-4188-2012](#). Acesso em 07 de jun. de 2022.

SILVA, A. G. F.; MOTA, L. A.; DORNELAS, C. S. M.; LACERDA, A. V. A relação entre Estado e políticas públicas: uma análise teórica sobre o caso brasileiro. **Revista Debates**. V. 11, n. 1, p. 25-42, jan.-abr. 2017;

STJ. Primeira Seção define que prazo prescricional aplicável à desapropriação indireta é de dez anos, 2020. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/Primeira-Secao-define-que-prazo-prescricional-aplicavel-a-desapropriacao-indireta-e-de-dez-anos.aspx>. Acesso em 22 de julho de 2022.

TERMINAL Canaã inicia operação neste sábado (2) em Uberlândia. **Diário de Uberlândia**. Uberlândia, MG. Disponível em <https://diariodeuberlandia.com.br/noticia/30877/terminal-canaa-inicia-operacao-neste-sabado-2-em-uberlandia>. Acesso em: 22 de jun. de 2022.

TIMBO (SC). **Lei Complementar no 168**, de 17 de dezembro de 1.999. Autoriza Receber Parte de Imóvel Localizado na Rua Quintino Bocaiúva, de Propriedade dos Herdeiros de Lindolf Bell, por Conta de Área de Serviços Públicos, e Indeniza Benfeitorias Existentes. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/sc/t/timbo/lei-complementar/1999/16/168/lei-complementar-n-168-1999-autoriza-o-recebimento-ntecipado-de-area-de-servicos-publicos-e-a-indenizacao-de-benfeitorias-existent-casa-do-poeta-lindolf-bell-e-da-outras-provi>. Acesso em 07 de jun. de 2022.

UBERLÂNDIA (MG). **Lei nº 10.029, de 14 de novembro de 2008**. Autoriza a cooperação entre o Município de Uberlândia e o Departamento Nacional de Infra-estrutura de Transportes - DNIT para implantação e pavimentação dos trechos do anel viário de Uberlândia que menciona e dá outras providências. Uberlândia, MG: Diário Oficial do Município, 2008. Disponível em: <https://www.uberlandia.mg.gov.br/wp-content/uploads/2019/09/3050.pdf>. Acesso em: 04 de fev. 2022;

UBERLÂNDIA (MG). **Lei nº 10.064, de 15 de dezembro de 2008**. Autoriza o recebimento de antecipação de áreas que menciona para fins de implantação das vias de acesso ao aeroporto e dá outras providências. Uberlândia, MG: Diário Oficial do Município, 2008. Disponível em: <https://www.uberlandia.mg.gov.br/wp-content/uploads/2019/09/3072.pdf>. Acesso em: 04 de fev. 2022;

UBERLÂNDIA (MG). **Lei nº 10.181, de 19 de junho de 2009**. Autoriza o recebimento de antecipação de áreas que menciona para fins de implantação e pavimentação do anel viário de Uberlândia, contorno norte e complemento do contorno leste e dá outras providências. Uberlândia, MG: Diário Oficial do Município, 2009. Disponível em: <https://www.uberlandia.mg.gov.br/wp-content/uploads/2019/09/3197.pdf>. Acesso em: 04 de fev. 2022;

UBERLÂNDIA (MG). **Lei nº 10.384, de 17 de dezembro de 2009**. Autoriza o recebimento de antecipação das áreas públicas que menciona, para os fins que especifica, e dá outras providências. Uberlândia, MG: Diário Oficial do Município, 2009. Disponível em:

<https://www.uberlandia.mg.gov.br/wp-content/uploads/2019/09/3321-A-Especial.pdf>. Acesso em: 04 de fev. 2022;

UBERLÂNDIA (MG). **Lei nº 10.754, de 14 de abril de 2011**. Autoriza a doação e o recebimento de antecipação de área pública que menciona para fins de implantação do Pólo Tecnológico de Uberlândia e dá outras providências. Uberlândia, MG: Diário Oficial do Município, 2011. Disponível em: <https://www.uberlandia.mg.gov.br/wp-content/uploads/2019/08/3647.pdf>. Acesso em: 04 de fev. 2022.


UBERLÂNDIA. Secretaria Municipal de Planejamento Urbano. **Portaria nº 46.338, de 4 de junho de 2019**. Aprova o Manual de Orientação de Análise e Aprovação de Loteamento no Município de Uberlândia. Uberlândia, MG: Secretário Municipal de Planejamento Urbano. Disponível em: <https://www.uberlandia.mg.gov.br/prefeitura/secretarias/obras/loteamentos/#:~:text=Conforme%20disp%C3%B5e%20a%20Lei%20Complementar,requerer%20diretrizes%20espec%C3%ADficas%20junto%20%C3%A0>. Acesso em 07 de jun. de 2022.

SALOMÃO, B. A. **Perspectivas de Desenvolvimento no Município de Uberlândia: Uma Abordagem Econômica, Social e das Finanças Públicas**. 1. ed. Brasília: Fundação Astrojildo Pereira, 2020.

YIN, R. K. **Estudo de Caso: planejamento e métodos**. 5 ed. Porto Alegre: Bookman, 2015.

ANEXO A

Matrícula nº 147.577, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia – Referente à Gleba 18 antecipada

	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA - MG Avenida Cesário Alvim, 356, Centro - CEP 38.400-096 - Tel. (034) 3217-2559	Pedido nº 786.154 11:09:32 Página 01
Patricia Testa Pereira Registradora Substituta	Márcio Ribeiro Pereira Registrador	Joelia da Silva Ribeiro Escrevente
Geraldo de Oliveira Miranda Filho Registrador Substituto	Denise Testa Pereira Registradora Substituta	Daniele Amstaldem de Oliveira Escrevente
		Luana Resende Rodrigues Ferreira Escrevente

CERTIDÃO


LIVRO 2 REGISTRO GERAL		1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Matrícula	Ficha	
147.577	01	
Uberlândia - MG, 10 de janeiro de 2012		

IMÓVEL: Um imóvel rural situado neste município, na Fazenda Marimbondo e Buriti, designado por Área 18, contendo a área de 2,143902 hectares - destinada a implantação do Anel Viário de Uberlândia, Contorno Norte e complemento do Contorno Leste, com as seguintes divisas e confrontações: Começa do ponto P0, situado na divisa da Gleba 1 e na margem esquerda do Córrego Marimbondo, daí segue confrontando com a Gleba 1 até o marco P13, situado junto a divisa da Gleba 1 e com Floriano Moura Guimarães, com os azimutes e distâncias sucessivas de: P0-P1 298°58'50" e distância de 84,14 m, P1-P2 296°35'32" e distância de 26,84 m, P2-P3 296°15'10" e distância de 16,31 m, P3-P4 294°12'12" e distância 23,25 m, P4-P5 293°13'45" e distância de 30,20 m, P5-P6 292°01'26" e distância de 23,18 m, P6-P7 291°08'55" e distância de 21,74 m, P7-P8 289°46'22" e distância de 24,33 m, P8-P9 288°42'26" e distância de 31,84 m, P9-P10 286°53'39" e distância de 24,70 m, P10-P11 285°36'56" e distância de 26,53 m, P11-P12 286°47'46" e distância de 17,04 m, P12-P13 288°27'04" e distância de 10,78 m, daí segue confrontando com Floriano Moura Guimarães até o marco P21, situado na divisa da Gleba 3, com os azimutes e distâncias sucessivas de: P13-3 83°46'58" e distância de 0,21m, 3-4 84°6'48" 133,81 metros, 4-5 15°12'12" 20,92 metros, 5-P21 102°6'45" 36,26 metros, daí segue confrontando com a Gleba 3 até o marco P30, situado na margem do Córrego Marimbondo, com os azimute e distâncias sucessivas de: P21-P22 111°31'19" e distância de 18,22 m, P22-P23 112°47'34" e distância de 18,27 m, P23-P24 112°59'07" e distância de 15,78 m, P24-P25 114°31'54" e distância de 26,51 m, P25-P26 115°35'46" 32,16 m, P26-P27 117°02'40" e distância de 33,23 m, P27-P28 104°27'09" e distância de 6,44 m, P28-P29 116°17'01" e distância de 20,50m, P29-P30 122°47'50" e distância de 36,21 m, daí segue pelas margens do Córrego Marimbondo, acima, até o marco P0 (inicial), situado nesta mesma margem junto a divisa da Gleba 1, com os azimutes e distâncias sucessivas de: P30-16 185°53'23" e distâncias de 5,35 m, 16-17 203°59'5" 58,34 metros, 17-18 202°1'6" 6,62 metros, 18-19 185°39'00" 8,10 metros, 19-P0 213°27'0" 2,10 metros, confrontando até aí com o Córrego Marimbondo, sendo que do outro lado do Córrego Marimbondo as terras pertencem a Ricardo Borges Pinto, Rogério Borges Pinto e Espólio de Jerônimo José Alves, totalizando uma área de 2,143902 hectares. Esta área será transferida ao Município de Uberlândia através da Lei 11.009 de 14 de Dezembro de 2011 que retifica dispositivos da Lei 10.181 de 19 de junho de 2009 e suas alterações, que autoriza o recebimento de antecipação de áreas que menciona para fins de implantação e pavimentação do Anel Viário de Uberlândia, Contorno Norte e complemento do Contorno Leste e da outras providências e revoga a Lei 10.929 de 18 de outubro de 2011.

PROPRIETÁRIO: WALTER ALVES DO NASCIMENTO, brasileiro, industrial, CI MG-106.285-SSP/MG, CPF 182.728.866-34, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com Valéria Segantini do Nascimento, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Padre Anchieta, 315, Bairro Lidice.

Registro anterior: Matrícula nº. 117.600 Livro 2 Reg. Geral deste Ofício.

AV-1-147.577- Protocolo nº. 379.278, em 27 de dezembro de 2011- ABERTURA


786.154

Continua no verso.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha
01

[REDACTED]

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

DE MATRÍCULA- A requerimento do proprietário, datado de 27/12/2011, procede-se a esta averbação para abrir a matrícula deste imóvel, destinado à implantação do Anel Viário de Uberlândia, Contorno Norte e complemento do Contorno Leste, que originou do desmembramento constante da AV-7 da matrícula nº 117.600, livro 2 Registro Geral, desta Serventia; em virtude do projeto aprovado nos termos da Lei nº 11.009 de 14/12/2011. INCRA- Código de Imóvel: 414.123.004.405-5. Em 10/01/2012.
Dou fé: [REDACTED]

AV-2-147.577- RESERVA LEGAL- Averba-se para constar que a área de "Reserva Legal" do imóvel desta matrícula encontra-se devidamente averbada na matrícula nº 840 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Montalvânia-MG, conforme se verifica da AV-2 da matrícula nº 117.600 desta Serventia. Em 10/01/2012.
Dou fé: [REDACTED]

R-3-147.577- Protocolo nº. 384.618, em 11 de abril de 2012- Doadores: Walter Alves do Nascimento, industrial, CI MG-106.285-SSP/MG, CPF 182.728.866-34, e sua mulher Valéria Segantini do Nascimento, industrial, CI MG-585.969-PC/MG, CPF 806.582.296-72, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Padre Anchieta, 315, Bairro Lídice. DONATÁRIO: MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA, com sede nesta cidade, na Avenida Anselmo Alves dos Santos, 600, Bairro Santa Mônica, CNPJ 18.431.312/0006-20, neste ato representado por seu prefeito municipal Odelmo Leão Carneiro Sobrinho, CPF 080.333.586-53. Escritura pública de DOAÇÃO lavrada pelo Cartório do 2º Ofício de Notas local, em data de 15/03/2012, no livro nº. 1171 às fls. 026. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$214.390,20. O donatário aceita a presente doação. INCRA- Código do Imóvel- 414.123.004.405-5. Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos Florestais emitida pelo Instituto Estadual de Florestas, em data de 10/04/2012, com código de controle nº 06000001843/12. Em 27/04/2012.
Dou fé: [REDACTED]

AV-4-147.577- Protocolo nº 468.868, em 30 de novembro de 2015- Averba-se para constar que a área de 4.049,1673m² do imóvel desta matrícula, foi computada como área pública do Loteamento Convencional Portal do Vale I, registrado no R-10 da matrícula 140.779, desta Serventia. Emol.: R\$14,35, TFJ.: R\$4,51, Total: R\$18,86. Em 04/05/2016.
Dou fé: [REDACTED]

AV-5-147.577- Protocolo nº 516.210, em 21 de dezembro de 2017, reapresentado em 09/01/2018- A requerimento da interessada, averba-se, nos termos do processo do Loteamento arquivado nesta Serventia, para constar que a área de 17.389,8527m² do imóvel desta matrícula, foi computada como

Continua na ficha 02

continuação

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula
147.577

Ficha
02

Uberlândia - MG, 17 de janeiro de 2018


área pública do Loteamento Convencional Portal do Vale II, registrado no R-7 da matrícula 140.775, desta Serventia, conforme estabelecido na Lei Municipal n° 10.181 de 19/06/2009. Emol: R\$15,50 - TFI: R\$4,87, Total: R\$20,37. Em 17/01/2018. Dou fé: [REDACTED]

1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMOVEIS DE UBERLANDIA-MG
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

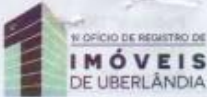

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei n° 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula 147577 a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Uberlândia, 02 de agosto de 2021.

[REDACTED]

Emolumentos: R\$19,51 Recivil: R\$1,17 Taxa de Fiscalização: R\$7,30 ISS R\$0,39 - Valor final: R\$28,37

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis Uberlândia-MG- CNS: 03213-6	
SELO DE CONSULTA: EVS79827 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7660.2390.9866.8272	
Quantidade de atos praticados: 1 Luana Resende Rodrigues Ferreira - Escrevente Emol. R\$20,68 - TFJ R\$7,30 - ISS R\$ 0,39 - Valor Final R\$28,37 Consulte a validade deste selo no site https://selos.tjmg.jus.br	

**Matrícula nº 180.398, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia – Referente à
Gleba 18-A antecipada**

	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA - MG Avenida Cesário Alvim, 356, Centro - CEP 38.400-096 - Tel. (034) 3217-2559		Pedido nº 786.154 11:09:46 Página 01
	Márcio Ribeiro Pereira Registrador	Patrícia Testa Pereira Registradora Substituta	Joelma da Silva Ribeiro Escrevente Daniele Amstaldem de Oliveira Escrevente Luana Resende Rodrigues Ferreira Escrevente
Geraldo de Oliveira Miranda Filho Registrador Substituto	Denise Testa Pereira Registradora Substituta	C E R T I D ã O	
LIVRO 2 REGISTRO GERAL		1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
Matrícula 180.398	Ficha 01	Uberlândia - MG, 05 de dezembro de 2014	
<p>I M Ó V E I: Um imóvel rural situado neste município, na Fazenda do Marimbondo, constituído pela Área 18-A, contendo 1,140649 hectares (destinado a implantação e pavimentação do anel Viário de Uberlândia, contorno Norte e Complemento do Contorno Leste, conforme Lei Municipal nº 10.181 de 19/06/2009), com as seguintes divisas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P0, de coordenadas N7.909.595,3923 m e E795.003,3670m, situado no limite com a Gleba I-A Remanescente e Argemiro Mendonça, deste, segue com o mesmo confrontante com as seguintes distâncias e azimutes: P0 - P1: distância de 39,35m, e azimute de 22°18'06"; P1 - P2: distância de 18,8m, e azimute de 32°52'51"; confrontando até aí com Argemiro Mendonça; segue com as seguintes distâncias e azimutes: P2 - P3: distância de 194,15m, e azimute de 134°17'15"; confrontando neste trecho com João Elias Rodrigues; P3 - P4: distância de 195,84m, e azimute de 135°53'48"; segue com as seguintes distâncias e azimutes: P4 - P34: distância de 24,98m, e azimute de 191°37'22"; confrontando neste trecho com a Faz. Marimbondo - Gleba A, matrícula 130.416; seguintes distâncias e azimutes: P34 - P35: distância de 18,4m, e azimute de 319°06'20"; P35 - P36: distância de 25,46m, e azimute de 318°00'39"; P36 - P37: distância de 28,48m, e azimute de 316°44'13"; P37 - P38: distância de 28,47m, e azimute de 316°44'13"; P38 - P39: distância de 22,80m, e azimute de 315°11'44"; P39 - P40: distância de 27,46m, e azimute de 314°18'50"; P40 - P41: distância de 19,65m, e azimute de 313°03'17"; P41 - P42: distância de 15,45m, e azimute de 312°03'45"; P42 - P43: distância de 15,62m, e azimute de 311°21'56"; P43 - P44: distância de 8,84m, e azimute de 311°11'07"; P44 - P45: distância de 13,02m, e azimute de 310°18'59"; P45 - P46: distância de 14,37m, e azimute de 309°38'49"; P46 - P47: distância de 11,8m, e azimute de 308°55'56"; P47 - P48: distância de 17,87m, e azimute de 308°18'09"; P48 - P49: distância de 12,9m, e azimute de 307°14'00"; P49 - P50: distância de 15,46m, e azimute de 307°07'35"; P50 - P51: distância de 9,13m, e azimute de 305°57'41"; P51 - P52: distância de 12,15m, e azimute de 305°55'25"; P52 - P53: distância de 10,22m, e azimute de 305°26'37"; P53 - P54: distância de 8,93m, e azimute de 304°21'31"; P54 - P55: distância de 14,45m, e azimute de 304°21'36"; P55 - P56: distância de 12,17m, e azimute de 303°25'06"; P56 - P57: distância de 13,13m, e azimute de 302°49'05"; P57 - P58: distância de 13,09m, e azimute de 302°21'11"; P58 - P59: distância de 7,41m, e azimute de 301°51'07"; P59 - P0: distância de 19,51m, e azimute de 301°07'42"; confrontando até aí com a Gleba I-A Remanescente, ponto inicial deste perímetro.</p> <p>PROPRIETÁRIO: WALTER ALVES DO NASCIMENTO, brasileiro, CI M-106.285-SSP/MG, CPF 182.728.866-34, casado sob o regime da comunhão universal de bens, em 06/05/1974, antes da vigência da Lei 6.515/77 com Valéria Segantini do Nascimento, brasileira, CPF 806.582.296-72, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Padre Anchieta, 315, Bairro Lídice.</p> <p>Registro anterior: Matrícula 180.397, Livro 2, desta Serventia.</p>			
Continua no verso.			
			
Continua no verso.			

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha
01

[REDACTED]

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Emol.: R\$15,81, TFJ.: R\$4,97, Total: R\$20,78.

AV-1-180.398- Protocolo nº 447.913, em 19 de novembro de 2014- ABERTURA DE MATRÍCULA- A requerimento do proprietário, datado de 15/09/2014, procede-se a esta averbação para abrir a matrícula deste imóvel que originou do desmembramento constante da AV-8 da matrícula nº 180.397, livro 2, desta Serventia. INCRA- Código do Imóvel: 414.123.010.359-0. Módulo Rural: 40,0372 ha. FMP: 2,0000 ha. Número do Imóvel na Receita Federal: 2.607.568-7. Em 05/12/2014. Dou fé: [REDACTED]

AV-2-180.398- RESERVA LEGAL- /Averba-se para constar que parte da área de "Reserva Legal" do imóvel desta matrícula foi previamente constituída na AV-5 da matrícula nº 19.175, Livro 2, desta Serventia. Em 05/12/2014. Dou fé: [REDACTED]

AV-3-180.398- RESERVA LEGAL- Averba-se para constar que parte da área de "Reserva Legal" do imóvel desta matrícula, contendo 18,15 hectares, constituída pela Reserva Legal 02 - com 5,13 hectares, e Reserva Legal 03- com 13,02 hectares, está localizado no imóvel matriculado sob o nº 25.024, Livro 2, Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis de Coromandel-MG, cujas características e confrontações foram descritas na AV-2 daquela matrícula. Em 05/12//2014. Dou fé: [REDACTED]

AV-4-180.398- RESERVA LEGAL- Averba-se para constar que parte da área de "Reserva Legal" do imóvel desta matrícula foi previamente constituída na AV-7 da matrícula nº 19.037, Livro 2, Reg. Geral desta Serventia. Em 05/12/2014. Dou fé: [REDACTED]

AV-5-180.398- RESERVA LEGAL- Averba-se para constar que parte da área de "Reserva Legal" do imóvel desta matrícula, está localizada no imóvel matriculado sob o nº 25.024, Livro 2, Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis de Coromandel-MG, cujas características e confrontações foram descritas na AV-2 daquela matrícula. Em 05/12/2014. Dou fé: [REDACTED]

AV-6-180.398- Procede-se a esta averbação para constar que encontram-se arquivados nesta Serventia, protocolo de inscrição do imóvel rural no SICAR/MG com número de controle 26705, emitido em 18/08/2014, e Recibo Nacional de Cadastro do Imóvel MG-3170206-A37A46861F7049468E60342A7B028521, conforme verifica-se da AV-10 da matrícula 19.037 desta Serventia. Em 05/12/2014. Dou fé: [REDACTED]

R-7-180.398- Protocolo nº 458.437, em 22 de maio de 2015- Doadores: Walter Alves do Nascimento, comerciante, CI MG-106.285-SSP/MG, CPF 182.728.866-34,

Continua na ficha 02

continuação

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

Ficha

180.398

02

Uberlândia - MG, 05 de junho de 2015

e sua mulher Valéria Segantini do Nascimento, comerciante, CI MG-585.969-PC/MG, CPF 806.582.296-72, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, em 06/05/1974, anterior a vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Maria Quitéria, 96, Bairro Marta Helena. **DONATÁRIO:** MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA, com sede nesta cidade, na Avenida Anselmo Alves dos Santos, 600, Bairro Santa Mônica, CNPJ 18.431.312/0006-20, neste ato, representado por seu Prefeito Municipal Gilmar Alves Machado, CPF 442.726.006-30. Escritura pública de DOAÇÃO lavrada pelo Primeiro Serviço Notarial local, em data de 19/05/2015, no livro nº 1930-N às fls. 052/054. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$17.109,74. Consta da escritura, que o imóvel objeto desta matrícula, foi destinado, nos termos do artigo 1º da Lei Municipal nº 10.181, de 19/07/2009, à implantação e pavimentação do anel viário de Uberlândia, contorno norte e complemento do contorno leste; que os doadores se comprometeram, através de termo de compromisso, a transferir antecipadamente como área pública a posse e domínio da área de sua propriedade, ficando explícito o direito à compensação em futuros loteamentos da área maior onde esta encontra-se inserida, ou em outros loteamentos situados dentro do perímetro urbano do Município de Uberlândia, sejam estes dos doadores ou de terceiros, permitida sua cessão total ou parcial, respeitados os percentuais exigidos pela legislação municipal de parcelamento do solo, devendo ser avaliadas pelo órgão municipal competente, a área parcelada e a área que receberá a área pública, resguardada a equivalência financeira entre elas, dispensada a avaliação somente quando a escolha do proprietário for pela compensação dentro da gleba total originária à antecipação de área, caso em que deverá ser adotado o critério de 01 (um)m² por 01 (um)m²; e que as áreas doadas integram o sistema viário para implantação e pavimentação do anel viário. O donatário aceita a presente doação. **INCRA- Código do Imóvel:** 999.903.516.066-3. **Módulo Rural:** 0,0000 ha. **FMP:** 2,00 ha. **Número do Imóvel na Receita Federal:** 2.607.568-7. **Emol.: R\$422,12, TFJ.: R\$162,68, Total: R\$584,80.** Em 05/06/2015. Dou fé:

AV-8-180.398- Protocolo nº 468.868, em 30 de novembro de 2015- Averba-se para constar que a área de 11.406,49m² do imóvel desta matrícula, foi computada como área pública do Loteamento Convencional Portal do Vale I, registrado no R-10 da matrícula 140.779, desta Serventia. **Emol.: R\$14,35, TFJ.: R\$4,51, Total: R\$18,86.** Em 04/05/2016.
Dou fé:

Continua no verso.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Pedido nº 786.154
11:09:47
Página 04


continuação...

1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR



Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula 180398 a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Uberlândia, 02 de agosto de 2021.



Emolumentos: R\$19,51 Recívil: R\$1,17 Taxa de Fiscalização: R\$7,30 ISS R\$0,39 - Valor final: R\$28,37

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis Uberlândia-MG- CNS: 03.213-6	
SELO DE CONSULTA: EVS79828 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5418.7245.7135.7122	
Quantidade de atos praticados:1 Luana Resende Rodrigues Ferreira - Escrevente Emol. R\$20,68 - TFJ R\$7,30 - ISS R\$ 0,39 - Valor Final R\$28,37 Consulte a validade deste selo no site https://selos.tjmg.jus.br	

Matrícula nº 186.350, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia – Referente à
Gleba 20 antecipada

	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		Pedido nº 786.154
	1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA - MG		11:10:07
Avenida Cesário Alvim, 356, Centro - CEP 38.400-096 - Tel. (034) 3217-2559		Página 01	
Patricia Testa Pereira Registradora Substituta	Márcio Ribeiro Pereira Registrador	Joelia da Silva Ribeiro Escrevente	
Geraldo de Oliveira Miranda Filho Registrador Substituto	Denise Testa Pereira Registradora Substituta	Daniele Amstaldem de Oliveira Escrevente	
Luana Resende Rodrigues Ferreira Escrevente			
C E R T I D ã O			
LIVRO 2 REGISTRO GERAL		1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
Matrícula 186.350	Ficha 01	Uberlândia - MG, 05 de junho de 2015	
<p>I M Ó V E I: Um imóvel rural situado neste município, na Fazenda do Marimbondo, constituído pela Área 20, contendo a área de 62.908,61m², (destinado a implantação e pavimentação do anel Viário de Uberlândia, contorno Norte e Complemento do Contorno Leste, conforme Lei Municipal nº 10.181 de 19/06/2009), com as seguintes divisas e confrontações: Tem como amarração, a estaca 598+14,23m do eixo do projeto, de onde com azimute de 72°31'08" e com distância de 4,05m ortogonalmente à esquerda, encontra-se o vértice P0, de coordenadas N-7.909.111,2591m e E-795.500,0750m, ponto inicial da descrição deste perímetro, situado no limite com Ricardo Borges Pinto e no limite com Walter Alves do Nascimento, deste, segue confrontando com Walter Alves do Nascimento, com os seguintes azimutes e distâncias: azimute de 160°44'48" e distância de 74,57 metros, até o vértice P1; passando pelo vértice 3 de coordenadas N-7.908.785,93 m e E-795.664,13 m com 60,82 metros e 13,75 metros até o vértice P1; deste, segue confrontando com a Gleba Remanescente, matrícula 178.809, com os seguintes azimutes e distâncias: azimute de 160°47'12" e distância de 220,19 m., P2-P3 com azimute de 160°28'22" e distância de 9,15 m., P3- P4 com azimute de 160°28'22" e distância de 559,63 m.; deste segue confrontando com a Área 21 com os azimutes de distâncias de: 260°52'16" e distância de 7,47m até o vértice P5, azimute de 262°01'00" e distância de 18,47m até o vértice P6, azimute de 264°00'30" e distância de 15,62m até o vértice P7, azimute de 262°44'58" e distância de 10,36m até o vértice P8, azimute de 263°19'49" e distância de 10,39m até o vértice P9, azimute de 263°22'13" e distância de 12,72m até o vértice P10, azimute de 263°44'34" e distância de 8,08m até o vértice P11; deste segue confrontando com a Gleba I-A Remanescente de Matrícula 180.400 com os seguintes azimutes e distâncias: azimute de 337°55'12" e distância de 8,04m até o vértice P12, azimute de 338°25'54" e distância de 9,53m até o vértice P13, azimute de 338°57'55" e distância de 11,01m até o vértice P14, azimute de 339°23'23" e distância de 7,49m até o vértice P15, azimute de 339°47'26" e distância de 12,95m até o vértice P16, azimute de 340°07'42" e distância de 7,45m até o vértice P17, azimute de 340°20'03" e distância de 7,94m até o vértice P18, azimute de 340°30'03" e distância de 7,43m até o vértice P19, azimute de 340°36'42" e distância de 5,44m até o vértice P20, azimute de 340°41'13" e distância de 6,42m até o vértice P21, azimute de 340°44'58" e distância de 8,87m até o vértice P22, azimute de 340°46'26" e distância de 3,95m até o vértice P23, azimute de 340°46'38" e distância de 2,79m até o vértice P24, azimute de 340°46'32" e distância de 22,21m até o vértice P25, azimute de 340°44'17" e distância de 2,83m até o vértice P26, azimute de 340°47'21" e distância de 7,65m até o vértice P27, azimute de 340°44'37" e distância de 25,89m até o vértice P28, azimute de 340°47'20" e distância de 65,20m até o vértice P29, azimute de 340°46'32" e distância de 71,51m até o vértice P30, azimute de 340°45'46" e distância de 71,10m até o vértice P31, azimute de 340°47'46" e distância de 47,48m até o vértice P32, azimute de 340°46'31" e</p>			
Continua no verso.			
			
786.154			

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

distância de 107,44m até o vértice P33, azimute de 340°46'31" e distância de 20,00m até o vértice P34, azimute de 340°46'31" e distância de 206,96m até o vértice P35, confrontando até aí com Gleba I-A Remanescente, matrícula 180.400, deste, segue ao vértice P0 com o azimute de 45°36'45" e distância de 88,42m, confrontando neste trecho com Faz. Marimondo - Gleba A, matrícula 130.416, perfazendo um perímetro 1.724,47 m.

PROPRIETÁRIO: WALTER ALVES DO NASCIMENTO, brasileiro, CI M-106.285-SSP/MG, CPF 182.728.866-34, casado sob o regime da comunhão universal de bens, em 06/05/1974, antes da vigência da Lei 6.515/77 com Valéria Segantini do Nascimento, brasileira, CPF 806.582.296-72, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Padre Anchieta, 315, Bairro Lídice.

Registro anterior: Matrícula 180.399, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$16,32, T.F.J.: R\$5,13, Total: R\$21,45.

AV-1-186.350- Protocolo nº 458.437, em 22 de maio de 2015- ABERTURA DE MATRÍCULA- A requerimento do proprietário, datado de 22/05/2015, procede-se a esta averbação para abrir a matrícula deste imóvel que originou do desmembramento constante da AV-8 da matrícula nº 180.399, livro 2 Registro Geral, desta Serventia. INCRA- Código do Imóvel: 999.903.515.922-3. Módulo Rural: 0,0000 ha. FMP: 2,00 ha. Número do Imóvel na Receita Federal: 2.607.568-7. Em 05/06/2015. Dou fé

AV-2-186.350- Procede-se a esta averbação para constar que recai sobre uma parte de terras do imóvel desta matrícula *servidão* em favor da Companhia Energética de Minas Gerais - CEMIG, com a área de 47.300,00m², conforme se verifica da matrícula nº 86.653 desta Serventia. Em 05/06/2015.

Dou fé

AV-3-186.350- RESERVA LEGAL- Averba-se para constar que parte da área de "Reserva Legal" do imóvel desta matrícula foi previamente constituída na AV-5 da matrícula nº 19.175, Livro 2, desta Serventia. Em 05/06/2015.

Dou fé:

AV-4-186.350- RESERVA LEGAL- Averba-se para constar que parte da área de "Reserva Legal" do imóvel desta matrícula está localizada no imóvel matriculado sob o nº 25.024, Livro 2, Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis de Coromandel-MG, cujas características e confrontações foram descritas na AV-2 daquela matrícula. Em 05/06/2015.

Dou fé

AV-5-186.350- RESERVA LEGAL- Averba-se para constar que parte da área de "Reserva Legal" do imóvel desta matrícula foi previamente constituída na AV-7 da matrícula nº 19.037, Livro 2, Reg. Geral desta Serventia. Em 05/06/2015. Dou fé

Continua na ficha 02

Continua no verso.

continuação

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

186.350

Ficha

02

Uberlândia - MG, 05 de junho de 2015

AV-6-186.350- RESERVA LEGAL- Averba-se para constar que parte da área de "Reserva Legal" do imóvel desta matrícula, está localizada no imóvel matriculado sob o n° 25.024, Livro 2, Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis de Coromandel-MG, cujas características e confrontações foram descritas na AV-2 daquela matrícula. Em 05/06/2015. Dou fé

AV-7-186.350- Procede-se a esta averbação para constar que encontram-se arquivados nesta Serventia, protocolo de inscrição do imóvel rural no SICAR/MG com número de controle 26705, emitido em 18/08/2014, e Recibo Nacional de Cadastro do Imóvel MG-3170206-A37A46861F7049468E60342A7B028521, conforme se verifica da AV-10 da matrícula 19.037 desta Serventia. Em 05/06/2015. Dou

R-8-186.350- Protocolo n° 458.437, em 22 de maio de 2015- Doadores: Walter Alves do Nascimento, comerciante, CI MG-106.285-SSP/MG, CPF 182.728.866-34, e sua mulher Valéria Segantini do Nascimento, comerciante, CI MG-585.969-PC/MG, CPF 806.582.296-72, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, em 06/05/1974, anterior a vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Maria Quitéria, 96, Bairro Marta Helena. DONATÁRIO: MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA, com sede nesta cidade, na Avenida Anselmo Alves dos Santos, 600, Bairro Santa Mônica, CNPJ 18.431.312/0006-20, neste ato, representado por seu Prefeito Municipal Gilmar Alves Machado, CPF 442.726.006-30. Escritura pública de DOAÇÃO lavrada pelo Primeiro Serviço Notarial local, em data de 19/05/2015, no livro n° 1930-N às fls. 052/054. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$200.633,25 (estando incluído nesta avaliação o outro imóvel constante da escritura ora registrada). Consta da escritura, que o imóvel objeto desta matrícula, foi destinado, nos termos do artigo 1º da Lei Municipal n° 10.181, de 19/07/2009, à implantação e pavimentação do anel viário de Uberlândia, contorno norte e complemento do contorno leste; que os doadores se comprometeram, através de termo de compromisso, a transferir antecipadamente como área pública a posse e domínio da área de sua propriedade, ficando explícito o direito à compensação em futuros loteamentos da área maior onde esta encontra-se inserida, ou em outros loteamentos situados dentro do perímetro urbano do Município de Uberlândia, sejam estes dos doadores ou de terceiros, permitida sua cessão total ou parcial, respeitados os percentuais exigidos pela legislação municipal de parcelamento do solo, devendo ser avaliadas pelo órgão municipal competente, a área parcelada e a área que receberá a área pública, resguardada a equivalência financeira entre elas, dispensada a avaliação somente quando a escolha do proprietário for pela compensação dentro da gleba total originária à antecipação de área, caso em que deverá ser adotado o critério de 01 (um)m² por 01 (um)m²; e que as áreas doadas integram o sistema viário para implantação e

Continua no verso.

Continua no verso.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

pavimentação do anel viário. O donatário aceita a presente doação. INCRA-
Código do Imóvel: 999.903.516.922-3. Módulo Rural: 0,0000 ha. FMP: 2,00 ha.
Número do Imóvel na Receita Federal: 2.607.568-7. Emol.: R\$994,02, T.F.J.:
R\$383,02, Total: R\$1.377,04. Em 05/06/2015. Dou fé

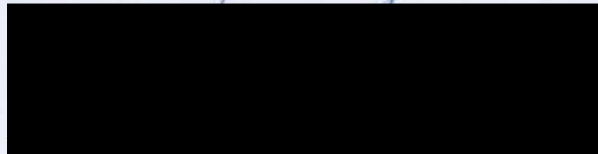
AV-9-186.350- Protocolo nº 468.868, em 30 de novembro de 2015- Averba-se
para constar que a área de 1.706,2527m² do imóvel desta matrícula, foi
computada como área pública do Loteamento Convencional Portal do Vale 1,
registrado no R-10 da matrícula 140.779, desta Serventia. Emol.: R\$14,35,
T.F.J.: R\$4,51, Total: R\$18,86. Em 04/05/2016.
Dou fé:

AV-10-186.350- Protocolo nº 531.479, em 23 de julho de 2018- Averba-se para
constar que a área de 23.280,35m² do imóvel desta matrícula, foi utilizada
para complemento da Área Institucional do Loteamento Convencional Nascente
do Vale, registrado no R-9 da matrícula 203.785, desta Serventia. Emol.:
R\$15,50, T.F.J.: R\$4,87, Total: R\$20,37 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 12/09/2018.
Dou fé:

continuação...

1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula 186350 a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Uberlândia, 02 de agosto de 2021.





Emolumentos: R\$19,51 Recivil: R\$1,17 Taxa de Fiscalização: R\$7,30 ISS R\$0,39 - Valor final: R\$28,37

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis Uberlândia-MG- CNS: 03.213-6
SELO DE CONSULTA: EVS79829 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9183.0177.9269.1920
Quantidade de atos praticados:1 Luana Resende Rodrigues Ferreira - Escrevente Emol. R\$20,68 - TFJ R\$7,30 - ISS R\$ 0,39 - Valor Final R\$28,37 Consulte a validade deste selo no site https://selos.tjmg.jus.br



Matrícula nº 186.351, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia – Referente à
Gleba 21 antecipada

	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA - MG Avenida Cesário Alvim, 356, Centro - CEP 38.400-096 - Tel. (034) 3217-2559	Pedido nº 786.154 11:12:16 Página 01
Patricia Testa Pereira Registradora Substituta	Márcio Ribeiro Pereira Registrador	Joelia da Silva Ribeiro Escrevente Daniele Amstaldem de Oliveira Escrevente Luana Resende Rodrigues Ferreira Escrevente
Geraldo de Oliveira Miranda Filho Registrador Substituto	Denise Testa Pereira Registradora Substituta	
C E R T I D Ã O		
LIVRO 2 REGISTRO GERAL		1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Matrícula 186.351	Ficha 01	[REDACTED]
Uberlândia - MG, 05 de junho de 2015		
<p>I M Ó V E L: Um imóvel rural situado neste município, na Fazenda do Marimbondo, constituído pela Área 21, contendo a área de 70.846,87m², (destinado a implantação e pavimentação do anel Viário de Uberlândia, contorno Norte e Complemento do Contorno Leste, conforme Lei Municipal nº 10.181 de 19/06/2009), com as seguintes divisas e confrontações: Tem como amarração, a estaca 638+10,97m do eixo do projeto, de onde encontra o P0 de coordenadas N=7.908.023,6981m e E=795.890,2722, situado na confrontação da Área 20; deste segue com o azimute 84°00'11" e distância de 15,81m até o vértice P1, azimute de 82°01'00" e distância de 18,47m até o vértice P2, azimute de 80°52'16" e distância de 7,47m até o vértice P3, também chamado de vértice P4 do perímetro da matrícula, confrontando até aí com a Área 20, deste segue com o seguinte azimute de 156°05'19" e distância de 3,37m até o vértice P4, também chamado de vértice P4A do perímetro da matrícula, azimute de 155°41'41" e distância de 5,89m até o vértice P5, azimute de 155°06'46" e distância de 7,16m até o vértice P6, azimute de 154°31'24" e distância de 5,63m até o vértice P7, azimute de 153°23'11" e distância de 10,20m até o vértice P8, azimute de 152°24'36" e distância de 9,06m até o vértice P9, azimute de 151°29'15" e distância de 9,62m até o vértice P10, azimute de 150°45'08" e distância de 7,07m até o vértice P11, azimute de 149°54'31" e distância de 4,14m até o vértice P12, azimute de 149°32'58" e distância de 7,38m até o vértice P13, azimute de 148°48'13" e distância de 3,96m até o vértice P14, azimute de 147°52'23" e distância de 17,08m até o vértice P15, azimute de 146°01'11" e distância de 18,95m até o vértice P16, azimute de 144°28'16" e distância de 11,04m até o vértice P17, azimute de 143°20'55" e distância de 10,95m até o vértice P18, azimute de 142°16'27" e distância de 6,37m até o vértice P19, azimute de 141°25'13" e distância de 15,82m até o vértice P20, azimute de 139°58'23" e distância de 7,64m até o vértice P21, azimute de 139°21'10" e distância de 7,29m até o vértice P22, azimute de 138°51'15" e distância de 5,48m até o vértice P23, azimute de 137°54'41" e distância de 9,07m até o vértice P24, azimute de 137°07'21" e distância de 7,16m até o vértice P25, azimute de 136°37'48" e distância de 4,88m até o vértice P26, azimute de 135°52'05" e distância de 6,48m até o vértice P27, azimute de 135°31'48" e distância de 4,93m até o vértice P28, azimute de 134°39'41" e distância de 6,42m até o vértice P29, azimute de 134°13'05" e distância de 7,14m até o vértice P30, azimute de 133°19'07" e distância de 9,30m até o vértice P31, azimute de 132°14'57" e distância de 5,89m até o vértice P32, azimute de 131°41'08" e distância de 9,86m até o vértice P33, azimute de 131°05'41" e distância de 3,93m até o vértice P34, azimute de 130°20'24" e distância de 7,20m até o vértice P35, azimute de 129°59'45" e distância de 4,56m até o vértice P36, azimute de 129°01'43" e distância de 10,49m até o vértice P37, azimute de 128°10'56" e distância de 4,59m até o vértice P38, azimute de 127°44'59" e distância de 6,05m até o vértice P39, azimute de 112°48'43" e distância de 13,79m até o vértice P40, azimute de 111°15'47" e distância de 9,46m até o vértice P41, azimute de</p>		
Continua no verso.		
 786.154		
Continua no verso.		

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha
01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

107°57'36" e distância de 14,20m até o vértice P42, azimute de 105°17'01" e distância de 9,19m até o vértice P43, azimute de 102°20'14" e distância de 9,70m até o vértice P44, azimute de 101°05'51" e distância de 9,51m até o vértice P45, azimute de 99°59'05" e distância de 9,49m até o vértice P46, azimute de 97°35'54" e distância de 9,63m até o vértice P47, azimute de 95°18'31" e distância de 9,55m até o vértice P48, azimute de 92°38'42" e distância de 9,50m até o vértice P49, azimute de 90°34'33" e distância de 9,94m até o vértice P50, azimute de 89°06'44" e distância de 9,79m até o vértice P51, azimute de 86°23'42" e distância de 9,63m até o vértice P52, azimute de 83°33'22" e distância de 10,22m até o vértice P53, azimute de 82°03'03" e distância de 9,33m até o vértice P54, azimute de 81°50'12" e distância de 9,96m até o vértice P55, azimute de 81°26'58" e distância de 10,00m até o vértice P56, azimute de 81°12'08" e distância de 10,03m até o vértice P57, azimute de 83°29'10" e distância de 10,54m até o vértice P58, azimute de 87°15'55" e distância de 10,25m até o vértice P59, azimute de 86°52'21" e distância de 10,56m até o vértice P60, azimute de 94°01'08" e distância de 10,22m até o vértice P61, azimute de 96°44'16" e distância de 10,44m até o vértice P62, azimute de 100°00'14" e distância de 10,50m até o vértice P63, azimute de 104°00'29" e distância de 10,27m até o vértice P64, azimute de 111°33'12" e distância de 10,44m até o vértice P65, azimute de 100°39'19" e distância de 7,47m até o vértice P66, azimute de 84°14'04" e distância de 7,02m até o vértice P67, confrontando até aí com a Fazenda Marimbondo - Gleba Remanescente, matrícula 178.809, segue até o 21 com o azimute de 79°02'39" e distância de 2,36 metros, deste, segue até o vértice 22 com o azimute de 208°34'37" e distância de 210,05 metros, passando pelos vértices: azimute de 69°54'07" e distância de 2,34 m até o vértice P68; azimute de 210°11'17" e distância de 13,12m até o vértice P69, azimute de 209°37'30" e distância de 20,00m até o vértice P70, azimute de 208°55'08" e distância de 20,00m até o vértice P71, azimute de 209°31'09" e distância de 20,00m até o vértice P72, azimute de 209°20'09" e distância de 20,00m até o vértice P73, azimute de 208°20'43" e distância de 20,00m até o vértice P74, azimute de 208°19'54" e distância de 14,24m até o vértice P75, azimute de 207°53'48" e distância de 5,74m até o vértice P76, azimute de 207°53'48" e distância de 19,97m até o vértice P77, azimute de 207°48'13" e distância de 20,03m até o vértice P78, azimute de 207°34'13" e distância de 20,01m até o vértice P79, azimute de 207°34'13" e distância de 14,25m até o vértice P80, deste, segue azimute de 207°31'09" e distância de 0,35m até o vértice 22, deste, segue até o vértice 23 com o azimute de 226°03'04" e distância de 30,64, passando pelos vértices: azimute de 207°31'09" e distância de 1,96m até o vértice P81, azimute de 225°44'15" e distância de 6,73m até o vértice P82, azimute de 227°31'40" e distância de 17,07m até o vértice P83, azimute de 227°31'40" e distância de 3,22m até o vértice P84, azimute de 232°35'52" e distância de 1,66m até o vértice 23, deste, segue até o vértice 24 com o azimute de 236°31'15" e distância de 29,01m, passando pelos vértices:

Continua na ficha 02

Continua no verso.

continuação

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

Ficha

186.351

02

Uberlândia - MG, 05 de junho de 2015

azimute de 232°35'52" e distância de 15,12m até o vértice P85, azimute de 232°35'52" e distância de 4,77m até o vértice P86, azimute de 239°36'32" e distância de 9,12m até o vértice 24, deste, segue até o vértice 25 com o azimute 244°09'22" e distância de 36,46m, passando pelos vértices: azimute de 239°36'32" e distância de 6,11m até o vértice P87, azimute de 239°36'32" e distância de 12,28m até o vértice P88, confrontando até aí com a Estrada de Pau-Furado, azimutes e distâncias, azimute de 244°23'08" e distância de 7,72m até o vértice P89, azimute de 243°53'18" e distância de 10,35m até o vértice 25, deste segue ao vértice P92, passando pelos vértices: azimute de 243°53'18" e distância de 3,17m até o vértice P90, 318°58'02" e distância de 5,07m até o vértice P91, azimute de 320°15'06" e distância de 5,23m até o vértice P92, confrontando até aí com a Fazenda Marimbondo, matrícula 60.524, azimute de 323°06'03" e distância de 10,49m até o vértice P93, azimute de 326°06'43" e distância de 5,24m até o vértice P94, azimute de 328°51'34" e distância de 10,30m até o vértice P95, azimute de 331°23'49" e distância de 5,36m até o vértice P96, azimute de 333°01'34" e distância de 5,36m até o vértice P97, azimute de 334°37'58" e distância de 5,36m até o vértice P98, azimute de 336°16'05" e distância de 5,19m até o vértice P99, azimute de 337°21'20" e distância de 5,00m até o vértice P100, azimute de 336°27'20" e distância de 4,79m até o vértice P101, azimute de 335°21'43" e distância de 4,87m até o vértice P102, azimute de 334°22'05" e distância de 4,87m até o vértice P103, azimute de 333°19'53" e distância de 4,95m até o vértice P104, azimute de 332°16'24" e distância de 4,79m até o vértice P105, azimute de 331°29'15" e distância de 4,89m até o vértice P106, azimute de 330°49'26" e distância de 4,95m até o vértice P107, azimute de 329°46'02" e distância de 4,78m até o vértice P108, azimute de 328°58'50" e distância de 4,94m até o vértice P109, azimute de 328°04'08" e distância de 4,86m até o vértice P110, azimute de 327°07'17" e distância de 4,78m até o vértice P111, azimute de 326°16'58" e distância de 4,93m até o vértice P112, azimute de 326°29'40" e distância de 4,90m até o vértice P113, azimute de 326°00'01" e distância de 4,80m até o vértice P114, azimute de 324°40'35" e distância de 4,58m até o vértice P115, azimute de 321°16'08" e distância de 9,61m até o vértice P116, azimute de 321°46'08" e distância de 4,91m até o vértice P117, azimute de 319°55'36" e distância de 4,68m até o vértice P118, azimute de 319°09'12" e distância de 4,90m até o vértice P119, azimute de 319°08'06" e distância de 4,86m até o vértice P120, azimute de 318°39'24" e distância de 4,76m até o vértice P121, azimute de 317°03'23" e distância de 4,90m até o vértice P122, azimute de 316°16'30" e distância de 4,75m até o vértice P123, azimute de 315°27'03" e distância de 4,89m até o vértice P124, azimute de 313°34'09" e distância de 4,98m até o vértice P125, azimute de 316°02'55" e distância de 5,00m até o vértice P126, azimute de 317°21'11" e distância de 4,98m até o vértice P127, azimute de 315°48'13" e distância de 4,94m até o vértice P128, azimute de 315°08'57" e distância de 4,98m até o vértice P129, azimute de

Continua no verso.

Continua no verso.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

314°53'09" e distância de 4,98m até o vértice P130, azimute de 314°35'53" e distância de 5,00m até o vértice P131, azimute de 315°04'12" e distância de 10,08m até o vértice P132, azimute de 319°11'29" e distância de 2,11m até o vértice P133, azimute de 306°34'38" e distância de 14,83m até o vértice P134, azimute de 307°47'21" e distância de 8,34m até o vértice P135, azimute de 308°10'48" e distância de 4,75m até o vértice P136, azimute de 308°47'10" e distância de 7,80m até o vértice P137, azimute de 309°44'23" e distância de 9,61m até o vértice P138, azimute de 310°32'13" e distância de 8,29m até o vértice P139, azimute de 310°59'45" e distância de 6,35m até o vértice P140, azimute de 311°46'57" e distância de 7,12m até o vértice P141, azimute de 312°23'32" e distância de 7,02m até o vértice P142, azimute de 312°46'42" e distância de 5,13m até o vértice P143, azimute de 313°55'22" e distância de 17,26m até o vértice P144, azimute de 315°15'27" e distância de 13,40m até o vértice P145, azimute de 316°24'48" e distância de 13,17m até o vértice P146, azimute de 317°27'35" e distância de 8,82m até o vértice P147, azimute de 318°18'46" e distância de 11,38m até o vértice P148, azimute de 319°03'20" e distância de 6,92m até o vértice P149, azimute de 319°45'56" e distância de 7,68m até o vértice P150, azimute de 320°30'01" e distância de 6,02m até o vértice P151, azimute de 321°17'24" e distância de 14,27m até o vértice P152, azimute de 322°24'48" e distância de 10,72m até o vértice P153, azimute de 323°13'46" e distância de 5,54m até o vértice P154, azimute de 323°45'55" e distância de 4,19m até o vértice P155, azimute de 324°23'03" e distância de 12,27m até o vértice P156, azimute de 325°24'00" e distância de 9,55m até o vértice P157, azimute de 326°09'08" e distância de 7,40m até o vértice P158, azimute de 326°44'49" e distância de 7,99m até o vértice P159, azimute de 327°43'24" e distância de 9,48m até o vértice P160, azimute de 328°34'46" e distância de 12,28m até o vértice P161, azimute de 329°38'50" e distância de 8,65m até o vértice P162, azimute de 330°37'09" e distância de 7,93m até o vértice P163, azimute de 331°10'00" e distância de 7,73m até o vértice P164, azimute de 332°09'00" e distância de 12,92m até o vértice P165, azimute de 332°48'31" e distância de 6,52m até o vértice P166, azimute de 333°43'57" e distância de 10,74m até o vértice P167, azimute de 336°18'15" e distância de 3,64m até o vértice P168, azimute de 335°09'19" e distância de 16,47m até o vértice P169, azimute de 336°00'50" e distância de 4,69m até o vértice P170, azimute de 336°35'48" e distância de 10,94m até o vértice P171, azimute de 337°20'47" e distância de 9,97m até o vértice P172, também chamado de vértice P11 do perímetro da matrícula, confrontando até aí com a Gleba I-A remanescente, matrícula 180.400, segue com os seguintes azimutes e distâncias: azimute de 83°22'53" e distância de 8,06m até o vértice P173, azimute de 83°22'53" e distância de 12,72m até o vértice P174, azimute de 83°22'53" e distância de 10,39m até o vértice P175, azimute de 82°35'46" e distância de 10,36m até o vértice P0, ponto inicial e final da descrição desta poligonal, confrontando até aí com a Área 20, perfazendo um perímetro

Continua na ficha 03

Continua no verso.

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula	Ficha
186.351	03

Uberlândia - MG, 05 de junho de 2015

de 1.553,33 m.

PROPRIETÁRIO: WALTER ALVES DO NASCIMENTO, brasileiro, CI M-106.285-SSP/MG, CPF 182.728.866-34, casado sob o regime da comunhão universal de bens, em 06/05/1974, antes da vigência da Lei 6.515/77 com Valéria Segantini do Nascimento, brasileira, CPF 806.582.296-72, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Padre Anchieta, 315, Bairro Lidice.

Registro anterior: Matrícula 180.399, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$16,32, TFJ.: R\$5,13, Total: R\$21,45.

AV-1-186.351- Protocolo nº 458.437, em 22 de maio de 2015- ABERTURA DE MATRÍCULA- A requerimento do proprietário, datado de 22/05/2015, procede-se a esta averbação para abrir a matrícula deste imóvel que originou do desmembramento constante da AV-8 da matrícula nº 180.399, livro 2 Registro Geral, desta Serventia. INCRA- Código do Imóvel: 999.903.515.922-3. Módulo Rural: 0,0000 ha. FMP: 2,00 ha. Número do Imóvel na Receita Federal: 2.607.568-7. Em 05/06/2015. Dou fé: [REDACTED]

AV-2-186.351- Procede-se a esta averbação para constar que recai sobre uma parte de terras do imóvel desta matrícula servidão em favor da Companhia Energética de Minas Gerais - CEMIG, com a área de 47.300,00m², conforme se verifica da matrícula nº 86.653 desta Serventia. Em 05/06/2015.

Dou fé: [REDACTED]

AV-3-186.351- RESERVA LEGAL- Averba-se para constar que parte da área de "Reserva Legal" do imóvel desta matrícula foi previamente constituída na AV-5 da matrícula nº 19.175, Livro 2, desta Serventia. Em 05/06/2015.

Dou fé: [REDACTED]

AV-4-186.351- RESERVA LEGAL- Averba-se para constar que parte da área de "Reserva Legal" do imóvel desta matrícula está localizada no imóvel matriculado sob o nº 25.024, Livro 2, Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis de Coromandel-MG, cujas características e confrontações foram descritas na AV-2 daquela matrícula. Em 05/06/2015.

Dou [REDACTED]

AV-5-186.351- RESERVA LEGAL- Averba-se para constar que parte da área de "Reserva Legal" do imóvel desta matrícula foi previamente constituída na AV-7 da matrícula nº 19.037, Livro 2, Reg. Geral desta Serventia. Em 05/06/2015. [REDACTED]

AV-6-186.351- RESERVA LEGAL- Averba-se para constar que parte da área de "Reserva Legal" do imóvel desta matrícula, está localizada no imóvel matriculado sob o nº 25.024, Livro 2, Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis de Coromandel-MG, cujas características e confrontações foram

Continua no verso.

Continua no verso.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

03

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

descritas na AV-2 daquela matrícula. Em 05/06/2015.

Dou fé: [REDACTED]

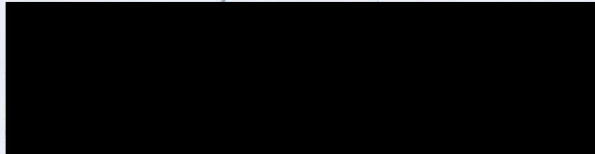
AV-7-186.351- Procedeu-se a esta averbação para constar que encontram-se arquivados nesta Serventia, protocolo de inscrição do imóvel rural no SICAR/MG com número de controle 26705, emitido em 18/08/2014, e Recibo Nacional de Cadastro do Imóvel MG-3170206-A37A46861F7049468E60342A7B028521, conforme se verifica da AV-10 da matrícula 19.037 desta Serventia. Em 05/06/2015. Dou [REDACTED]

R-B-186.351- Protocolo nº 458.437, em 22 de maio de 2015- Doadores: Walter Alves do Nascimento, comerciante, CI MG-106.285-SSP/MG, CPF 182.728.866-34, e sua mulher Valéria Segantini do Nascimento, comerciante, CI MG-585.969-PC/MG, CPF 806.582.296-72, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, em 06/05/1974, anterior a vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Maria Quitéria, 96, Bairro Marta Helena. **DONATÁRIO:** MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA, com sede nesta cidade, na Avenida Anselmo Alves dos Santos, 600, Bairro Santa Mônica, CNPJ 18.431.312/0006-20, neste ato, representado por seu Prefeito Municipal Gilmar Alves Machado, CPF 442.726.006-30. Escritura pública de DOAÇÃO lavrada pelo Primeiro Serviço Notarial local, em data de 19/05/2015, no livro nº 1930-N às fls. 052/054. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$200.633,25 (estando incluído nesta avaliação o outro imóvel constante da escritura ora registrada). Consta da escritura, que o imóvel objeto desta matrícula, foi destinado, nos termos do artigo 1º da Lei Municipal nº 10.181, de 19/07/2009, à implantação e pavimentação do anel viário de Uberlândia, contorno norte e complemento do contorno leste; que os doadores se comprometeram, através de termo de compromisso, a transferir antecipadamente como área pública a posse e domínio da área de sua propriedade, ficando explícito o direito à compensação em futuros loteamentos da área maior onde esta encontra-se inserida, ou em outros loteamentos situados dentro do perímetro urbano do Município de Uberlândia, sejam estes dos doadores ou de terceiros, permitida sua cessão total ou parcial, respeitados os percentuais exigidos pela legislação municipal de parcelamento do solo, devendo ser avaliadas pelo órgão municipal competente, a área parcelada e a área que receberá a área pública, resguardada a equivalência financeira entre elas, dispensada a avaliação somente quando a escolha do proprietário for pela compensação dentro da gleba total originária à antecipação de área, caso em que deverá ser adotado o critério de 01 (um)m² por 01 (um)m²; e que as áreas doadas integram o sistema viário para implantação e pavimentação do anel viário. O donatário aceita a presente doação. **INCRÁ-** Código do Imóvel: 999.903.516.922-3. Módulo Rural: 0,0000 ha. **FMP:** 2,00 ha. Número do Imóvel na Receita Federal: 2.607.568-7. **Emol.:** R\$994,02, **TFJ.:** R\$383,02, **Total:** R\$1.377,04. Em 05/06/2015. Dou [REDACTED]


continuação...

1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula 186351 a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Uberlândia, 02 de agosto de 2021.



Emolumentos: R\$19,51 Recivil: R\$1,17 Taxa de Fiscalização: R\$7,30 ISS R\$0,39 - Valor final: R\$28,37

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis Uberlândia-MG- CNS: 03.213-6	
SELO DE CONSULTA: EVS79830 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5304.8958.7902.4674	
Quantidade de atos praticados:1 Luana Resende Rodrigues Ferreira - Escrevente Emol. R\$20,68 - TFJ R\$7,30 - ISS R\$ 0,39 - Valor Final R\$28,37 Consulte a validade deste selo no site https://selos.tjmg.jus.br	

Matrícula nº 140.775, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia – Referente ao registro do Loteamento A



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS
DE UBERLÂNDIA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA - MG
Avenida Cesário Alvim, 356, Centro - CEP 38.400-096 - Tel. (034) 3217-2559

Pedido nº 789.274

09:41:16

Página 01

Patricia Testa Pereira
Registradora Substituta

Márcio Ribeiro Pereira
Registrador

Joelia da Silva Ribeiro

Escrivente

Daniele Amstaldem de Oliveira

Escrivente

Geraldo de Oliveira Miranda Filho
Registrador Substituto

Denise Testa Pereira
Registradora Substituta

Luana Resende Rodrigues Ferreira
Escrivente

C E R T I D ã O

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

140.775

Ficha

01

Uberlândia - MG, 04 de novembro de 2010

IMÓVEL: Um imóvel situado no perímetro urbano desta cidade, na Fazenda do Marimbondo, constituído pela Gleba B, contendo a área de 179.270,31m², com as seguintes divisas e confrontações: começa no marco M45D, situado junto a divisa da gleba "F" e limitando com a Gleba A, daí segue confrontando com a gleba F, com o rumo verdadeiro e distâncias sucessivas de: M45D -M45E 9°31'21"SW e 143,84 metros, M45E - M45F 99°31'21"SW e 558,42 metros, M45F - M21 57°56'2"SW e 95,73 metros, daí segue por cerca, confrontando com a Rua Esperança no Bairro São Francisco e também com o Bairro Joanna Darc onde da acesso a gleba B seguindo até o marco M26, com os rumos verdadeiros e distâncias sucessivas de: M21 - M22 75°8'37"SE e 61,51 metros, M22 - M23 80°31'43"SE e 209,60 metros, M23 - M24 80°31'43"SE e 639,80 metros, M24 - M25 81°48'27"SE e 88,08 metros, M25 - M26 84°0'0"SE e 132,37 metros, daí segue confrontando com Espólio de Jerônimo José Alves ou sucessores e limitando com a Gleba A, até o marco inicial, com o rumo verdadeiro e distâncias sucessivas de: M26 - M45G 10°20'41"NE e 332,94 metros, M45G - M45D 85°1'38"SW e 522,22 metros, onde teve início e fim esta descrição.

PROPRIETÁRIO: WALTER ALVES DO NASCIMENTO, brasileiro, empresário, CI M-106.285-SSP/MG, CPF 182.728.866-34, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Valéria Segantini do Nascimento, residente e domiciliado nesta cidade.

Registro anterior: Matrícula nº. 19.176 Livro 2 Reg. Geral deste Ofício.

AV-1-140.775- Protocolo nº. 353.226, em 28 de outubro de 2010- **ABERTURA DE MATRÍCULA-** A requerimento do proprietário, datado de 06/09/2010, procede-se a esta averbação para abrir a matrícula deste imóvel que originou do desmembramento constante da AV-13 da matrícula nº. 19.176, Livro 2 Registro Geral, deste Ofício. Em 04/11/2010.

Dou fé:

AV-2-140.775- Averba-se para constar que parte do imóvel desta matrícula, contendo 2,24 hectares formada de cerrado, compreendida nos seguintes limites: Começa no ponto P01, situado junto a divisa com a matrícula 17.708 e com a área de lavoura, daí segue até o ponto P02, situado junto com a matrícula 17.708 e com a área de preservação permanente, com os rumos verdadeiros e distâncias sucessivas de: P01-M45 57°57'9"NE e 124,22 metros, M45-P02 59°19'47"SE e 100,00 metros, confrontando até aí com a matrícula 17.708, daí segue até o ponto P05, situado junto a divisa com as áreas de preservação permanente e de lavoura, com os rumos verdadeiros e distâncias sucessivas de: P02-P03 3°9'54"SE e 23,98 metros, P03-P04 25°21'37"SE e 21,97 metros, P04-P05 80°36'54"SE e 33,58 metros, confrontando até aí com a área de preservação permanente, daí segue até o marco inicial, com os rumos verdadeiros e distâncias sucessivas de: P05-P06 68°8'12"SW e 18,17 metros, P06-P07 6°10'4"SW e 25,20 metros, P07-P08 36°48'36"SW e 32,60 metros, P08-P09 48°23'43"SW e 40,75 metros, P09-P10 89°51'24"NW e 18,40 metros, P10-P11 50°23'3"NW e 24,77 metros, P11-P12 47°50'21"NW e 54,10 metros, P12-P13 57°24'19"NW e 60,50 metros, P13-P14 55°50'28"NW e 43,73 metros, P14-P01 55°50'28"NW e 10,08 metros,



789.274

Continua no verso.

continuação

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

confrontando até aí com a área de lavoura, onde teve início e fim esta descrição, constante da AV-7 da matrícula 19.176, deste Ofício; e, mais outra área, contendo 32.11.60 hectares, devidamente caracterizada na matrícula 491 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Januária-MG, formam a área destinada a RESERVA LEGAL, gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IEF. Em 04/11/2010.

Dou fé:

AV-3-140.775- Protocolo nº. 365.073, em 15 de junho de 2011- Em cumprimento ao mandado expedido pelo MM. Juiz de Direito da 2ª. Vara da Fazenda Pública e Autarquias desta Comarca, Dr. João Elias da Silveira, extraído pela Escrivã do Judicial da referida Vara, em data de 31/05/2011, averba-se para constar a anulação da averbação da área de reserva legal constante da AV-2-140.775. Em 14/07/2011.

Dou fé:

AV-4-140.775- Protocolo nº. 368.285, em 11 de agosto de 2011- Por requisição do MM. Juiz de Direito da 1ª. Vara de Fazenda Pública e Autarquias desta Comarca, Dr. João Ecyr Mota Ferreira, via ofício nº. 774/2011, datado de 04/08/2011, procede-se a esta averbação para constar a existência da Ação Civil Pública sobre o imóvel desta matrícula, autos nº. 702.110.442.978, em que é autor- Ministério Público do Estado de Minas Gerais e réus- Walter Alves do Nascimento e outros. Em 12/08/2011.

Dou fé:

R-5-140.775- Protocolo nº. 375.920, em 28 de outubro de 2011- INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL- A requerimento da interessada, datado de 28/10/2011, que juntou Contrato de Constituição de Sociedade, datada de 18/08/2011, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais- JUCEMG, sob o nº. 3120930386-2 em 19/09/2011, e, Escritura pública declaratória de Alienação de bens e Incorporação Imobiliária para integralização de quotas de capital social lavrada pelo Cartório do 2º Ofício de Notas local, em data de 11/11/2011, no livro 1160 às fls. 197, procede-se a este registro para constar que os proprietários Walter Alves do Nascimento, empresário, CI M-106.285-SSP/MG, CPF 182.728.866-34, e sua mulher Valéria Segantini do Nascimento, empresária, CI MG-585.969-SSP/MG, CPF 806.582.296-72, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Padre Anchieta, 315, Bairro Lidice, integralizaram ao patrimônio da empresa WV EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Maria Quitéria, 96, Sala 02, Bairro Marta Helena, CNPJ 14.310.990/0001-79, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$130.950,00, e avaliado para efeitos fiscais em R\$1.500.000,00. ITBI no valor de R\$30.000,00 recolhido junto ao Banco do Brasil S/A, em data de 04/10/2011. Foi apresentada Certidão Negativa de Débito emitida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 18/10/2011, com o nº de controle 326250. Imóvel cadastrado na Prefeitura

Continua na ficha 02

Continua no verso.

continuação

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

140.775

Ficha

02

Uberlândia - MG, 23 de novembro de 2011

Municipal local sob o nº. 00-02-0401-08-11-0001-0000. Em 23/11/2011.
Dou fé: [REDACTED]

AV-6-140.775- Protocolo nº 382.140, em 23 de fevereiro de 2012-
CANCELAMENTO- Por determinação do MM. Juiz da 1ª Vara da Fazenda Pública e
Autarquias desta Comarca, Dr. João Ecyr Mota Ferreira, via ofício nº
167/2012, datado de 17/02/2012, procede-se ao cancelamento da AV-4-140.775,
referente aos autos nº 702.11.044297-8. Em 28/02/2012.

Dou fé: [REDACTED]

R-7-140.775- Protocolo nº. 390.518, em 19 de julho de 2012, reapresentado
em 02/08/2012- **LOTEAMENTO**- Certifico que o imóvel desta matrícula foi
totalmente loteado, conforme plantas e memoriais descritivos aprovados pela
Prefeitura Municipal local e demais repartições competentes, constantes do
processo arquivado nesta Serventia. Foi requerido nos termos da Lei nº.
6.766, de 19 de dezembro de 1979, e demais disposições em vigor, pela
proprietária WV EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Maria
Quiteria, 96, Sala 02, Bairro Marta Helena, CNPJ 14.310.990/0001-79, com a
denominação de "LOTEAMENTO PORTAL DO VALE II", e com o seguinte plano de
loteamento: ÁREA TOTAL- 179.270,31m²; ÁREA LOTEÁVEL- 179.270,31m²
(100,00%); ÁREA DO SISTEMA VIÁRIO- 48.433,42m² (27,02%); ÁREA INSTITUCIONAL-
8.469,27m² (4,72%), dividida em Área 01- 500,00m² e Área 02- 7.969,27m²;
ÁREA DE RECREAÇÃO PÚBLICA 01- 4.616,83m² (2,58%); e ÁREA TOTAL DE LOTES-
117.750,79m² (65,68%), distribuídos em 17 quadras, assim compostas: QUADRA
08A- 17 lotes numerados de 01 a 17; QUADRA 09- 38 lotes numerados de 01 a
38; QUADRA 10- 43 lotes numerados de 01 a 43; QUADRA 11- 21 lotes numerados
de 01 a 21; QUADRA 12- 25 lotes numerados de 01 a 25, QUADRA 13- 53 lotes
numerados de 01 a 53; QUADRA 14- 01 lote de número 01; QUADRA 15- 01 lote
de número 01; QUADRA 16- 05 lotes numerados de 01 a 05; QUADRA 17- 05 lotes
numerados de 01 a 05; QUADRA 18- 05 lotes numerados de 01 a 05; QUADRA 19-
05 lotes numerados de 01 a 05; QUADRA 20- 05 lotes numerados de 01 a 05;
QUADRA 21- 01 lote de número 01; QUADRA 22- 29 lotes numerados de 01 a 29;
QUADRA 23- 15 lotes numerados de 01 a 15; e QUADRA 24- 11 lotes numerados
de 01 a 11; todos com as medidas e confrontações constantes da planta e do
memorial descritivo arquivados nesta Serventia. O presente loteamento
deverá obedecer as legislações pertinentes, vigente no Município, ou seja,
a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, o Código de Obras e suas
respectivas modificações (quando couber). Consta do processo de loteamento
arquivado nesta Serventia, **CERTIDÕES POSITIVAS** em nome da proprietária e
loteadora do imóvel desta matrícula. Em 04/09/2012.

Dou fé: [REDACTED]

R-8-140.775- Protocolo nº. 390.518, em 19 de julho de 2012, reapresentado
em 02/08/2012- **DEVEDORA**: WV EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede nesta cidade, na
Rua Maria Quiteria, 96, Sala 02, Bairro Marta Helena, CNPJ 14.310.990/0001-

Continua no verso.

continuação

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

79, representada, neste ato, por Walter Alves do Nascimento, CPF 182.728.866-34. **CREADOR:** Município de Uberlândia, com sede nesta cidade, na Avenida Anselmo Alves dos Santos, n°. 600, Bairro Santa Mônica, inscrito no CNPJ sob o n°. 18.431.312/0006-20, representado, neste ato, pelo Prefeito Municipal Odelmo Leão Carneiro Sobrinho, CPF 080.333.586-53, pelo Secretário Municipal de Planejamento Urbano Rubens Kazuchi Yoshimoto, CPF 476.941.576-15, pelo Secretário Municipal de Obras Carlos Alberto Ribeiro de Sá, CPF 020.430.929-87, pelo Secretário Municipal de Trânsito e Transporte Divonei Gonçalves dos Santos, CPF 460.176.826-87, pelo Secretário Municipal de Serviços Urbanos João Batista Ferreira Júnior, CPF 013.286.786-95, pela Secretária Municipal de Meio Ambiente Raquel Mendes Carvalho, CPF 538.808.209-10, e pelo Diretor do DMAE Epaminondas Honorato Mendes, CPF 262.228.176-53. Escritura pública de COMPROMISSO DE PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO MEDIANTE HIPOTECA lavrada pelo Cartório do 2º Ofício de Notas local, em data de 21/06/2012, no livro nº 1179 às fls. 071/072. VALOR: R\$3.440.826,98. PRAZO: 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data da lavratura da escritura ora registrada. A devedora se comprometeu a executar inteiramente e às suas expensas, as obras de engenharia e infraestrutura necessárias ao loteamento, compreendendo redes de esgotos, estação elevatória de esgoto, redes de água potável, redes de drenagem pluvial, terraplanagem e pavimentação, rede de energia elétrica, iluminação pública, terraplanagem, meios fios e sarjetas, tudo de acordo com os respectivos projetos e memoriais descritivos constantes do processo do Loteamento Portal do Vale II, para isto, presta caução, mediante hipoteca dos lotes a seguir descritos: 01 a 07, 12 a 24 e 27 a 29 da **Quadra 22**, 01 da **Quadra 15**; 01 a 05 da **Quadra 16**, 01 a 05 da **Quadra 18**, 01 a 05 da **Quadra 19**, 01 a 05 da **Quadra 20**, 01 da **Quadra 21**, 01 a 05 e 10 a 15 da **Quadra 23**, 01 a 06 e 09 a 11 da **Quadra 24**, 01 a 06 e 09 a 17 da **quadra 08A**, 01 a 06, 09 a 27, e 34 a 38 da **quadra 09**, 01 a 08, 11 a 15, 20 a 23, 29 a 33, 37 a 39, 42 e 43 da **quadra 10**, 09 a 19 da **Quadra 11**, 01 a 06, 11 a 19, 24 e 25 da **Quadra 12**, 01 a 06, 09, 13 a 15, 20 a 22, 25 a 33, 40 a 42, 46 a 48, e 51 a 53 da **Quadra 13**. As partes obrigam-se pelas demais cláusulas e condições constantes da escritura, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Em 04/09/2012. Dou fé: [REDACTED]

AV-9-140.775- Protocolo nº. 390.518, em 19 de julho de 2012, rerepresentado em 02/08/2012- A requerimento da proprietária, foram abertas as matrículas inerentes a 280 lotes do Loteamento Portal do Vale II, sob os n.ºs 150.311 a 150.590, 02 Área Institucional sob o n.º 150.591 e 150.592, e 01 Área de Recreação sob o n.º 150.593, livro 2, todas deste Ofício. Em 04/09/2012. Dou fé: [REDACTED]

AV-10-140.775- Protocolo nº 417.838, em 09 de setembro de 2013- DESCAUCIONAMENTO- Averba-se, a requerimento da proprietária WV

Continua no verso.

continuação

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

140.775

Ficha

03

Uberlândia - MG, 17 de setembro de 2013

Empreendimentos Ltda, e em virtude de autorização dada pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, através do ofício nº 745/SEPLAN/DU/NAPS, datado de 04/09/2013, o descaucionamento dos lotes relacionados a seguir: lotes n.ºs. 01 a 06 e 09 a 17 da quadra nº 08A; lotes n.ºs. 01 a 06, 11 a 25 e 36 a 38 da quadra 09; lotes n.ºs. 01 a 08 e 11 a 15 da quadra 10; lotes n.ºs. 09 a 17 da quadra 11; lotes n.ºs. 12 a 19 da quadra 12; lotes n.ºs. 09, 13 a 15, 20 a 22, 40 a 42, 46 a 48 e 51 da quadra 13; lotes n.ºs. 27 a 29 da quadra 22; lotes n.ºs. 01 a 05 e 10 a 15 da quadra 23; e, lotes n.ºs. 01 a 06 e 09 a 11 da quadra 24. Em 17/09/2013.

Dou fé:

AV-11-140.775- Protocolo nº 422.336, em 08 de novembro de 2013-
DESCAUCIONAMENTO- A requerimento da proprietária WV Empreendimentos Ltda, datado de 08/11/2013, que juntou Ofício nº 988/SEPLAN/DU/NAPS e Parecer Técnico SEPLAN/DU nº 747/2013, expedidos pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, em data de 30/10/2013, procede-se ao descaucionamento dos lotes relacionados a seguir: lotes n.ºs. 25 ao 33 e 52 e 53 da quadra 13; lotes n.ºs. 03 ao 05 da quadra 16; lotes n.ºs. 01 ao 05 da quadra 18; lotes n.ºs. 01 ao 05 da quadra 19; e, lotes n.ºs. 01 ao 05 da quadra 20. Em 14/11/2013. Dou fé:

AV-12-140.775- Protocolo nº 426.939, em 17 de janeiro de 2014-
DESCAUCIONAMENTO- A requerimento da proprietária WV Empreendimentos Ltda, datado de 15/01/2014, que juntou Ofício nº 001/SEPLAN/DU/NAPS e Parecer Técnico SEPLAN/DU/NAPS nº 003/2014, expedidos pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, em data de 06/01/2014, procede-se ao descaucionamento dos lotes relacionados a seguir: lotes n.ºs. 42 e 43 da quadra 10; e lotes n.ºs. 24 e 25 da quadra 12. Emol.: R\$82,96, TFJ.: R\$25,84, Total: R\$108,80. Em 10/02/2014. Dou fé:

AV-13-140.775- Protocolo nº 440.268, em 22 de julho de 2014-
DESCAUCIONAMENTO- A requerimento da proprietária WV Empreendimentos Ltda, datado de 21/07/2014, que juntou Ofício nº 368/SEPLAN/DU/NAPS, expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, datado de 10/07/2014, o descaucionamento dos lotes relacionados a seguir: LOTES n.ºs 34 e 35 da quadra 09; LOTES n.ºs 37 ao 39 da quadra 10; LOTES n.ºs 01 ao 06 da quadra 12; LOTES n.ºs 01 ao 06 da quadra nº 13; e, LOTE n.º 01 da quadra 21. Emol.: R\$373,32, TFJ.: R\$116,28, Total: R\$489,60. Em 07/08/2014.

Dou fé:

AV-14-140.775- Protocolo nº 448.059, em 21 de novembro de 2014-
DESCAUCIONAMENTO- A requerimento da proprietária WV Empreendimentos Ltda, datado de 19/11/2014, que juntou Ofício nº 707/SEPLAN/DU/NAPS, expedido

Continua no verso.

Continua no verso.

continuação

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

03

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, datado de 10/11/2014, o descaucionamento dos lotes relacionados a seguir: LOTE nº 01 da quadra 15; e, LOTES nºs 01 e 02 da quadra 16. Emol.: R\$62,22, TFJ.: R\$19,38, Total: R\$81,60. Em 01/12/2014. Dou fé: [REDACTED]

AV-15-140.775- Protocolo nº 516.962, em 29 de dezembro de 2017- A requerimento do Município de Uberlândia, datado de 11/08/2017, averba-se para constar que em virtude de caracterização de área pública oriunda da alteração geométrica de Rotatória Inominada, foi aberta a matrícula nº 212.957, desta Serventia. Em 12/01/2018. Dou fé: [REDACTED]

1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMOVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula 140775 a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Uberlândia, 12 de agosto de 2021.

[REDACTED]

Emolumentos: R\$19,51 Recivil: R\$1,17 Taxa de Fiscalização: R\$7,30 ISS R\$0,39 - Valor final: R\$28,37

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis Uberlândia-MG - CNS: 03.213-6	
SELO DE CONSULTA: EXP41459 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9035.1962.3272.9835	
Quantidade de atos praticados: 1 Luana Resende Rodrigues Ferreira - Escrevente Emol. R\$20,68 - TFJ R\$7,30 - ISS R\$ 0,39 - Valor Final R\$28,37 Consulte a validade deste selo no site https://selos.tjmg.jus.br	

Matrícula nº 140.779, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia – Referente
ao registro do Loteamento B



Patricia Testa Pereira
Registradora Substituta

Geraldo de Oliveira Miranda Filho
Registrador Substituto

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA - MG
Avenida Cesário Alvim, 356, Centro - CEP 38.400-096 - Tel. (034) 3217-2559

Márcio Ribeiro Pereira
Registrador

Denise Testa Pereira
Registradora Substituta

Pedido nº 789.274

09:41:24

Página 01

Joelia da Silva Ribeiro

Escrevente

Daniele Amstaldem de Oliveira

Escrevente

Luana Resende Rodrigues Ferreira

Escrevente

C E R T I D ã O

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula
140.779

Ficha
01

Uberlândia - MG, 04 de novembro de 2010

IMÓVEL: Um imóvel situado no perímetro urbano desta cidade, nas Fazendas do Marimbondo e Barro Branco, constituído pelas Glebas C e D, a qual passa a ser designada por Gleba "F", contendo a área de 100.952,38m², com as seguintes divisas e confrontações: começa no marco M19-A, situado junto a cerca, confrontando com Agropecuária Jardim Umuarama Ltda e com a Gleba E, daí segue limitando a gleba "E" e a gleba "A" até o marco M45-D, com os rumos e distâncias de: M19A - M45A 75°8'8"SE e 270,02 metros, M45A - M45B 74°38'47"SE e 294,04 metros, M45B - M45C com desenvolvimento de 35,48 metros e com ângulo central de 20°19'35", M45C - M45D 85°01'38"NE e 55,14 metros, daí segue limitando com a Gleba B até o marco M21, com os rumos e distâncias sucessivas de: M45D - M45E 9°31'21"SW e 143,84 metros, M45E - M45F 99°31'21"SW e 558,42 metros, M45F - M21 57°56'2" e 95,73 metros, daí segue por cerca confrontando com Agropecuária Jardim Umuarama Ltda até o marco inicial, com os rumos e distâncias sucessivas de: M21 - M20 29°22'6"NW e 11,30 metros, que dá acesso a gleba F Avenida Solidariedade, daí segue até o marco M20 - M19A 6°24'41"NE e 237,62 metros, onde teve início e tem fim esta descrição.

PROPRIETÁRIO: WALTER ALVES DO NASCIMENTO, brasileiro, empresário, CI M-106.285-SSP/MG, CPF 182.728.866-34, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Valéria Segantini do Nascimento, residente e domiciliado nesta cidade.

Registros anteriores: Matrículas n.ºs. 140.776 e 140.777 Livro 2 Reg. Geral, ambas deste Ofício.

AV-1-140.779- Protocolo n.º. 353.226, em 28 de outubro de 2010- A presente matrícula foi aberta a requerimento do proprietário, datado de 06/09/2010, para UNIFICAÇÃO dos imóveis de sua propriedade, conforme lhe faculta o artigo 235, Inciso II da Lei n.º. 6.015 de 31/12/73. Em 04/11/2010.

Dou fé:

AV-2-140.779- Averba-se para constar que parte do imóvel desta matrícula, contendo 2,24 hectares formada de cerrado, compreendida nos seguintes limites: Começa no ponto P01, situado junto a divisa com a matrícula 17.708 e com a área de lavoura, daí segue até o ponto P02, situado junto com a matrícula 17.708 e com a área de preservação permanente, com os rumos verdadeiros e distâncias sucessivas de: P01-M45 57°57'9"NE e 124,22 metros, M45-P02 59°19'47"SE e 100,00 metros, confrontando até aí com a matrícula 17.708, daí segue até o ponto P05, situado junto a divisa com as áreas de preservação permanente e de lavoura, com os rumos verdadeiros e distâncias sucessivas de: P02-P03 3°9'54"SE e 23,98 metros, P03-P04 25°21'37"SE e 21,97 metros, P04-P05 80°36'54"SE e 33,58 metros, confrontando até aí com a área de preservação permanente, daí segue até o marco inicial, com os rumos verdadeiros e distâncias sucessivas de: P05-P06 68°8'12"SW e 18,17 metros, P06-P07 6°10'4"SW e 25,20 metros, P07-P08 36°48'36"SW e 32,60 metros, P08-P09 48°23'43"SW e 40,75 metros, P09-P10 89°51'24"NW e 18,40 metros, P10-P11 50°23'3"NW e 24,77 metros, P11-P12 47°50'21"NW e 54,10 metros, P12-P13 57°24'19"NW e 60,50 metros, P13-P14 55°50'28"NW e 43,73 metros, P14-P01 55°50'28"NW e 10,08 metros,



789.274

Continua no verso.

continuação

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

confrontando até aí com a área de lavoura, onde teve início e fim esta descrição, constante da AV-7 da matrícula 19.176, deste Ofício; e, mais outra área, contendo 32.11.60 hectares, devidamente caracterizada na matrícula 491 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Januária-MG, formam a área destinada a RESERVA LEGAL, gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IEF. Em 04/11/2010.
Dou fé: [REDACTED]

AV-3-140.779- Averba-se para constar que parte do imóvel desta matrícula, contendo 0,55 hectares formada de cerrado, compreendida nos seguintes limites: Começa no ponto P01, situado junto a divisa com a matrícula 19.176 e com a área de lavoura, daí segue até o ponto P02, situado junto a matrícula 19.176 e com a área de lavoura, com os rumos verdadeiros e distâncias sucessivas de: P01-M41 29°56'45"SW e 51,31 metros, M41-P02 44°3'20"SW e 28,23 metros, confrontando até aí com a matrícula 19.176, daí segue até o marco inicial, com os rumos verdadeiros e distâncias sucessivas de: P02-P03 80°20'2"SW e 24,46 metros, P03-P04 63°43'17"SW e 28,99 metros, P04-P05 57°16'57"NW e 41,37 metros, P05-P06 63°51'26"NE e 46,35 metros, P06-P07 47°25'42"NE e 39,65 metros, P07-P08 46°32'16"NE e 45,53 metros, P08-P09 84°36'45"NE e 24,81 metros, P09-P01 4°15'24"SE e 21,62 metros, confrontando até aí com a área de lavoura, onde teve início e fim esta descrição, constante da AV-29 da matrícula 17.708, deste Ofício; e, mais outra área, contendo 9,22 hectares, devidamente caracterizada na matrícula 491 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Januária-MG, formam a área destinada a RESERVA LEGAL, gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IEF. Em 04/11/2010.
Dou fé: [REDACTED]

AV-4-140.779- Protocolo nº. 365.073, em 15 de junho de 2011- Em cumprimento ao mandado expedido pelo MM. Juiz de Direito da 2ª. Vara da Fazenda Pública e Autarquias desta Comarca, Dr. João Elias da Silveira, extraído pela Escrivã do Judicial da referida Vara, em data de 31/05/2011, averba-se para constar a anulação da averbação da área de reserva legal constante da AV-2-140.779, retro. Em 14/07/2011.
Dou fé: [REDACTED]

AV-5-140.779- Protocolo nº. 368.125, em 09 de agosto de 2011- Por requisição do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara de Fazenda Pública e Autarquias desta Comarca, Dr. João Ecyr Mota Ferreira, via ofício nº. 765/2011, datado de 03/08/2011, procede-se a esta averbação para constar a existência da Ação Civil Pública sobre o imóvel desta matrícula, autos nº. 702.110.442.945, em que é autor Ministério Público do Estado de Minas Gerais e réus Walter Alves do Nascimento Ltda e Outros. Em 10/08/2011.
Dou fé: [REDACTED]

Continua na ficha 02 [REDACTED]

Continua no verso.

continuação

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula
140.779

Ficha
02

Uberlândia - MG, 23 de novembro de 2011

R-6-140.779- Protocolo nº. 375.920, em 28 de outubro de 2011- INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL- A requerimento da interessada, datado de 28/10/2011, que juntou Contrato de Constituição de Sociedade, datada de 18/08/2011, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais- JUCEMG, sob o nº. 3120930386-2 em 19/09/2011, e, Escritura pública declaratória de Alienação de bens e Incorporação Imobiliária para integralização de quotas de capital social lavrada pelo Cartório do 2º Ofício de Notas local, em data de 11/11/2011, no livro 1160 às fls. 197, procede-se a este registro para constar que os proprietários Walter Alves do Nascimento, empresário, CI M-106.285-SSP/MG, CPF 182.728.866-34, e sua mulher Valéria Segantini do Nascimento, empresária, CI MG-585.969-SSP/MG, CPF 806.582.296-72, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Padre Anchieta, 315, Bairro Lídice, integralizaram ao patrimônio da empresa WV EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Maria Quitéria, 96, Sala 02, Bairro Marta Helena, CNPJ 14.310.990/0001-79, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$73.750,00, e avaliado para efeitos fiscais em R\$1.000.000,00. ITBI no valor de R\$20.000,00 recolhido junto ao Banco do Brasil S/A, em data de 04/10/2011. Foi apresentada Certidão Negativa de Débito emitida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 18/10/2011, com o nº de controle 326252. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº. 00-02-0401-03-02-0001-0000. Em 23/11/2011.
Dou fé:

AV-7-140.779 Protocolo nº 382.138, em 23 de fevereiro de 2012- CANCELAMENTO- Por determinação do MM. Juiz da 1ª Vara da Fazenda Pública e Autarquias desta Comarca, Dr. João Ecyr Mota Ferreira, via ofício nº 169/2012, datado de 17/02/2012, procede-se ao cancelamento da AV-5-140.779, referente aos autos nº 702.11.044294-5. Em 28/02/2012.
Dou fé:

AV-8-140.779 Protocolo nº 463.575, em 20 de agosto de 2015- ATO RETIFICADOR- Averba-se para constar que a área de reserva legal do imóvel desta matrícula, está localizada nos imóveis constantes das matrículas nºs. 140.774 e 140.778, ambas desta Serventia; e não como constou das averbações retro efetuadas sob os nºs. 2 e 3. Isento de emolumentos. Em 25/08/2015. Dou fé:

AV-9-140.779 Protocolo nº 468.868, em 30 de novembro de 2015- A requerimento da proprietária, que juntou certidão nº 864/2015, expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, datada de 09/11/2015, referente ao processo nº 4209/2012/SEPLAN/DU de 27/04/2012, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula esta localizado no BAIRRO INTEGRADO PORTAL DO VALE. Em 04/05/2016.

Continua no verso.

Continua no verso.

continuação

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Dou fé:

R-10-140.779- Protocolo nº 468.868, em 30 de novembro de 2015- **LOTEAMENTO-** O imóvel desta matrícula foi totalmente loteado, conforme plantas e memoriais descritivos aprovados pela Prefeitura Municipal local e demais repartições competentes, constantes do processo arquivado nesta Serventia. Foi requerido nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e demais disposições em vigor, pela proprietária WV EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Maria Quitéria, 96, sala 02, Bairro Marta Helena, CNPJ 14.310.990/0001-79, NIRE 3120930386-2, representada, neste ato, por Walter Alves do Nascimento, CPF 182.728.866-34, com a denominação de "LOTEAMENTO CONVENCIONAL PORTAL DO VALE I", e com o seguinte plano de loteamento: ÁREA TOTAL DA GLEBA: 100.952,38m² (100,00%), ÁREA DO SISTEMA VIÁRIO: 31.410,08m² (31,11%), e ÁREA DE LOTES: 69.542,30m² (68,89%). O empreendimento é formado por 249 lotes, distribuídos em 12 (doze) quadras, assim compostas: **QUADRA 01A-** 16 lotes numerados de 01 a 16, **QUADRA 01B-** 18 lotes numerados de 01 a 18, **QUADRA 01C-** 18 lotes numerados de 01 a 18, **QUADRA 01D-** 10 lotes numerados de 01 a 10, **QUADRA 02-** 29 lotes numerados de 01 a 29, **QUADRA 03-** 27 lotes numerados de 01 a 27, **QUADRA 04-** 27 lotes numerados de 01 a 27, **QUADRA 05-** 25 lotes numerados de 01 a 25, **QUADRA 06-** 24 lotes numerados de 01 a 24, **QUADRA 07A-** 22 lotes numerados de 01 a 22, **QUADRA 07B-** 21 lotes numerados de 01 a 21, e **QUADRA 08-** 12 lotes numerados de 01 a 12, todos com as medidas e confrontações constantes da planta e do memorial descritivo arquivados nesta Serventia. O presente loteamento deverá obedecer as legislações pertinentes, vigentes no Município, ou seja, a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, o Código de Obras e suas respectivas modificações (quando couber). Constam do processo de loteamento arquivado em Cartório, **CERTIDÕES POSITIVAS**. Emol.: R\$13,60, TFJ.: R\$4,28, Total: R\$17,88. Em 04/05/2016.

Dou fé:

AV-11-140.776- Protocolo nº 468.868, em 30 de novembro de 2015- **Procede-se** a esta averbação para constar que de acordo com o Termo de Aprovação de Loteamento, datado de 21/10/2015, as áreas públicas do Loteamento Convencional Portal do Vale I, correspondentes a 7% (7.066,67m²) de Área Dominial, 5% (5.047,62m²) de Área de Recreação Pública, e 5% (5.047,62m²) de Área Institucional, totalizando 17.161,91m² (17%), serão descontados no crédito de antecipação da área estabelecida na Lei nº 10.181 de 19/07/2009. O crédito de antecipação de área pública será descontado da seguinte maneira: 4.049,1673m² na área remanescente de 4.049,1673m² da Área 18 (mat. 147.577, desta Serventia); 11.406,49m² do crédito de antecipação de área pública denominada Área 18 (mat. 180.398, desta Serventia), que possui 11.406,49m², ficando totalmente utilizada; e, 1.706,2527m² do crédito de antecipação de área pública denominada Área 20

Continua na ficha 03

Continua no verso.

continuação

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

140.779

Ficha

03

Uberlândia - MG, 04 de maio de 2016

(mat. 186.350, desta Serventia), que possui 62.908,61m², que após a compensação a Área 20 ficará com 61.202,3573m² de Área. Emol.: R\$14,35, TFJ.: R\$4,51, Total: R\$18,86. Em 04/05/2016.

Dou fé: [REDACTED]

AV-12-140.779- Protocolo nº 468.868, em 30 de novembro de 2015- Averba-se para constar que, de acordo com escritura pública de Compromisso de Prestação de Caução Mediante Hipoteca lavrada pelo Primeiro Serviço Notarial local, em data de 21/10/2015, no livro 1941-N às fls. 156/157, e Escritura pública de Rerratificação lavrada pelo mesmo Serviço Notarial, em data de 20/11/2015, no livro nº 1944-N às fls. 066, do Termo de Aprovação do Loteamento e do Cronograma de Execução de Obras, a implantação dos equipamentos públicos do Loteamento Convencional Portal do Vale I será executada no prazo de 10 (dez) meses, contados da escritura de Prestação de Caução. Emol.: R\$14,35, TFJ.: R\$4,51, Total: R\$18,86. Em 04/05/2016. Dou fé: [REDACTED]

AV-13-140.779- Protocolo nº 468.868, em 30 de novembro de 2015- Averba-se para constar que a área oferecida em caução com garantia de hipoteca ao Município de Uberlândia, para executar as obras de infra-estrutura referente ao Loteamento Convencional Portal do Vale I, acha-se matriculada sob o nº 178.809 desta Serventia. Em 04/05/2016. Dou fé: [REDACTED]

AV-14-140.779- Protocolo nº 468.868, em 30 de novembro de 2015- A requerimento da proprietária, datado de 04/11/2015, foram abertas as matrículas inerentes a 249 lotes sob os nºs 196.807 a 197.055, livro 2, Registro Geral, todas desta Serventia. Em 04/05/2016. Dou fé: [REDACTED]

AV-15-140.779- Protocolo nº 524.802, em 24 de abril de 2018- CANCELAMENTO- Procedo-se a esta averbação para cancelar a AV-3-140.779, retro, em virtude do cancelamento constante da averbação efetuada sob o nº 40 na matrícula 17.708, desta Serventia. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4141-8-30. Em 22/05/2018. Dou fé: [REDACTED]

AV-16-140.779- Protocolo nº 535.926, em 12 de setembro de 2018- A requerimento do Município de Uberlândia, datado de 22/09/2017, averba-se para constar que em virtude de caracterização de área pública oriunda da alteração geométrica de Rotatória Inominada, foi aberta a matrícula nº 219.394, desta Serventia. Emol.: R\$15,50, TFJ.: R\$4,87, Total: R\$20,37 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 27/09/2018. Dou fé: [REDACTED]

Continua no verso.


continuação...

1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula 140779 a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Uberlândia, 12 de agosto de 2021.



Emolumentos: R\$19,51 Recivil: R\$1,17 Taxa de Fiscalização: R\$7,30 ISS R\$0,39 - Valor final: R\$28,37

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis Uberlândia-MG- CNS: 03.213-6	
SELO DE CONSULTA: EXP41460 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6006.2218.0655.4708	
Quantidade de atos praticados: 1 Luana Resende Rodrigues Ferreira - Escrevente Emol. R\$20,68 - TFJ R\$7,30 - ISS R\$ 0,39 - Valor Final R\$28,37 Consulte a validade deste selo no site https://selos.tjmg.jus.br	

Matrícula nº 203.785, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia – Referente
ao registro do Loteamento C



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA - MG
Avenida Cesário Alvim, 356, Centro - CEP 38.400-096 - Tel. (034) 3217-2559

Pedido nº 789.274
09:41:41
Página 01

Patricia Testa Pereira
Registradora Substituta

Márcio Ribeiro Pereira
Registrador

Joelia da Silva Ribeiro
Escrivente
Daniele Amstaldem de Oliveira
Escrivente
Luana Resende Rodrigues Ferreira
Escrivente

Geraldo de Oliveira Miranda Filho
Registrador Substituto

Denise Testa Pereira
Registradora Substituta

C E R T I D ã O

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula
203.785

Ficha
01

Uberlândia - MG, 09 de novembro de 2016

IMÓVEL: Um imóvel situado no perímetro urbano desta cidade, na Fazenda Barro Branco ou Marimbondo, constituído pela Gleba 2A1, contendo a área de 367.284,19m², com as seguintes divisas e confrontações: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M27, situado no limite com a Gleba I-A remanescente, matrícula 180.400, matrícula 191.587; daí segue com rumo 80°43'53"NW e distância de 330,29 metros, até o vértice M36A, daí segue com rumo daí segue com rumo de 80°43'52"NW e distância de 270,59 metros, até o vértice M49A, confrontando neste trecho com a Gleba 2B, matrícula 191.587; daí segue com os seguintes rumos e distâncias: M49A-M50 12°16'12"SW e 40,88 metros, M50-M51 07°08'21"SE e 63,18 metros, M51-M52 08°36'52"SW e 12,38 metros, M52-M44B 05°31'46"SW e 412,29 metros, M44B-M44B1 85°04'01"SW e 40,22 m, M44B1-M44B2 75°09'34"NW e 29,68 m, M44B2-M44B3 94°32'40"SW e 48,86 m, M44B3-M19B 75°09'34"NW e 494,12 m, confrontando neste trecho com a Gleba 1A1; daí segue com o seguinte rumo e distância: M19B-M19A 06°24'41"SW e 88,94 metros, confrontando neste trecho com as terras de Agropecuária Jardim Umuarama Ltda; daí segue com os seguintes rumos e distâncias: M19A-M45A 75°08'08"SE e 270,02 metros, M45A-M45B 74°38'47"SE e 294,04 metros, M45B-M45C com o desenvolvimento de 35,48 metros e ângulo central de 20°019'35" e raio 108,85m, M45C-M45D 85°01'38"NE e 55,14 metros, confrontando até aí com a Fazenda Barro Branco, constituído pela Gleba F, matrícula 140.779; daí segue até o vértice M45G, com rumo de 85°01'38"NE e 522,22 metros, confrontando neste trecho com a Avenida WV13-Portal do vale II; daí segue com o seguinte rumo e distância: M45G-M27 10°20'41"NE e 478,74 metros, confrontando até aí com Gleba I-A remanescente, matrícula 180.400; ponto inicial da descrição deste perímetro."

PROPRIETÁRIA: WV EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Maria Quitéria, 96, sala 2, Bairro Marta Helena, CNPJ 14.310.990/0001-79.
Registro anterior: Matrícula 203.783, Livro 2, desta Serventia.
Emol.: R\$18,05, TFI.: R\$5,68, Total: R\$23,73.

AV-1-203.785- Protocolo nº 487.670, em 04 de novembro de 2016- ABERTURA DE MATRÍCULA- A requerimento da proprietária, datado de 03/11/2016, procede-se a esta averbação para abrir a matrícula deste imóvel que originou do desmembramento constante da AV-6 da matrícula nº 203.783, livro 2 Registro Geral, desta Serventia. Em 09/11/2016. Dou fé:

AV-2-203.785- Averba-se para constar que a área de "Reserva Legal" do imóvel desta matrícula foi previamente constituída na AV-29 da matrícula nº 17.708, desta Serventia, e na matrícula 491 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Januária-MG, conforme se verifica da AV-2 da matrícula 203.783, desta Serventia. Em 09/11/2016.
Dou fé:

Continua no verso.



789 274

Continua no verso.

continuação

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

AV-3-203.785- Averba-se para constar que a área de "Reserva Legal" do imóvel desta matrícula foi previamente constituída na AV-2 da matrícula nº 41.610, em data de 10/02/2006, conforme se verifica da AV-3 da matrícula 203.783, ambas desta Serventia. Em 09/11/2016.

Dou fé: [REDACTED]

AV-4-203.785- Averba-se o transporte do ato lançado em 22/09/2009, na AV-6 da matrícula 41.610, desta Serventia: "Em cumprimento ao Mandado expedido pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública e Autarquias desta Comarca, Dr. João Elias da Silveira, extraído pela Escrivã do Judicial da referida Vara, em data de 02/09/2009, averba-se para constar a existência da Ação Civil Pública sobre o imóvel desta matrícula, proposta pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais em desfavor de Roberto Jácomo Segantini, Iracema Macedo Segantini e Instituto Estadual de Florestas-IEF, processo nº. 702.08.442288-1", conforme se verifica da AV-4 da matrícula 203.783, desta Serventia. Em 09/11/2016.

Dou fé: [REDACTED]

AV-5-203.785- Averba-se o transporte do ato lançado em 18/01/2016, na AV-6 da matrícula 191.586, desta Serventia, onde consta a seguinte averbação: "A requerimento da proprietária, que juntou Termo de Responsabilidade de Averbação e Preservação da Reserva Legal, datado de 27/10/2015, processo nº 06050000317/14, averba-se para constar que 0,82 hectares do imóvel constante da matrícula nº 81.450, Livro 2, Reg. Geral do Cartório de 2º Ofício de Registro de Imóveis de Uberaba-MG, destina-se a reserva legal deste imóvel, conforme se verifica da AV-3 daquela matrícula." Em 09/11/2016. Dou fé: [REDACTED]

AV-6-203.785- Protocolo nº 500.994, em 24 de maio de 2017- CANCELAMENTO- Por requisição do MM. Juiz de Direito Titular da 2ª Vara da Fazenda Pública e Autarquias desta Comarca, Dr. Valter Rocha Rubio, via ofício nº 150/2017, datado de 18/05/2017, acompanhado da decisão proferida em 17/04/2017, anexo ao requerimento da interessada, procede-se ao cancelamento da AV-4-203.785, referente aos autos nº 0702.08.442288-1. Emol.: R\$15,50, TFJ.: R\$4,87, Total: R\$20,37. Em 02/06/2017.

Dou fé: [REDACTED]

AV-7-203.785- Protocolo nº 524.802, em 24 de abril de 2018- CANCELAMENTO- Procede-se a esta averbação para cancelar a AV-2-203.785, retro, em virtude do cancelamento constante da averbação efetuada sob o nº 40 na matrícula 17.708, desta Serventia. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4141-8-30. Em 22/05/2018. Dou fé: [REDACTED]

AV-8-203.785- Protocolo nº 531.479, em 23 de julho de 2018- A requerimento

Continua na ficha 02

Continua no verso.

continuação

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

Ficha

203.785

02

Uberlândia - MG, 12 de setembro de 2018

da proprietária, que juntou certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, datada de 10/07/2018, referente ao processo n° 009823/2016 de 25/11/2016, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula esta localizado no BAIRRO INTEGRADO PORTAL DO VALE, conforme Lei 12.030, de 09/12/2014. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4159-0-30. Em 12/09/2018. Dou fé: [REDACTED]

R-9-203.785- Protocolo n° 531.479, em 23 de julho de 2018- **LOTEAMENTO-** O imóvel desta matrícula foi totalmente loteado, conforme plantas e memoriais descritivos aprovados pela Prefeitura Municipal local e demais repartições competentes, constantes do processo arquivado nesta Serventia. Foi requerido nos termos da Lei n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e demais disposições em vigor, pela proprietária WV EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Maria Quitéria, n° 96, sala 02, Bairro Marta Helena, CNPJ 14.310.990/0001-79, NIRE 3120930386-2, neste ato, representada por seu sócio administrador Walter Alves do Nascimento, CPF 182.728.866-34, com a denominação de "LOTEAMENTO CONVENCIONAL NASCENTE DO VALE", e com o seguinte plano de loteamento: **ÁREA TOTAL DA GLEBA:** 367.284,19m²; **APP- 34.705,30m²;** **ÁREA LOTEÁVEL-** 332.578,89m² (100,00%); **ÁREAS PÚBLICAS:** 135.510,51m² (40,75%), sendo **ÁREA VERDE PÚBLICA-** 30.170,12m² (9,07%), dividida em 04 áreas: **Área Verde Pública 1-** 480,92m², **Área Verde Pública 2-** 503,28m², **Área Verde Pública 3-** 15.827,97m², e **Área Verde Pública 4-** 13.357,95m²; **ÁREA INSTITUCIONAL:** 3.325,96m² (1,00%); **ÁREA DO SISTEMA VIÁRIO:** 102.014,43m² (30,68%), e **ÁREA DE LOTES:** 197.068,38m² (59,25%). O empreendimento é formado por 637 lotes, distribuídos em 14 (quatorze) quadras, assim compostas: **QUADRA 01-** 59 lotes numerados de 01 a 59, **QUADRA 02-** 56 lotes numerados de 01 a 56, e área verde pública 1, **QUADRA 03-** 62 lotes numerados de 01 a 62, e área verde pública 2, **QUADRA 04-** 31 lotes numerados de 01 a 31, **QUADRA 05-** 38 lotes numerados de 01 a 38, **QUADRA 06-** 48 lotes numerados de 01 a 48, **QUADRA 07-** 54 lotes numerados de 01 a 54, **QUADRA 08-** 59 lotes numerados de 01 a 59, **QUADRA 09-** 60 lotes numerados de 01 a 60, **QUADRA 10-** 60 lotes numerados de 01 a 60, **QUADRA 11-** 10 lotes numerados de 01 a 10, **QUADRA 12-** área institucional e área verde pública 4, **QUADRA 13-** 42 lotes numerados de 01 a 42, e **QUADRA 14-** 58 lotes numerados de 01 a 58, todos com as medidas e confrontações constantes da planta e do memorial descritivo arquivados nesta Serventia. O presente loteamento deverá obedecer as legislações pertinentes, vigentes no Município, ou seja, a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, o Código de Obras e suas respectivas modificações (quando couber). Constam do processo de loteamento arquivado em Cartório, **CERTIDÕES POSITIVAS.** Emol.: R\$14,69, TFJ.: R\$4,62, Total: R\$19,31 - Qtd/Cod: 1/4501-3. Em 12/09/2018. Dou fé: [REDACTED]

AV-10-203.785- Protocolo n° 531.479, em 23 de julho de 2018- Procede-se a

Continua no verso.

Continua no verso.

continuação

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

esta averbação para constar que de acordo com o Termo de Aprovação de Loteamento, datado de 12/06/2018, a doação de área pública referente ao restante da Área Institucional (7,00%) de 23.280,35m², será descontada do crédito de antecipação de Área Pública, denominada área 20, pertencente a matrícula nº 186.350, desta Serventia, que tem um remanescente de 61.202,3573m² de área. Após essa compensação, a área ficará com 37.922,0073m² de créditos a serem compensados em futuros loteamentos. Emol.: R\$15,50, TFJ.: R\$4,87, Total: R\$20,37 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 12/09/2018. Dou fé: [REDACTED]

AV-11-203.785- Protocolo nº 531.479, em 23 de julho de 2018- Averba-se para constar que, de acordo com escritura pública de Compromisso de Prestação de Caução Mediante Hipoteca lavrada pelo Tabelionato de Notas e Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de Miraporanga, desta Comarca, em 12/06/2018, no livro nº 132 às fls. 165/172, do Termo de Aprovação do Loteamento e do Cronograma de Execução de Obras, a implantação dos equipamentos públicos do Loteamento Convencional Nascente do Vale será executada no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da escritura de Prestação de Caução. Emol.: R\$15,50, TFJ.: R\$4,87, Total: R\$20,37 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 12/09/2018. Dou fé: [REDACTED]

AV-12-203.785- Protocolo nº 531.479, em 23 de julho de 2018- Averba-se para constar que a área oferecida em caução mediante hipoteca de 2º grau ao Município de Uberlândia, para executar as obras de infra-estrutura referente ao Loteamento Convencional Nascente do Vale, acha-se matriculada sob o nº 178.809, desta Serventia. Emol.: R\$15,50, TFJ.: R\$4,87, Total: R\$20,37 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 12/09/2018. Dou fé: [REDACTED]

AV-13-203.785- Protocolo nº 531.479, em 23 de julho de 2018- Averba-se, de acordo com o item 6 do Termo de Aprovação de Loteamento, datado de 12/06/2018, para constar que a proprietária WV Empreendimentos Ltda, deverá construir 08 salas de aula com a área total de 350,00m², avaliadas em R\$450.000,00, para atender o Loteamento Convencional Nascente do Vale, com prazo estipulado em 03 anos após a emissão do Termo de Conclusão do referido Loteamento, prorrogável por igual período, para isso, presta caução mediante hipoteca de 3º Grau em favor do Município de Uberlândia, do imóvel matriculado sob o nº 178.809, desta Serventia. Emol.: R\$15,50, TFJ.: R\$4,87, Total: R\$20,37 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 12/09/2018. Dou fé: [REDACTED]

AV-14-203.785- Protocolo nº 531.479, em 23 de julho de 2018- A requerimento da proprietária, datado de 19/06/2018, foram abertas as matrículas inerentes a 637 lotes sob os nºs 217.843 a 218.479, 04 áreas verdes

Continua na ficha 03

Continua no verso.

continuação

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

Ficha

203.785

03

Uberlândia - MG, 12 de setembro de 2018

públicas sob os n°s 218.480 a 218.483, 01 área institucional sob o n° 218.484, e 01 área de preservação permanente sob o n° 218.485 livro 2, Registro Geral, todas desta Serventia. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4135-0-30. Em 12/09/2018. Dou fé:

1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMOVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula 203785 a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Uberlândia, 12 de agosto de 2021.

Emolumentos: R\$19,51 Recivil: R\$1,17 Taxa de Fiscalização: R\$7,30 ISS R\$0,39 - Valor final: R\$28,37

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
1º Ofício de Registro de Imóveis
Uberlândia-MG - CNS: 03.213-6

SELO DE CONSULTA: EXP41461
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7952.8957.4618.6869

Quantidade de atos praticados: 1
Luana Resende Rodrigues Ferreira - Escrevente
Emol. R\$20,68 - TFJ R\$7,30 - ISS R\$ 0,39 - Valor Final R\$28,37
Consulte a validade deste selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>



ANEXO B

Laudo de Avaliação de área na região do Anel Viário



Laudo de Avaliação nº 060/2021

Solicitante: Secretaria Municipal de Administração – Coordenadoria Geral de Patrimônio – Núcleo de Patrimônio Imobiliário

Objetos da Avaliação: Imóveis designados por Área 19 e Área 17C, na Fazenda Marimbondo, conforme constam nas Matrículas nºs 225.193 e 225.192, ambas do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, município de Uberlândia (MG).

Finalidade: Desapropriação.

1. Preliminares

O presente Laudo tem por finalidade apurar os valores reais e atuais dos imóveis objetos das Matrículas nºs 225.193 e 225.192, ambas do 1º CRI.

2. Vistoria

Dada a impossibilidade da vistoria, a elaboração do laudo de avaliação foi realizada conforme o item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2/2011, em comum acordo com o Solicitante.

2.1. Localização

Os imóveis situam-se na Fazenda Marimbondo, município de Uberlândia (MG), Setor Leste.

A seguir, imagens conforme captura de imagem, mar/2020, do Google Maps/2021:

Área 19



Área 17C



Anel Viário Setor Leste.

2.2. Zoneamento

De acordo com a Lei nº 11.819 de 09/06/2014, que estabelece o Perímetro Urbano da Sede do Município e de acordo com a Lei Complementar nº 525 de 14/04/2011, os imóveis situa-se no limite do perímetro urbano com a Zona de Expansão Urbana, que se sobrepõe à Zona Rural.

2.3. Características da Região

Os imóveis encontram-se inseridos em uma região com características rurais, próximo aos bairros Mansões Aeroporto e Portal do Vale.

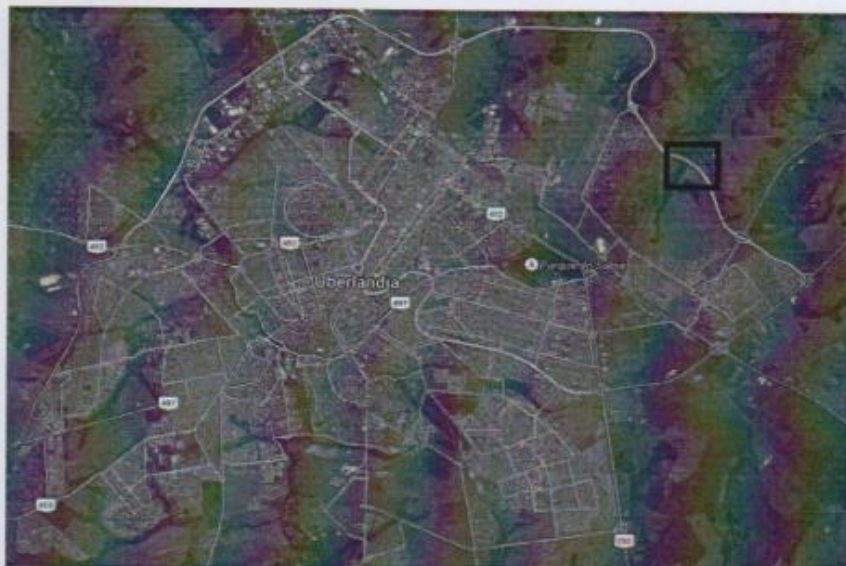
2.4. Características das Áreas

De formatos irregulares, os imóveis possuem topografia de plana a ondulada, conforme Mapa Base Udia Geo-completo 05/2014 e, áreas de 30.533,17 m² e 7.820,684 m², conforme Matrículas nºs 225.193 e 225.192, ambas do 1º CRI, respectivamente.

2.5. Acessibilidade

O acesso aos imóveis é feito pelo Anel Viário Setor Leste.

2.6. Mapas de Localização



Localização dos imóveis no município: Anel Viário Setor Leste.



Localização dos imóveis na região: Anel Viário Setor Leste.

2.7. Descrições dos Imóveis

Os imóveis são descritos e caracterizados conforme cópia em anexo das Matrículas n°s 225.193 e 225.192, ambas do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis

2.8. Melhoramentos Públicos

Os imóveis possuem acesso asfaltado e infraestrutura incompleta (água, rede de esgoto, iluminação pública e coleta de lixo).

3. Avaliação

3.1. Normas Observadas

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pela seguinte norma, atualmente em vigor:

- Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR-14.653-1;
- Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR-14.653-2.

Os cálculos foram desenvolvidos para a data de maio de 2021 e têm validade de 12 meses, conforme Decreto n° 17.054, de 06 de abril de 2017.

3.2. Metodologia

Em função das características dos imóveis avaliados, foi aplicado o *Método Involutivo*, tratado no item 8.2.2 da NBR-14.653-2:2011, necessário à formação do conjunto de dados amostrais necessário ao cálculo, diante das consultas efetuadas de imóveis semelhantes junto ao mercado imobiliário do município, homogeneizando suas características pela aplicação do *Método de Tratamento por Fatores*, descrita no item 8.2.1.4.2, onde foram utilizados fatores como: topografia, superfície, aproveitamento, melhoramentos e acessibilidade.

Foi utilizado também como elemento amostral, o valor do ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis) da Prefeitura Municipal de Uberlândia, de acordo com o bairro ou via de acesso, no qual se localiza o imóvel.

Os dados amostrais homogeneizados, foram verificados quanto à sua pertinência, ou impertinência utilizando-se do Critério Excludente de Chauvenet, que permite determinar a discrepância de um dado em relação aos demais valores restantes da amostra, supondo-se que esta amostra seja retirada de uma distribuição normal.

Após a exclusão dos dados amostrais homogeneizados restantes, foi determinado a amplitude do intervalo de confiança, para uma Distribuição t de Student, para 80% de confiança e (n-1) graus de liberdade, possibilitando a obtenção do Campo de Arbítrio, considerando-se aproximadamente 10% em torno da média, considerando a possibilidade da ocorrência de pequena ou grande dilatação do intervalo de confiança.

Desta forma, com o Campo de Arbítrio determinado, foi estabelecido o Valor Unitário Médio do imóvel avaliando, geralmente adotando-se o valor médio do campo de arbítrio, uma vez que para adotar os limites inferior ou superior, exige-se justificativa do profissional perito.

3.3. Seleção

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

3.4. Homogeneização

Para a homogeneização dos elementos da pesquisa, será utilizada a média padrão, que pode ser considerada uma medida de tendência central, pois focaliza valores médios observados dentre os maiores e menores.

3.5. Fator Oferta

Por se tratar de avaliação utilizando a tabela do ITBI, que leva em consideração os contratos de compra e venda apresentados ao órgão competente da Prefeitura Municipal de Uberlândia pelos proprietários e considerando ainda recorrente prática do valor praticado diferir do valor real do imóvel para menos devido aos cálculos de impostos, atribuiu-se Fator 0,90 ao valor médio encontrado.

3.6. Fator Topografia

Para o fator topografia, foi adotada a seguinte situação:

Situação paradigma: de plano a ondulado, coeficiente adotado = 1,05.

Topografia	Fatores
Plano ($i \leq 5\%$)	1,10
Ondulado ($5\% < i < 10\%$)	1,00
Montanhoso ($i \geq 10\%$)	0,80

i: declividade do terreno, em %.

3.7. Fator Superfície

Quanto à superfície, foi adotada a seguinte situação:

Situação paradigma: seco

Superfície	Fatores
Seco	1,00
Alagadiço	0,70
Brejoso ou Pantanoso	0,60
Permanentemente alagado	0,50

3.8. Fator Aproveitamento

Para o fator aproveitamento, foi adotada a seguinte situação:

Situação paradigma: para culturas

Aproveitamento	Fatores
Para Loteamento	1,00
Para Indústria	0,90
Para Culturas	0,80

3.9. Fator Melhoramentos

Para o fator melhoramentos, foi adotada a seguinte situação:

Situação paradigma: nenhum melhoramento

Melhoramentos	Fatores
Energia Elétrica	1,10
Telefone	1,05
Nenhum melhoramento	1,00

3.10. Fator Acessibilidade

Para o fator acessibilidade, foi utilizado o critério que consta na publicação: “Avaliação dos Prédios Rústicos para Desapropriação por Utilidade Pública”, de autoria do Eng. Agr. O.T. Mendes Sobrinho. Edição: Cesp – Centrais Elétricas de São Paulo S.A.

Situação paradigma: ótima

Valor da Terra Segundo a Situação e Viabilidade de Circulação				
Situação	Tipo de Estrada	Características		Escala de Valor
		Importância das Distâncias	Pratic. Durante o Ano	
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito boa	Primeira Classe – Não asfaltada	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classe se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos e pontes	--	Problemas sérios mesmo na seca	70

3.11. Fator de Vias

Para o fator de vias, foi utilizado o critério estabelecido a partir dos usos liberados nos setores de vias baseados no Anexo VI, Tabela 1 (Quadro de Adequação dos Usos às Zonas) da Lei Complementar nº 525, de 14.04.2011 e o coeficiente de variação (CV) calculado a partir da divisão entre o desvio-padrão e a média de uma amostra.

Os valores estabelecidos para os setores de vias estão conforme a tabela abaixo:

Setores de Vias	Valores
SVS – Setor de Vias de Serviço	1,89
SVA – Setor de Vias Arteriais	1,78
SVE – Setor de Vias Estruturais	1,67
SVC – Setor de Vias Coletoras	1,44
SE – Setor de Vias Especiais	1,33
Vias Locais	1,00

O coeficiente de variação (CV) é uma medida de dispersão relativa empregada para estimar a precisão de experimentos e representa o desvio-padrão expresso como porcentagem da média. O coeficiente de variação (CV) é obtido pela razão entre o desvio-padrão (σ) e a média (μ): $CV = \sigma/\mu$.



Situação paradigma: Via Local = 1,00;

Situação paradigma: CV = 0,303;

Situação paradigma: coeficiente Via Local calculado = não se aplica.

3.12. Especificação das Avaliações

A especificação foi estabelecida segundo a norma NBR-14.653-2:2011, sendo definida quanto aos graus de fundamentação e precisão com o uso do Tratamento por Fatores.

Quanto ao grau de fundamentação, a presente avaliação enquadra-se no **Grau II**, cuja pontuação atingida foi igual a **12**, para ambas as áreas.

Quanto ao grau de precisão por tratamentos de fatores, a presente avaliação enquadra-se no **Grau III**, cuja amplitude atingida foi igual a **23,70%**, para ambas as áreas descrita pela Tabela 6 da NBR-14.653-2:2011.

3.13. Valor Unitário das Áreas

O valor unitário médio dos imóveis, segundo tabelas de ITBI deste Município e valores de mercado, considerando-se os fatores anteriormente explicitados, chegou-se a:

$$1,05 \times 1,0 \times 0,80 \times 1,0 \times 1,0 \times \text{RS } 105,62/\text{m}^2$$

$$\text{VU: RS } 88,72/\text{m}^2$$

$$\text{fator de vias: RS } 88,72/\text{m}^2 \times 1,00$$

$$\text{VU: RS } 88,72/\text{m}^2$$

3.14. Valor Total das Áreas

3.14.1. Área 19

Considerando-se a área total dos imóveis, chegou-se a:

$$\text{RS } 88,72/\text{m}^2 \times 30.533,17 \text{ m}^2$$

$$\text{VT: RS } 2.708.902,84$$

3.14.2. Área 17C

Considerando-se a área total dos imóveis, chegou-se a:

$$\text{RS } 88,72/\text{m}^2 \times 7.820,684 \text{ m}^2$$

$$\text{VT: RS } 693.851,08$$

4. Conclusão

Diante de todo o exposto e fundamentado na pesquisa de mercado realizada na região, conclui-se que os valores dos imóveis designados por Área 19 e Área 17C, na Fazenda Marimondo, conforme constam nas Matrículas nºs 225.193 e 225.192, ambas do Cartório do

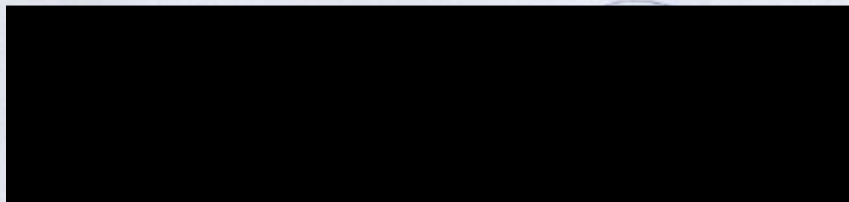


1º Ofício de Registro de Imóveis, município de Uberlândia (MG), são:

Imóveis	Valores dos Imóveis
Área 19	RS 2.708.902,84
Área 17C	RS 693.851,08

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo que é composto por 08 (oito) folhas, impressas no anverso devidamente rubricadas pelos signatários, sendo esta assinada.

Uberlândia (MG), 04 de maio de 2021.



Laudo de Avaliação de imóvel em empreendimento de mesmo padrão na região dos loteamentos A, B e C



Laudo de Avaliação nº 150/2021

Solicitante: Secretaria Municipal de Administração – Coordenadoria Geral de Patrimônio – Núcleo de Patrimônio Imobiliário

Objetos da Avaliação: Imóvel designado por Lote nº 01C1 da quadra nº 02, conforme Matrícula nº 205.020, do 1º CRI, loteamento New Golden Ville 2, bairro integrado Jardim Ipanema, Setor Leste, de propriedade de HLTS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA (CNPJ 25.587.387/0001-55).

Finalidade: Doação ao município.

1. Preliminares

O presente Laudo tem por finalidade apurar o valor real e atual do imóvel designado por Lote nº 01C1 da quadra nº 02, conforme Matrícula nº 205.020, do 1º CRI, loteamento New Golden Ville 2, bairro integrado Jardim Ipanema, Setor Leste, de propriedade de HLTS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA (CNPJ 25.587.387/0001-55).

2. Vistoria

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 17 de agosto de 2021.

2.1. Localização

O imóvel é o prosseguimento da Rua Tarsila do Amaral logo após o cruzamento com a Rua Leila Diniz.



Imóvel objeto de avaliação: Lote nº 01C1 da quadra nº 02.



2.2. Zoneamento

De acordo com a Lei nº 11.819 de 09/06/2014, que estabelece o Perímetro Urbano da Sede do Município e de acordo com a Lei Complementar nº 525 de 14/04/2011, o terreno se localiza na Zona Residencial 2 (ZR2), tendo como usos:

- Habitação Unifamiliar (H1), Multifamiliar Horizontal (H2h), Habitação Multifamiliar Vertical (H2v), Habitação de Interesse Social (H3);
- Comércio Varejista Local (C1);
- Serviço Local (S1);
- Equipamento Social e Comunitário Local (E1);
- Indústria de Pequeno Porte (I1);
- Misto (M).

2.1. Características da Região

O imóvel se localiza próximo ao Aeroporto Tenente Coronel Aviador César Bombonato, em uma região predominantemente residencial unifamiliar, com comércios e serviços próximos à Avenida Sideral.

2.2. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é feito pela Rua Leila Diniz e pela Rua Tarsila do Amaral.

2.3. Mapas de Localização



Localização do imóvel no município de Uberlândia, Minas Gerais.



Localização do imóvel na quadra: Lote nº 01C1 da quadra nº 02.

2.4. Descrição do Imóvel

Conforme a Matrícula nº 205.202, do 1º CRI, o imóvel é descrito e caracterizado por:

"[...] Um terreno situado nesta cidade, no Bairro Jardim Ipanema, designado por lote nº 01C1 da quadra nº 02 no Loteamento Convencional Residencial New Golden Ville 2, e da quadra nº 13 no Loteamento Residencial Juliana, medindo pela frente quatorze metros e cinquenta e um (14,51) centímetros confrontando com a Rua Leila Diniz e Rua Tarsila do Amaral, pelo lado direito quarenta e cinco metros e trinta e oito (45,38) centímetros confrontando com o lote 01-B, pelo fundo treze metros e sessenta e quatro (13,64) centímetros confrontando com o Prolongamento da Rua Tarsila do Amaral, e pelo lado esquerdo quarenta e sete metros e noventa e dois (47,92) centímetros confrontando com lote 01A1, totalizando a área de 607,74m². "

2.5. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui acesso asfaltado e infraestrutura completa (água, luz, telefone, esgoto, iluminação pública, coleta de lixo e limpeza pública).

2.6. Características do Terreno

De formato irregular, o terreno possui topografia ondulada, conforme Mapa Base Udia Geo-completo 05/2014 e área de 607,74 m², conforme Matrícula nº 205.202 do 1º Ofício de Registro de Imóveis.

2.7. Diagnostico do Mercado Local

A crise econômica provocada pela pandemia de corona vírus (covid-19) influi substancialmente no poder econômico da população, por conseguinte as pessoas ficam mais cautelosas para efeturarem negocios imobiliários, os quais remetem à quantidades monetárias consideráveis. Considera-se que o imóvel avaliando possui liquidez média/alta.

3. Avaliação

3.1. Normas Observadas

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pela seguinte norma, atualmente em vigor:

- Norma Brasileira para Avaliações de Bens – ABNT NBR-14.653-1:2019;
- Norma Brasileira para Avaliações de Bens – ABNT NBR-14.653-2:2011.

Os cálculos foram desenvolvidos para a data de agosto de 2021 e têm validade de 12 meses, conforme Decreto nº 17.054, de 06 de abril de 2017.

3.2. Metodologia

Em função das características dos imóvel avaliando, foi aplicado o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, tratado no item 8.2.1 da NBR-14.653-2:2011, necessário à formação do conjunto de dados amostrais necessário ao cálculo, diante das consultas efetuadas de imóveis semelhantes junto ao mercado imobiliário do município, homogeneizando suas características pela aplicação do *Método de Tratamento por Fatores*, descrita no item 8.2.1.4.2, onde foram utilizados fatores como: topografia, superfície, aproveitamento, melhoramentos e acessibilidade.

Os dados amostrais homogeneizados foram verificados quanto à sua pertinência, ou impertinência utilizando-se do Critério Excludente de Chauvenet, que permite determinar a discrepância de um dado em relação aos demais valores restantes da amostra, supondo-se que esta amostra seja retirada de uma distribuição normal.

Após a exclusão dos dados amostrais homogeneizados restantes, foi determinada a amplitude do intervalo de confiança, para uma Distribuição t de



Student, para 80% de confiança e (n-1) graus de liberdade, possibilitando a obtenção do Campo de Arbitrio, considerando-se aproximadamente 10% em torno da média, considerando a possibilidade da ocorrência de pequena ou grande dilatação do intervalo de confiança.

Desta forma, com o Campo de Arbitrio determinado, foi estabelecido o Valor Unitário Médio do imóvel avaliando, geralmente adotando-se o valor médio do campo de arbitrio, uma vez que para adotar os limites inferior ou superior, exige-se justificativa do profissional perito.

3.3. Seleção

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

3.4. Homogeneização

Para a homogeneização dos elementos da pesquisa, será utilizada a média padrão, que pode ser considerada uma medida de tendência central, pois focaliza valores médios observados dentre os maiores e menores.

3.5. Fator Oferta

Por se tratar de avaliação que leva em consideração os contratos de compra e venda apresentados ao órgão competente da Prefeitura Municipal de Uberlândia pelos proprietários e considerando ainda recorrente prática do valor praticado diferir do valor real do imóvel para menos devido aos cálculos de impostos, atribuiu-se Fator 0,90 ao valor médio encontrado.

3.6. Fator Topografia

Para o fator topografia, foi adotada a seguinte situação:

Imóvel avaliando: **Ondulado = 1,00.**

Topografia	Fatores
Plano ($i \leq 5\%$)	1,10
Ondulado ($5\% < i < 10\%$)	1,00
Montanhoso ($i \geq 10\%$)	0,80

i: declividade do terreno, em %.

3.7. Fator Superfície

Quanto à superfície, foi adotada a seguinte situação:

Imóvel avaliando: **Seco = 1,00.**

Superfície	Fatores
Seco	1,00
Alagadiço	0,70
Brejoso ou Pantanoso	0,60
Permanente alagado	0,50

3.8. Fator Aproveitamento

Para o fator aproveitamento, foi adotada a seguinte situação:

Imóvel avaliando: **Para Loteamento = 1,00.**

Aproveitamento	Fatores
Para Loteamento	1,00
Para Indústria	0,90
Para Culturas	0,80

3.9. Fator Melhoramentos

Para o fator melhoramentos, foi adotada a seguinte situação:

Imóvel avaliando: **Energia Elétrica e Telefone = 1,15.**

Melhoramentos	Fatores
Energia Elétrica	1,10
Telefone	1,05
Nenhum melhoramento	1,00

3.10. Fator Acessibilidade

Para o fator acessibilidade, foi utilizado o critério que consta na publicação: "Avaliação dos Prédios Rústicos para Desapropriação por Utilidade Pública", de autoria do Eng. Agr. O.T. Mendes Sobrinho. Edição: Cesp – Centrais Elétricas de São Paulo S.A.

Imóvel avaliando: **Ótima = 1,00.**

Valor da Terra Segundo a Situação e Viabilidade de Circulação	
Características	

Situação	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Pratic. Durante o Ano	Escala de Valor
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito boa	Primeira Classe – Não asfaltada	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classe se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos e pontes	--	Problemas sérios mesmo na seca	70

3.11. Fator de Vias

Para o fator de vias, foi utilizado o critério estabelecido a partir dos usos liberados nos setores de vias baseados no Anexo VI, Tabela 1 (Quadro de Adequação dos Usos às Zonas) da Lei Complementar nº 525, de 14.04.2011 e o coeficiente de variação (CV) calculado a partir da divisão entre o desvio-padrão e a média de uma amostra.

Os valores estabelecidos para os setores de vias estão conforme a tabela abaixo:

Setores de Vias	Valores
SVS – Setor de Vias de Serviço	1,89
SVA – Setor de Vias Arteriais	1,78
SVE – Setor de Vias Estruturais	1,67
SVC – Setor de Vias Coletoras	1,44
SE – Setor de Vias Especiais	1,33
Vias Locais	1,00

O coeficiente de variação (CV) é uma medida de dispersão relativa empregada para estimar a precisão de experimentos e representa o desvio-padrão

expresso como porcentagem da média. O coeficiente de variação (CV) é obtido pela razão entre o desvio-padrão (σ) e a média (μ): $CV = \sigma/\mu$.

Situação do imóvel avaliando: Setor de Vias Locais (SVL) = 1,00.

Situação do imóvel avaliando: CV = 0,037.

Situação do imóvel avaliando: coeficiente SVL calculado = 1,00

3.12. Fator de Área

Para o fator de área, foi utilizado o critério apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" (2008), sendo este fator responsável pela correção das distorções, que podem ocorrer em relação à tendência do valor unitário de um imóvel de grandes áreas, ser menor do que o valor unitário de imóveis com áreas menores.

Vale ressaltar que fatores são relações pré-estabelecidas que justificam variações de preços em relação às características físicas e/ou de localização no mercado imobiliário do objeto avaliando.

As equações que integram este critério são:

• Ca (fator de área) = $(\text{Área amostra}/\text{Área do imóvel avaliando})^{1/4}$, quando a diferença de tamanho entre as áreas da amostra e do imóvel avaliando seja inferior a 30%;

• Ca (fator de área) = $(\text{Área amostra}/\text{Área do imóvel avaliando})^{1/8}$, quando a diferença de tamanho entre as áreas da amostra e do imóvel avaliando seja superior a 30%.

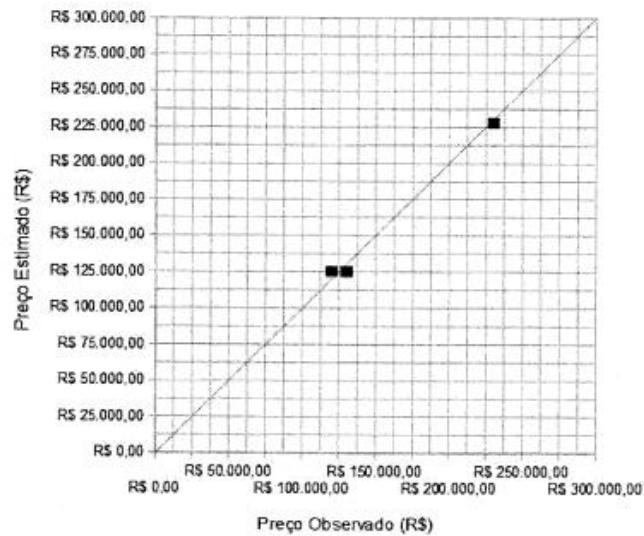
O fator de área conforme Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, foi aplicado sobre a Média do Campo de Arbitrio encontrada após a homogeneização da amostra.

3.13. Especificação das Avaliações

A especificação foi estabelecida segundo a norma NBR14.653-2:2011, sendo definida quanto aos graus de fundamentação e precisão com o uso do Tratamento por Fatores, conforme Tabela a seguir:

Imóvel	Fundamentação		Precisão	
	Pontuação	Grau	Amplitude	Grau
Lote nº 01C1 da quadra nº 02	8	1	7,04%	3

3.14. Gráfico Preço Observado x Preço Estimado



3.15. Valor Unitário do Imóvel

Os valor unitário médio do imóvel, segundo valores de mercado, considerando-se os fatores anteriormente explicitados chegou-se a:

Imóvel	Cálculo Valor Unitário (Fatores imóvel avaliando x Valor Unitário pesquisado sem homogeneização por fatores)				
	F _{top}	F _{sup}	F _{prov}	F _{melh}	F _{cess}
Lote nº 01C1 da quadra nº 02	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00
<p>Fator Área = 0,920224 Fator de Vias (SVL) = 1,00 $1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,15 \times 1,00 \times 0,920224 \times 1,00 \times 360,36 =$ Valor Unitário : R\$ 381,35</p>					

3.16. Valor Total do Imóvel

Considerando-se a área total do imóvel avaliando, conforme Matrícula nº 205.020 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, chegou-se ao valor total para o terreno:

Imóvel	Áreas (m²)	Valores Unitários (R\$/m²)	Valor Total
Lote nº 01C1 da quadra nº 02	607,74	381,35	R\$ 231.761,65



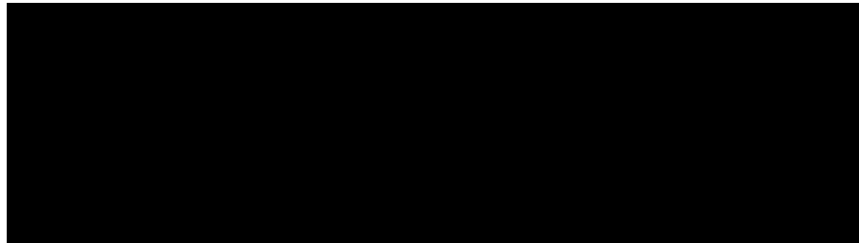
4. Conclusão

Diante de todo o exposto e fundamentado na pesquisa de mercado realizada na região, conclui-se que o valor total do imóvel designado por Lote nº 01C1 da quadra nº 02, conforme Matrícula nº 205.020, do 1º CRI, loteamento New Golden Ville 2, bairro integrado Jardim Ipanema, Setor Leste, de propriedade de HLTS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA (CNPJ 25.587.387/0001-55), é:

Imóvel	Valor Total (R\$)
Lote nº 01C1 da quadra nº 02	R\$ 231.761,65

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo que é composto por 11 (onze) páginas devidamente rubricadas pelos signatários, sendo esta assinada.

Uberlândia (MG), 19 de agosto de 2021.



Projeto de Lei para alienação de imóvel inserido nos loteamentos de interesse e mensagem com valor de avaliação



CÂMARA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA
ESTADO DE MINAS GERAIS
República Federativa do Brasil

Projeto de Lei

Projeto de Lei Ordinária Nº 00314/2021

DESAFETA DO DOMÍNIO PÚBLICO E AUTORIZA O MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA A ALIENAR O IMÓVEL QUE MENCIONA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL,

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica desafetado do domínio público e autorizada a alienação, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e suas alterações, bem como da Lei Orgânica do Município de Uberlândia, pelo Município de Uberlândia, de um terreno de sua propriedade situado nesta cidade, nos Loteamentos Portal do Vale I e II, designado pela Área A-B (composto pela unificação das Áreas A e B), totalizando a área de 329,82 m², constante da Matrícula nº 223.725, de 8 de março de 2019, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG, com as medidas e confrontações consignadas no parágrafo único deste artigo.

Parágrafo único. O imóvel de que trata o *caput* deste artigo possui as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no ponto de encontro entre o Loteamento Dom Almir e os lotes nºs 01, 02 e 03 da quadra nº 22 do Loteamento Portal do Valle II; deste, segue em linha reta por três metros e noventa e um (3,91) centímetros; deflexionando à direita por sete metros e dezenove (7,19) centímetros, em curva com raio de 12,00 metros; deflexionando à esquerda por seis metros e setenta e sete (6,77) centímetros, em curva de raio de 28,00 metros; deflexionando à direita por oito metros e noventa e cinco (8,95) centímetros em curva de raio de 5,00 metros, confrontando com os lotes nºs 01, 02 e 03 da quadra nº 22 do Loteamento Portal do Valle II (matrícula 191.789, desta serventia); deste, vira-se à esquerda e segue em linha reta por treze metros e trinta e cinco (13,35) centímetros confrontando com a Avenida da Esperança; deflexionando à esquerda por dez metros e onze (10,11) centímetros, em curva de raio de 11,00 metros; seguindo por quatro metros e quarenta e oito (4,48) centímetros; seguindo por seis metros e trinta e três (6,33) centímetros em curva com raio de 4,50 metros, confrontando com rotatória inominada; deflexionando à esquerda por quinze metros e setenta e quatro (15,74) centímetros confrontando com a Avenida Solidariedade; deste, vira-se à esquerda por seis (6,00) metros confrontando com o Loteamento Dom Almir, chegando ao início desta descrição, feita no sentido anti-horário, conforme Matrícula nº 223.725, de 8 de março de 2019, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG.



CÂMARA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA
ESTADO DE MINAS GERAIS
República Federativa do Brasil

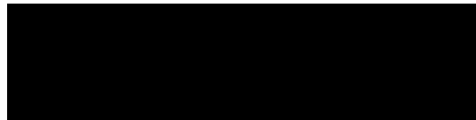
Projeto de Lei

Projeto de Lei Ordinária N° 00314/2021

Art. 2º As despesas de escrituração e registro do imóvel e demais obrigações, tributárias ou não, relativas ao imóvel objeto da alienação, correrão por conta do adquirente.

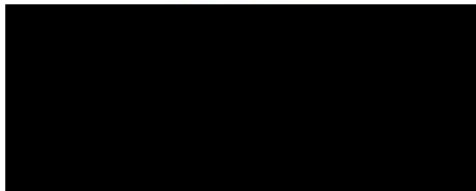
Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Uberlândia, 14 de junho de 2021.



Justificativa:

EM ANEXO.





Senhor Prefeito,

Submeto à apreciação de Vossa Excelência o Projeto de Lei que “DESAFETA DO DOMÍNIO PÚBLICO E AUTORIZA O MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA A ALIENAR O IMÓVEL QUE MENCIONA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

Trata-se de venda de área de propriedade do Município de Uberlândia, denominada Área A-B, nos Loteamentos Portal do Vale I e II, com 329,82 m², que possui natureza jurídica de remanescente de sistema viário.

A referida área possui dimensão *“insuficiente para implantação de quaisquer equipamentos públicos relacionados no referido Estudo de Demandas Sociais (fls. 04/04) elaborado pela DPI- Diretoria de Pesquisas Integradas”*, de acordo com a Comunicação Interna nº 343/2019/SEPLAN/DU/NPEP, de 6 de agosto de 2019, constante às fls. 21 do processo administrativo nº 178/SMA/CGP.

Foi realizado laudo de avaliação da área, chegando-se ao importe de R\$ 149.500,81 (cento e quarenta e nove mil e quinhentos reais e oitenta e um centavos).

Tendo em vista a inaptidão da área objeto do projeto de lei para receber qualquer destinação pública, conforme atestado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, a manutenção da mesma sob a propriedade do Município de Uberlândia, por consequência, mostra-se contrária ao interesse público, dado que implica em gastos ao Município, sem qualquer perspectiva futura de vantagem à comunidade.

A alienação, dessa forma, mostra-se a medida mais adequada para atendimento do interesse público, pois evitará dispêndios ao Município de Uberlândia com futuras ações judiciais de reintegração de posse, caso a mesma venha a ser ocupada devido a suas medidas, correspondentes aos lotes padrões desta Municipalidade.

Desta feita, temos que, com a realização da venda, estar-se-ia evitando gastos públicos com manutenção de uma área que não possui qualquer utilidade para o Município, restando, portanto, demonstrado o interesse público na alienação da área objeto do presente projeto de lei.

Cumpra esclarecer que quanto à modalidade da alienação e demais trâmites, como procedimento licitatório, condições e forma de pagamento, sua análise e definição se dará no momento da execução da venda, seguindo a legislação vigente, tendo em vista que o presente projeto de lei tem por escopo obter a autorização legislativa, requisito da Lei Federal nº 8.666/93 e Lei Orgânica do Município, de modo que na execução se observará, conforme legislação em vigor, a melhor forma para o interesse público na concretização da alienação.

Essas, Senhor Prefeito, são as razões pelas quais submeto à consideração de Vossa Excelência o Projeto de Lei em questão.

Respeitosamente,

A large black rectangular redaction box covering the signature area of the document.

ANEXO C

Acordo inicial para recebimento antecipado das áreas públicas do loteador



TERMO DE COMPROMISSO DE RECEBIMENTO DE ANTECIPAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA

O Município de Uberlândia, pessoa jurídica de direito público, com endereço à Av. Anselmo Alves dos Santos nº 600, bairro Santa Mônica, devidamente representado pelo Secretário Municipal de Obras, Engº [REDACTED], casado, portador do CPF nº 262.228.176-53, residente e domiciliado em Uberlândia/MG,

CONSIDERANDO

- 1) a necessidade de implantação do anel viário norte na cidade de Uberlândia constante do Plano Nacional de Transporte que retirará das regiões centrais da cidade um expressivo volume de tráfego pesado;
- 2) a disponibilização pelo Governo Federal da quantia de R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais) para execução da referida obra;
- 3) as tratativas com o DNIT - Departamento Nacional de Infra-Estrutura de Transporte para celebração de convênio visando a implantação de referido anel viário, onde o Município de Uberlândia ficará responsável pela disponibilização das áreas que abrigarão dita obra;
- 4) a previsão de entrega da obra marcada para o dia 26 de dezembro de 2008;

RESOLVE firmar com [REDACTED] e sua mulher [REDACTED], brasileiros, casados entre si pelo regime da comunhão universal de bens, industriários, residentes e domiciliados rua Maria Quitéria nº 96, nesta cidade, onde são domiciliados, inscritos, respectivamente, no CPF sob os nºs 182.728.866-34 e 806.582.296-72, o presente TERMO DE COMPROMISSO DE RECEBIMENTO DE ANTECIPAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA referente a área de propriedade deste(s) situada dentro da faixa de domínio do anel viário norte a ser implementado pelo DNIT, conforme projeto em anexo.

O Município de Uberlândia após a elaboração, pelo DNIT, dos memoriais descritivos das áreas a serem recebidas antecipadamente como área pública, encaminhará projeto de lei à Câmara Municipal que constará, dentre outros:

- 1) que a área a ser recebida antecipadamente será computada como área pública quando de futuros parcelamentos da área maior onde esta se encontra inserida, ou em outros loteamentos situados dentro do perímetro urbano de Uberlândia;
- 2) que as despesas para transferência da área ao domínio municipal, segundo a legislação de parcelamento do solo vigente, será a cargo do(a)s proprietário(a)s.

O(A) [REDACTED] proprietário(s) se obriga(m) a apresentar(em), quando



PROCOLO

08 JUN 2009 005279

Câmara Municipal de Uberlândia



solicitada, toda a documentação necessária para a efetivação do presente termo.

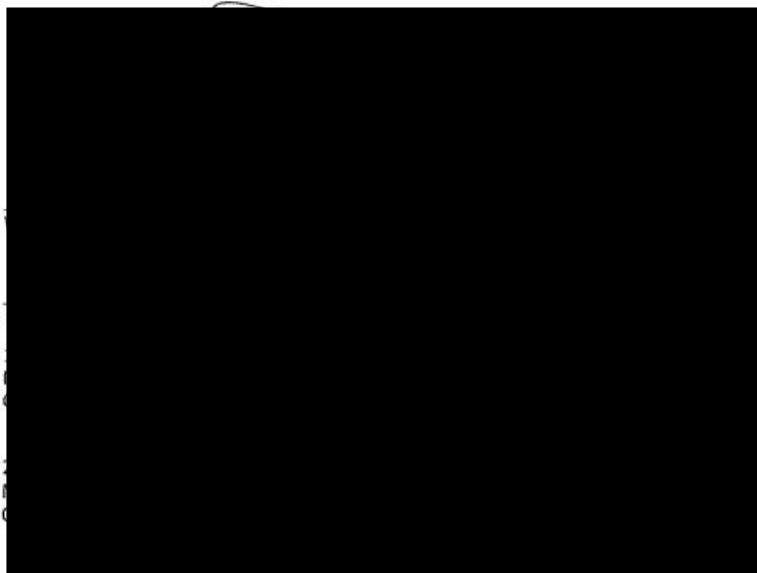
Fica certo que a implantação da obra aludida não gerará contribuição de melhoria a ser suportada pelo(a)(s) proprietário(a)(s).

Este Termo abrange e obriga os herdeiros ou sucessores dos ora cedentes.

Fica eleito o foro da Comarca de Uberlândia, como único e competente para dirimir quaisquer questões que por ventura advierem do presente Instrumento.

E, por estarem ajustadas, as partes assinam o presente termo em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Uberlândia, 15 de abril de 2008.



PROTOCOLO

08 JUN 2009 0052 9

Câmara Municipal de Uberlândia

Termo de Compromisso de Recebimento de Antecipação de Área Pública

PROCURADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

PREFEITURA DE
UBERLÂNDIA
NOSSA CIDADE CADA VEZ MELHOR



TERMO DE COMPROMISSO DE RECEBIMENTO DE ANTECIPAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA QUE ENTRE SI CELEBRAM O **MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA** E [REDACTED] MULHER [REDACTED], NA FORMA ABAIXO.

Pelo presente instrumento particular, de um lado o **MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA**, entidade de direito público interno, com sede nesta cidade, na Av. Anselmo Alves dos Santos nº 600, Bairro Santa Mônica, inscrito no CNPJ sob o nº 18.431.312/0006-20, doravante denominado simplesmente **COMPROMITENTE**, neste ato representado pelo seu **Prefeito Municipal**, o Sr. [REDACTED] portador da Cédula de Identidade nº M [REDACTED] SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº [REDACTED], pelo **Secretário Municipal de Obras**, o [REDACTED] **Sá**, engenheiro, portador da Cédula de Identidade nº [REDACTED], inscrito no CPF sob o nº [REDACTED] e pelo **Secretário Municipal de Planejamento**, Sr. [REDACTED], engenheiro, portador da Cédula de Identidade nº M- [REDACTED] inscrito no CPF sob o nº [REDACTED], brasileiros, agentes políticos, residentes e domiciliados nesta cidade, e de outro lado o Sr. [REDACTED] e sua mulher Srª [REDACTED], brasileiros, casados entre si sob o regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados nesta cidade na rua Maria Quitéria, nº 96, inscritos, respectivamente, no CPF sob os nºs [REDACTED] e [REDACTED] e Carteira de Identidade nºs [REDACTED] e [REDACTED], doravante denominados **COMPROMISSÁRIOS**, têm entre si justo e convencionado o que segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA – FUNDAMENTO, OBJETO E FINALIDADE

1.1) FUNDAMENTO- O presente instrumento é regido pela Lei Municipal nº 10.181, de 19 de junho de 2009 e alterações posteriores.

1.2) OBJETO – Pelo presente instrumento, os **COMPROMISSÁRIOS** se comprometem a transferir antecipadamente como área pública a posse e o domínio da [REDACTED]

área de sua propriedade abaixo descrita, ficando explícito o direito à compensação em futuros loteamentos da área maior onde esta se encontra inserida, ou em outros loteamentos situados dentro do perímetro urbano do Município de Uberlândia, sejam estes outros loteamentos dos proprietários ou de terceiros, permitida sua cessão, total ou parcial, respeitados os percentuais exigidos na legislação municipal de parcelamento do solo, devendo ser avaliadas pelo órgão municipal competente, a área parcelada e a área que receberá as áreas públicas, resguardada a equivalência financeira entre elas, dispensada a avaliação somente quando a escolha do proprietário for pela compensação dentro da gleba total originária à antecipação de área, caso em que deverá ser adotado o critério de 01 (um) m² por 01 (um) m²:

Uma área denominada Fazenda Marimbondo e Buriti com 21.439,02m², pertencente à Matrícula 117.600 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, ora denominada de ÁREA 18, observadas as seguintes medidas e confrontações:

Área 18: tem como amarração, a estaca 545m do eixo do projeto, de onde com azimute de 209°17'25" e com distância de 40,01m à direita, encontra-se o vértice P0, de coordenadas N_7.909.595,3923m e E_795.003,3670m, situado na divisa da Gleba 1 e na margem esquerda do Córrego Marimbondo, daí segue confrontando com a Gleba 1 até o marco P13, situado junto a divisa da Gleba 1 e com Floriano Moura Guimarães, com os azimutes e distâncias sucessivas de: P0-P1 298°58'50" e distância de 84,14m, P1-P2 296°35'32" e distância de 26,84m, P2-P3 296°15'10" e distância de 16,31m, P3-P4 294°12'12" e distância 23,25m, P4-P5 293°13'45" e distância de 30,20m, P5-P6 292°01'26" e distância de 23,18m, P6-P7 291°08'55" e distância de 21,74m, P7-P8 289°46'22" e distância de 24,33 P8-P9 288°42'26" e distância de 31,84m, P9-P10 286°53'39" e distância de 24,70 m, P10-P11 285°36'56" e distância de 26,53m, P11-P12 286°47'46" e distância de 17,04m, P12-P13 288°27'04" e distância e 10,78m, daí segue confrontando com Floriano Moura Guimarães até o marco P21, situado na divisa da Gleba 3, com os azimutes e distâncias sucessivas de: P-13-3 83°46'58" e distância de 0,21m, 3-4 84°6'48" 133,81 metros, 4-5 15°12'12" 20,92 metros, 5-P21 102°6'45" 36,26 metros, daí segue confrontando com a Gleba 3 até o marco P30, situado na margem do Córrego Marimbondo, com os azimute e distâncias sucessivas de P21-P22 111°31'19" e distância de 18,22m, P-22-P23 112°47'34" e distância de 18,27m, P-23-P24 112°59'07" e distância de 15,78m, P24-P25 114°31'54" e distância de 26,51 m, P25-P26 115°35'46" 32,16m, P26-P27 117°02'40" e distância de 33,23m, P27-P28 104°27'09" e distância de 6,44m, P28-P29 116°17'01" e distância de 20,50m, P29-P30 122°47'50" e distância de 36,21 m, daí segue pelas margens do Córrego Marimbondo, a cima, até o marco P0 (inicial), situado nesta mesma margem junto a divisa da Gleba 1, com os azimutes e distâncias sucessivas de: P30-16 185°53'23" e



distâncias de 5,35m, 16-17 203°59'5" 58,34 metros, 17-18 202°1'6" 6,62 metros, 18-19 185°39'00" 8,10 metros, 19-P0 213°27'0" 2,10 metros, confrontando até aí com o Córrego Marimbondo, sendo que do outro lado do Córrego Marimbondo as terras pertencem a Ricardo Borges Pinto, Rogério Borges Pinto e Espólio de Jerônimo José Alves, totalizando uma área de 2,143902 ha;

1.3) FINALIDADE - O objeto do presente instrumento destina-se exclusivamente à implantação do Anel Viário, Contorno Norte e complemento do Contorno Leste, na cidade de Uberlândia- Estado de Minas Gerais pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT, consoante o Plano Nacional de Transporte, visando a retirada do expressivo volume de tráfego pesado de veículos das regiões centrais da cidade.

SUBCLÁUSULA ÚNICA - Para atender o objetivo mencionado no item 1.3, desta Cláusula e na Lei Municipal nº 10.181/2009 e alterações posteriores, os **COMPROMISSÁRIOS** ratificam ao **COMPROMITENTE** a ocupação do imóvel supramencionado, com a assinatura do presente termo.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO

2.1) Os **COMPROMISSÁRIOS** se comprometem, a partir da celebração do presente termo, a transferir ao **COMPROMITENTE**, no prazo máximo de 06(seis) meses, a área descrita no item 1.2, da Cláusula Primeira.

2.2) o descumprimento do prazo estipulado nesta cláusula, ou a ocorrência de infração a qualquer dispositivo normativo, mesmo que não previsto explicitamente neste termo, acarretará a aplicação pelo **COMPROMITENTE** das medidas legais pertinentes.

CLÁUSULA TERCEIRA - OBRIGAÇÕES

3.1) DOS COMPROMISSÁRIOS

3.1.1.) permitir ao **COMPROMITENTE** a utilização dos imóveis descritos no item, 1.2 da Cláusula Primeira, para a realização das obras previstas no item 1.3, da Cláusula Primeira, com observância ao projeto elaborado pelo Departamento Nacional de

Infraestrutura de Transportes – DNIT;

3.1.2) arcar com todas despesas inerentes à transferência das áreas ao domínio público municipal, observando a legislação de parcelamento do solo vigente;

3.1.3) apresentar, quando solicitado pelo **COMPROMITENTE**, toda a documentação necessária para efetivação do presente termo;

3.2) DO COMPROMITENTE

3.2.1) utilizar o objeto deste termo estritamente em atendimento às finalidades previstas no item 1.3 da Cláusula Primeira;

3.2.2) servir-se dos referidos bens em conformidade com o previsto neste instrumento, sob pena de sua rescisão.

CLÁUSULA QUARTA - CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

4.1) A implantação da obra aludida no item 1.3 da Cláusula Primeira não gerará contribuição de melhoria a ser suportada pelos **COMPROMISSÁRIOS**.

CLÁUSULA QUINTA – CASOS OMISSOS

5.1) Os casos omissos, assim como as controvérsias oriundas deste termo, serão resolvidos e dirimidos pelas partes contratantes, de comum acordo, ou pelas disposições legais aplicáveis à espécie.

CLÁUSULA SEXTA – ELEIÇÃO DO FORO

6.1) As partes, de comum acordo, elegem o foro da Comarca de Uberlândia-MG, para dirimir eventuais conflitos oriundos do presente instrumento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

**PROCURADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO**

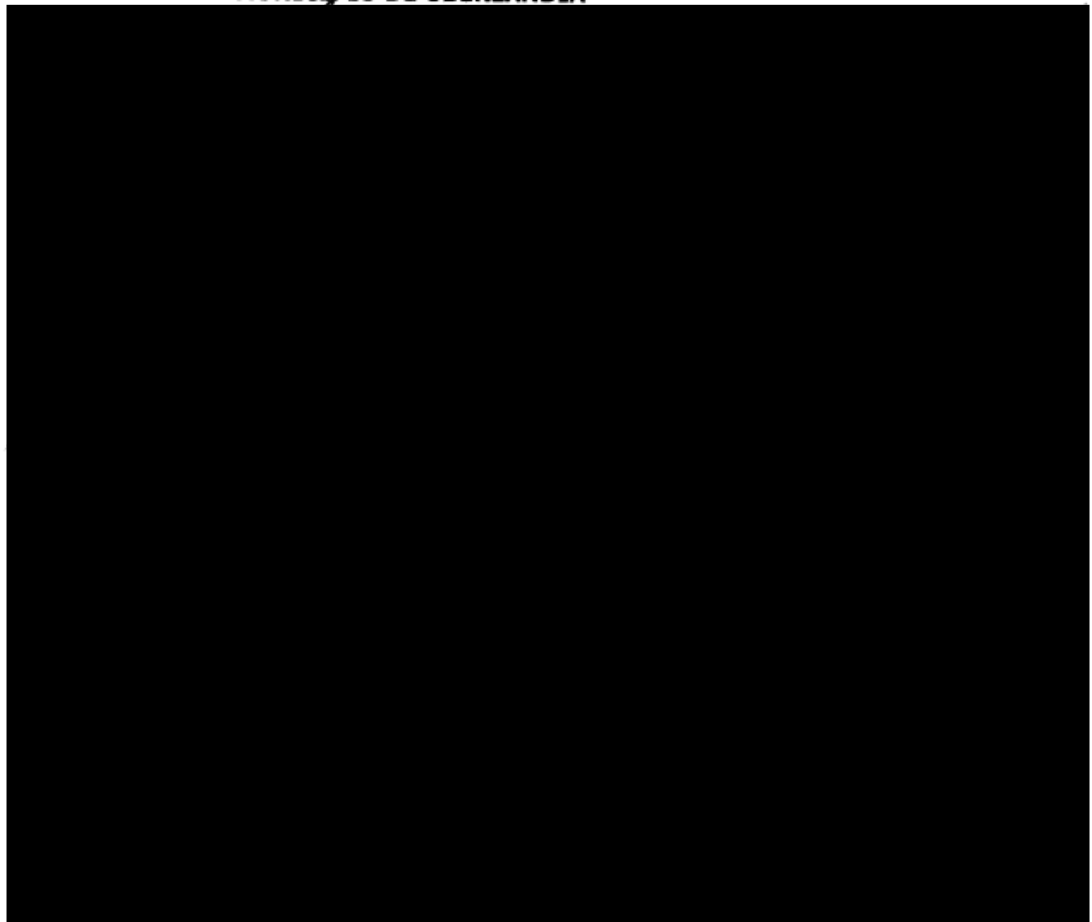
PREFEITURA DE
UBERLÂNDIA
NOSSA CIDADE CADA VEZ MELHOR



E por assim estarem justos e avençados, assinam o presente termo em 03(três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo que a tudo viram, assistiram e também assinam, para que produzam seus jurídicos efeitos, comprometendo-se as partes, através de seus representantes, a cumprir o presente instrumento tão inteira e fielmente como nele se contém, em todas as cláusulas e condições por si e seus sucessores, dando sempre firme, bom e valioso em juízo ou fora dele.

Uberlândia, 21 de dezembro de 2011.

**COMPROMITENTE:
MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA**



ANEXO D

Principais movimentações do Inquérito Civil Público nº 0702.12.002938-5



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

10ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE UBERLÂNDIA

Rua São Paulo, 95 – Bairro Tibery - Uberlândia/MG - CEP: 38.405-027 - Telefax : (034) 3223-8662 (CNM)

Ofício n.º: 0722/2013

Assunto: Recomendação.

[Redacted content]

[Redacted content]

[Redacted content]

[Redacted content]

Recebi em 09/04/13
Às 15:32 hs

PGM 4277/2013
11

2415/12



0102 1200 2938



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CIDADÃO DA COMARCA
DE UBERLÂNDIA

RECOMENDAÇÃO

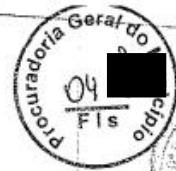
O 10.º Promotor de Justiça da comarca de Uberlândia, Fábio Guedes de Paula Machado, com atribuição perante as Promotorias de Justiça Especializadas nas Defesas do Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo, e valendo-se da prerrogativa contida no art. 67, VI, da Lei Orgânica do Ministério Público do Estado de Minas Gerais, Lei Complementar n. 34/94, e;

Em se considerando que é papel constitucional do Ministério Público defender a ordem jurídica e o regime democrático,

Em se considerando que como o direito urbanístico conduz às normas de interesses difusos e coletivos, e a Constituição Federal de 1988, legitima o Ministério Público a promover a defesa de tais interesses, inclusive aplicados à questão urbana; de modo que, a proteção jurídica do meio ambiente urbano, quer pelo seu aspecto estético, quer pelo aspecto da sua funcionalidade, é matéria de ordem pública, de interesse difuso de toda a coletividade.

Em que considerando que é na cidade que se desenvolve o espaço propício ao desenvolvimento de relações humanas livres, e por isso que o urbanismo, termo surgido há pouco mais de um século, passou a designar não só a ciência do planejamento das cidades, mas também a ciência das relações entre a cidade e os homens que nela habitam.





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Em se considerando que o Direito Urbanístico é fenômeno jurídico interdisciplinar cuja dimensão normativa apresenta natureza pública e força cogente; de um lado, porque disciplina a ordem urbana de interesse geral, disciplinando interesses difusos e coletivos; de outro, porque deve garantir a gestão democrática das cidades, viabilizando a participação de todos os cidadãos nos espaços de discussão e decisão acerca dos destinos da *polis*;

Em se considerando que o Município de Uberlândia tem, reiteradamente, recebido áreas de particulares como antecipação de áreas públicas;

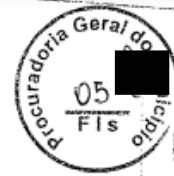
Em se considerando que tal fato não encontra qualquer fundamento jurídico, posto que tais áreas são adquiridas pelo Município *ex lege*, isto é, a aquisição ocorre por força de lei e decorre do registro do parcelamento das glebas junto ao competente Registro de Imóveis.

R E C O M E N D O

Ao Exmo. Sr. Prefeito Municipal de Uberlândia, que, primeiramente, determine à Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente e demais Secretarias, se necessário, que não recebam mais glebas ou parte destas a título de antecipação de áreas públicas para que o Município realize obras (particularmente) viárias.

Em seguida, que determine ao Sr. Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, que exija dos proprietários de glebas cedentes que, quando da aprovação de loteamentos nessas propriedades, seja destinado o percentual de á-





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

reas públicas exigido por lei, ou seja, 20% para o sistema viário, 10% para área institucional e 7% para área de recreação pública (áreas verdes).

Uberlândia, 20 de setembro de 2012.



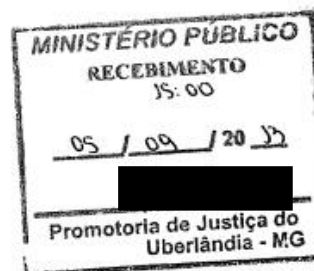
PROCURADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

PREFEITURA DE
UBERLÂNDIA
UMA CIDADE EDUCADORA

CÓPIA

Ofício nº: 1045/2013
Origem: Procuradoria Geral do Município
Data: 29/08/2013
Referência: Ofício nº 0722/2013/10ªPJ/UDIA
PGM nº: 4523/2013

Excelentíssimo Senhor Doutor Promotor de Justiça Especializada na
Defesa do Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo e Patrimônio
Histórico e Cultural da Comarca de Uberlândia - Minas Gerais.



A Procuradoria Geral do Município de Uberlândia, em atenção ao Ofício nº 0722/2013/10ªPJ/UDIA, que encaminhou a Recomendação de 20 de Setembro de 2012, orientando o Município de Uberlândia para que não receba mais glebas ou parte destas a título de antecipação de áreas públicas e, em seguida, que se exija dos proprietários de glebas cedentes que, quando da aprovação de loteamentos nessas propriedades, seja destinado o percentual de áreas públicas exigido por lei, vem perante V. Exa. prestar informações no intuito de ver satisfeita a Recomendação referida.

Promotor de Justiça
10ª Promotoria de Justiça de Defesa do
Rua São Paulo, nº 95
Bairro Tibery, Uberlândia-MG

Avenida Anselmo Alves dos Santos, nº 600, bairro Santa Mônica, CEP: 38.408-150 – Uberlândia/MG

Primeiramente, insta salientar que em todos os casos em que houve antecipação de área o Município de Uberlândia estava amparado por lei específica autorizando tal situação.

Nesse sentido, o Município informa que age em conformidade com os Princípios da Função Social da Cidade e da Propriedade, eis que pretendem-se garantir o interesse coletivo e disponibilizar aos munícipes uma melhor infraestrutura urbana, conferindo-lhes melhores condições de vida.

A Administração possui a faculdade de promover empreendimentos e de viabilizá-los, de acordo com a Constituição Federal de 1988, artigo 182, *caput*.
Vejamos:

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

No mesmo sentido, a Lei Orgânica do Município de Uberlândia, define:

"Art. 120. A política de desenvolvimento urbano do Município, observadas as diretrizes fixadas em lei federal, tem por finalidade ordenar o pleno desenvolvimento das funções urbanas e garantir o bem-estar da comunidade local, mediante a implementação dos seguintes objetivos gerais:

I - ordenação da expansão urbana; (...)

III - prevenção e a correção das distorções do crescimento urbano;"

E, ainda:

"Art. 125. No estabelecimento das diretrizes relativas ao desenvolvimento urbano a lei assegurará:

I – a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de

urbanização;

II – a prevalência da função social da propriedade urbana;"

Além disso, em obediência ao Princípio da Supremacia do Interesse Público sobre o particular, o Município deve desenvolver suas atividades para benefício da coletividade ou, nas palavras de José dos Santos Carvalho Filho, "*não é o indivíduo em si o destinatário da atividade administrativa, mas sim o grupo social num todo.*"¹.

Continuando: "*Logicamente as relações sociais vão ensejar, em determinados momentos, um conflito entre o interesse público e o interesse privado, mas ocorrendo este conflito, há de prevalecer o interesse público.*"

No caso em questão, devemos ressaltar que não houve prejuízos ao Município de Uberlândia, eis que, as áreas antecipadas são, sempre, utilizadas para compensação em futuros loteamentos.

Dessa forma, conclui-se que as antecipações de área tiveram por finalidade, permitir que o Ente Administrativo executasse as obras necessárias, sem, contudo, recorrer aos financiamentos mais onerosos, ou ainda, esperar o momento de ter a verba disponível, quase uma raridade, tendo em vista o vasto número de investimentos sob a responsabilidade dos municípios brasileiros que partem da saúde à educação.

Reitera-se, não houve prejuízo ao erário, mormente aos futuros loteamentos, uma vez que estes contarão com as áreas públicas necessárias ao atendimento da população, sejam destinadas ao sistema viário, ao uso institucional e ao de recreação, etc.

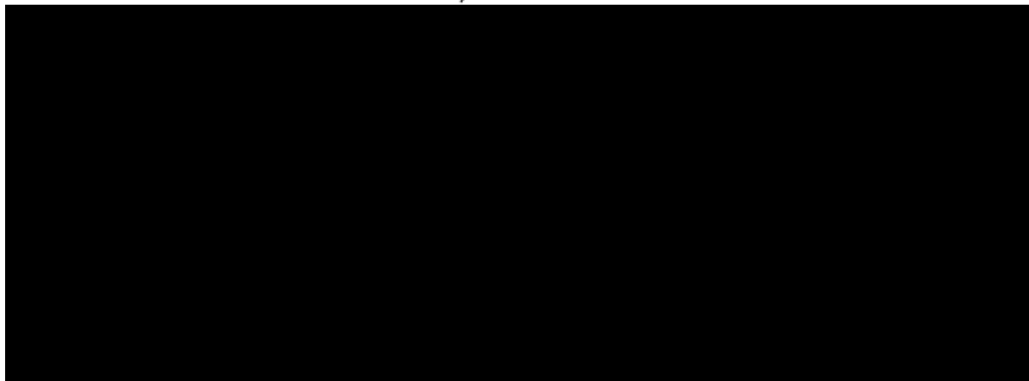
1 CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo, p.26

**PROCURADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO**

PREFEITURA DE
UBERLÂNDIA
UMA CIDADE EDUCADORA

Sendo assim, aproveitamos o ensejo para renovar protestos de
estima e consideração.

Atenciosamente,





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Curadoria de Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo

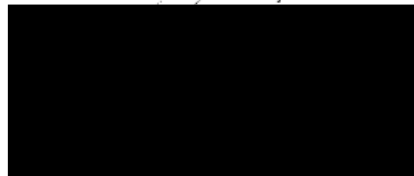
Uberlândia, 06 de Agosto de 2019.

Of. nº 104/2019/GAB
Ref. Informação faz

Ilustríssimo Secretário

Por meio deste, venho à presença de V. Exa., esclarecer que em conversa com o responsável pela Curadoria do Patrimônio Público, foi esclarecido que não há problema na compensação de antecipação de área em créditos para implantação de obra pública desde que seja área institucional por institucional, viária por viária e verde por verde.

Sendo só para o momento, apresento protestos de elevada estima e distinta consideração.



Exmo. Sr. Rubens Kazuchi Yoshimoto
Secretaria de Planejamento Urbano
Uberlândia/MG

-2/13