



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



Of. nº 0454/2020/GPBCN

Bom Despacho, 6 de julho de 2020

À Sua Excelência a Senhora
Vereadora Joice Martins Quirino
Presidente da Câmara Municipal
Rua Marechal Floriano Peixoto – 40 – Centro
35600-000 – Bom Despacho – MG



02
MA

Assunto: Encaminha Projeto de Lei que autoriza a regularização do loteamento Condomínio Chácaras Alphaville como condomínio horizontal urbano de lotes, nos termos da lei 2.677/19, e dá outras providências.

Senhora Presidente

O presente Projeto de Lei objetiva autorizar que o loteamento denominado Condomínio Chácaras Alphaville possa ser regularizado nos termos da lei 2.677/19, que Regulamenta os Condomínios Horizontais Urbano de Lotes no perímetro urbano de Bom Despacho e dá outras providências.

O art. 33 da lei acima autoriza a regularização de núcleos informais consolidados, ou seja, condomínios que existem de fato mas que não possuem registro, dada a ausência de regulamentação anterior.

Ocorre que o condomínio em referência possui uma situação peculiar. Ele foi aprovado no ano de 2009 como loteamento comum. Todavia, há algum tempo está consolidado como condomínio.

O citado art. 33 não previu este tipo de situação, no qual, embora o núcleo não seja informal, sua aprovação em Administração passada foi feita em desacordo com a lei que trata realmente de loteamento. A situação de fato nunca foi corresponde à situação de direito. Por isso, entendemos que é cabível a regularização também neste caso, mesmo havendo registro preexistente, visando adequar o registro à realidade do empreendimento.

Os condomínios requereram no Município a conversão do loteamento em condomínio horizontal. O loteamento já está registrado no Cartório de Imóveis e o condomínio existe de fato há quase 20 anos, com normas condominiais vigentes.

O empreendimento está estruturado como condomínio há anos, e com estruturas alheias ao serviço público, onde os serviços necessários são supridos por meio das contribuições mensais dos condôminos.

Como ocorreu o registro do loteamento e, com ele, foram designadas áreas como vias públicas, necessário também desafetar do uso público estas áreas registradas na Matrícula



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

20.065, do terreno situado na “Fazenda do Gordura”, neste Município, sendo a área de ruas correspondente a 12.089,40 m².

Feito isto, o Município ficará desobrigado quanto à manutenção de tais áreas, sendo esta transferência de encargos de evidente interesse público, haja vista se tratar de área isolada, que não contribui para o tráfego urbano nem faz ligação entre bairros.

Houve um equívoco da Administração responsável à época da aprovação do empreendimento como loteamento, pois os loteamentos tradicionais não podem ser cercados com muros. O Projeto portanto pretende, também, corrigir uma falha do Município no ano de 2009.

Desta forma, atendendo as disposições legais pertinentes, encaminhamos o Projeto de Lei em referência, o qual submetemos à apreciação dos nobres vereadores, para votação na urgência que a medida exige.

Atenciosamente,


Bertolino da Costa Neto
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



Projeto de Lei nº 40 /2.020.

Autoriza o Poder Executivo a converter o loteamento Condomínio Chácaras Alphaville em condomínio horizontal urbano, nos termos da Lei Municipal 2.677/19, e dá outras providências.

O Povo do Município de Bom Despacho/MG, através de seus representantes legais, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei.

Art. 1º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a regularizar o empreendimento denominado Condomínio Chácaras Alphaville, registrado atualmente como loteamento, convertendo-o em condomínio horizontal urbano, nos termos previstos no art. 33 da lei municipal 2.677/19.

Parágrafo único. Na conversão, conforme prevê o art. 33 da lei municipal 2.677/19, o Poder Executivo poderá autorizar a redução das exigências previstas nesta lei, quando se mostrarem inaplicáveis em razão da consolidação havida, mediante as compensações devidas.

Art. 2º Para viabilizar a regularização, fica desafetada do uso público a área de 12.089,40 m², registrada na matrícula 20.065 como correspondente a ruas do loteamento Condomínio Chácaras Alphaville.

Parágrafo único. Caso aprovada a conversão, as vias existentes no empreendimento passarão ao domínio do condomínio, sendo este o responsável pela limpeza, manutenção e conservação das vias internas e áreas comuns, incluindo drenagem, trafegabilidade, sinalização, iluminação, meio-fio, entre outros serviços necessários.

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

Bom Despacho, 6 de julho de 2.020, 109º ano de emancipação do Município.

Bertolino da Costa Neto
Prefeito Municipal

Recebido 19/03/19
PPBumba



Bom Despacho/MG, 19 de março de 2019.

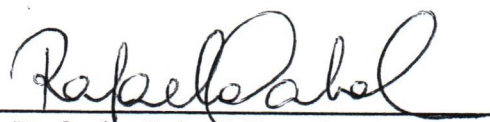
À PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BOM DESPACHO/MG
Sr. Secretário de Obras **JULIANO MILAN TOSCANO BARRETO**

**REF.:REQUERIMENTO PARA REGULARIZAÇÃO COMO CONDOMÍNIO
HORIZONTAL URBANO**

CONDOMÍNIO CHÁCARAS ALPHAVILLE, inscrição 06.01.001.0025.001, CNPJ 08.012.298/0001-61, com endereço contábil na Rua Lambari, 85, Centro, Bom Despacho/MG, vem, por sua advogada, conforme procuração anexa, respeitosamente, perante esta Prefeitura do Município de Bom Despacho/MG, expor e requerer o quanto se segue.

Conforme documentação anexa, e tendo em vista que o Condomínio Chácaras Alphaville está consolidado desde meados do ano de 2003 como condomínio de lotes, com funcionamento e regras de condomínio de fato com normas condominiais vigentes, estando já registrado no Cartório de Imóveis como “loteamento”, com infraestrutura concluída (pavimentação, energia elétrica, provido de água e esgoto individual), tendo moradores no local, acesso por via rural, confrontante com fazendas, titular de IPTU, requer-se a **REGULARIZAÇÃO COMO CONDOMÍNIO HORIZONTAL URBANO.**

Na certeza da boa acolhida por parte de V. Sa., subscreve-se.


Rafaela Cabral Ferreira Araújo
OAB/MG 132.247

PRAÇA ALTINO TEODORO, 56,
CENTRO
BOM DESPACHO/MG – 35600-000
37.99856.2411 | 37.98413.8250
RAFAELACFARAUJO@GMAIL.COM



PROCURAÇÃO AD JUDICIA

OUTORGANTE:

CONDOMÍNIO CHÁCARAS ALPHAVILLE, inscrição 06.01.001.0025.001, CNPJ 08.012.298/0001-61, com endereço contábil na Rua Lambari, 85, Centro, Bom Despacho/MG.

OUTORGADA:

RAFAELA CABRAL FERREIRA ARAÚJO, brasileira, casada, advogada, OAB/MG 132.247, com escritório profissional na Praça Altino Teodoro, 56, Centro, CEP 35.600-000, Bom Despacho/MG.

PODERES:

Para o foro em geral, com a cláusula *ad judicium*, para atuar em qualquer juízo, instância ou tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-la nas contrárias, seguindo umas e outras, até decisão final, usando os recursos legais e acompanhando-os, podendo substabelecer com ou sem reserva, no todo ou em parte, bem como, com iguais poderes, atuar no âmbito administrativo sempre que necessário ao desempenho de suas funções, em especial **para apresentação de Requerimento Administrativo perante a Prefeitura de Bom Despacho/MG, para regularização como Condomínio Horizontal Urbano.**

Bom Despacho/MG, 19 de março de 2019.



Condomínio Chácaras Alphaville
Síndica: Maria Emília Soares Cançado

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Vicente de Paulo Carvalho
Oficial



Registro de Imóveis

VICENTE DE PAULO CARVALHO, Oficial do
Registro de Imóveis da Comarca de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais.

CERTIDÃO

CERTIFICO, a requerimento verbal da parte interessada, que revendo o livro nº 2-REGISTRO GERAL, verifiquei que nele foram lavrados os assentos a seguir reprografados:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
BOM DESPACHO MINAS GERAIS

Fls. 1

Maria do Rosário Coimbra
MARIA DO ROSÁRIO COIMBRA
Escrevente Autorizada

MATRICULA - 20.065

02 de junho de 2003

Imóvel: Um terreno, com a área de 17-00-00 ha de cerrado, situado na "Fazenda do Gordura", neste município, dividido; confrontando com Geraldo Pereira Vaz, Maria Nunes Campos, Antônio Júlio Ribeiro e Carlos Pires.-
Proprietários: GERALDO PEREIRA VAZ, comerciante, CIC 089.485-186-15 e sua esposa CELEIDA DE SOUZA VAZ, professora, brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade.-
Reg²s. ant²s. n²s. R-1-17.605 e R-1-20.064, livro 2-RG.-

17-1-20.065 - 02.06.2003.- RESERVA LEGAL.- Consoante Termo de Responsabilidade de Preservação de Florestas, datado de 22.05.2003, firmado pelo proprietário do imóvel, Geraldo Pereira Vaz, acompanhado de planta do imóvel, arquivados neste Serviço Registral, ficou gravada como de utilização limitada uma área de 03-40-00 ha com cobertura florestal tipo cerrado com árvores espagas, divisando com Júlio Ribeiro, digo, com Antônio Júlio Ribeiro, Maria Nunes Campos, Geraldo Pereira Vaz e terreno da própria fazenda; não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IEF.- Dou fé.-

20%

R-2-20.065 - 25.06.2003.- Transmitedores: Geraldo Pereira Vaz e sua esposa Celeida Souza Vaz, CIC 590.164.936-20, acima qualificados.- Adquirente: EDUARDO FIDELIS CAMPOS, brasileiro, casado com Maria do Carmo Gontijo Campos sob o regime de comunhão universal de bens, engenheiro, CIC 203.575.406-202, centro, nesta cidade.- CÓMPRA E VENDA.- Escritura pública de 06.06.2003, 1º Ofício desta cidade, livro 131-N, fls. 78.- Preço: R\$14.000,00.- OBJETO DESTA ALIENACAO, 75% (setenta e cinco por cento) do imóvel descrito na matrícula



-MATRÍCULA Nº 20.065-

Continuação do registro nº R-2-20.065:-

408026.028452-3.- Isento da apresentação da CND para com o INSS, conforme consta da escritura ora registrada.- Dou fé.

Maciel

AV-3-20.065 - 25.06.2003.- O imóvel descrito na matrícula passou a denominar-se "CHACARA ALPHAVILLE", conforme consta da escritura pública de compra e venda objeto do registro nº R-2-20.065.- Dou fé.

Maciel

R-4-20.065 - 30.06.2.005.- Transmitedores: Eduardo Fidélis Campos e s/m Maria de Carmo Gontijo Campos; e Geraldo Pereira Vaz e s/m Celeida de Souza Vaz, já qualificados.- Adquirente: EDFICA PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede à rua Dr. José Gonçalves, nº 91, centro, nesta cidade, CNPJ nº 25.795.279/0001-78.- COMPRA E VENDA.- Público de 19.05.2.005, 1º Ofício desta cidade, liv. -- 134-N, fls. 194.- Preço: R\$18.700,00.- Quitação para com o ITR-INCRA e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR, apresentados no ato da escritura.- Código do Imóvel: 408.026.028.452-3.- Isento da apresentação da CND para com o INSS, uma vez que os transmitentes não exploram o imóvel com a produtividade agrícola, com fins lucrativos.- OBJETO DESTA ALIENAÇÃO: A totalidade do imóvel descrito na matrícula.- Dou fé.

Edson de Souza

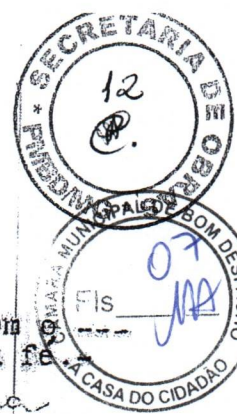
AV-5-20.065 - 30.06.2.005.- Na averbação nº AV-3-20.065, onde constou Chácara Alphaville, leia-se "CHACARAS ALPHAVILLE", conforme consta da escritura pública de compra e venda, objeto do registro nº R-4-20.065.- Dou fé.

Edson de Souza

AV-6-20.065 - 13.07.2009.- Consoante certidão datada de 03.06.2009, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, e demais documentos, arquivados neste Serviço Registral, imóvel descrito na matrícula se encontra dentro do perímetro urbano.- A presente averbação é feita a requerimento da proprietária do imóvel, Edfica Projetos e Construções Ltda., datado de 02.07.2009, arquivado neste Serviço Registral. Emolumentos: R\$9,14; Artigo 31: R\$0,55 e Taxa de fiscalização judiciária: R\$3,05.-

Maciel

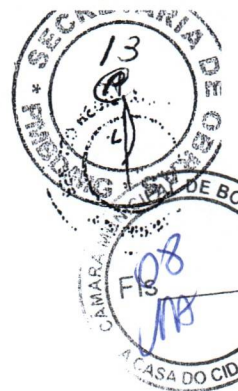
-continua às fls. 2-



LIVRO Nº 2 . REGISTRO GERAL
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
BOM DESPACHO MINAS GERAIS

Fis. 2

Maria do Rosário Coimbra
MARIA DO ROSÁRIO COIMBRA
Escrivente Autorizada



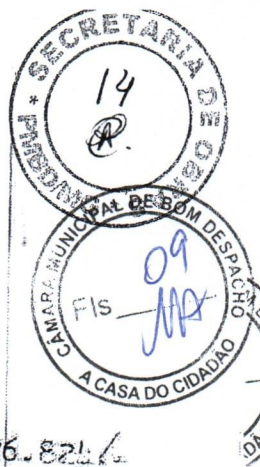
-Continuação da Matrícula nº 20.065-

R-7-20.065 - 31.08.2009.- LOTEAMENTO.- Conforme memorial descritivo elaborado pelo engenheiro agrimensor, Ricardo Araújo Gontijo - CREA-MG 40.928/D, o terreno descrito na matrícula foi subdividido em quadras e lotes, dando origem ao loteamento denominado "CONDOMÍNIO CHÁCARAS ALPHAVILLE", que de acordo com a planta aprovada pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 20.05.2009, são os seguintes, com área, limites e confrontações constantes do referido memorial descritivo e demais documentos arquivados neste Serviço Registral:-

Qua-	Lo-	Área	
dra:	tes:	em m²:	
01	01	3.444,00	- Alienado - AV-24 - Matrícula nº 34.500.- /
	02	3.120,00	
	03	3.120,00	
	04	3.120,00	
	05	3.120,00	
	06	3.120,00	- Alienado - AV-21 - Matrícula nº 31.254.- /
02	01	1.987,00	- Alienado - AV-20 - Matrícula nº 29.092.- /
	02	3.120,00	- Alienado - AV-23 - Matrícula nº 33.390.- /
	03	2.447,00	
	04	3.120,00	
	05	2.340,00	
	06	3.120,00	- Alienado - AV-18 - Matrícula nº 26.900.- /
	07	3.120,00	- Alienado - AV-19 - Matrícula nº 27.149.- /
	08	3.120,00	- Alienado - AV-18 - Matrícula nº 26.901.- /
	09	3.120,00	
	10	3.120,00	- Alienado - AV-25 - Matrícula nº 36.082.- /
	11	3.120,00	
	12	3.120,00	
	13	3.120,00	
	14	3.120,00	- Alienado - AV-22 - Matrícula nº 32.123.- /
	15	3.120,00	
	16	3.120,00	- Alienado - AV-22 - Matrícula nº 32.124.- /
	17	3.120,00	

-continua no verso-





-MATRÍCULA Nº 20.065-

Continuação do registro nº R-7-20.065:-

Qua- Lo- Área
dra: tes: em m²:

03	01	2.863,00	- Alienado - AV-14 - Matrícula nº 26.824/-
	02	3.120,00	
	03	3.120,00	- Alienado - AV-10 - Matrícula nº 25.267/-
	04	3.120,00	- Alienado - AV-12 - Matrícula nº 25.354/-
	05	3.120,00	
	06	3.120,00	
	07	3.120,00	- Alienado - AV-8 - Matrícula nº 25.244/-
	08	3.120,00	
	09	3.120,00	- Alienado - AV-9 - Matrícula nº 25.254/-
	10	3.120,00	- Alienado - AV-11 - Matrícula nº 25.323/-
	11	2.875,20	- Alienado - AV-13 - Matrícula nº 26.811/-
	12	2.875,20	- Alienado - AV-16 - Matrícula nº 26.865/-
	13	2.875,20	
	14	2.875,20	
04	01	2.875,20	- Alienado - AV-15 - Matrícula nº 26.828/-
	02	2.875,20	- Alienado - AV-17 - Matrícula nº 26.877/-
	03	2.875,20	
	04	2.875,20	

Área "A"-quadra 01:
(área comum) 468,00m²

Área da RESERVA PERMANENTE: 34.000,00 m²

QUADRA 01 - 19.522,00m²

QUADRA 02 - 50.454,00m²

QUADRA 03 - 42.443,80m²

QUADRA 04 - 11.500,80m²

ÁREA RUAS - 12.089,40m²

RESERVA PERMANENTE: 34.000,00m²

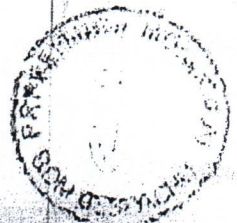
TOTAL: 170.000,00m²

Dou. fé, - *micimbra*

AV-8-20.065 - 05.02.2010.- Foi alienado o lote nº 07 da quadra nº 03, com a área de 3.120,00 m² a André Luis Mesquita de Faria - regº nº R-1-25.244.- Dou. fé.-

André Luis Mesquita de Faria

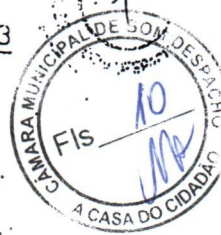
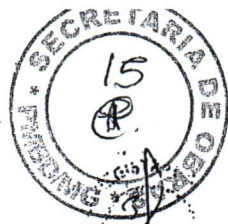
-continua às fls. 3-



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
BOM DESPACHO - MINAS GERAIS

[Assinatura]
DOMINGOS SÁVIO DE CARVALHO
Sub-Oficial

Fls. 3



-Continuação da Matrícula nº 20.065-

AV-9-20.065 - 11.02.2010.- Foi alienado o lote nº 09 da quadra nº 03, com a área de 3.120,00 m² a Cristina Marques Gontijo - regº nº R-1-25.254.- Dou fé.-

[Assinatura]

AV-10-20.065 - 17.02.2010.- Foi alienado o lote nº 03 da quadra nº 03, com a área de 3.120,00 m² a Eduardo Gontijo Rocha - regº nº R-1-25.267.- Dou fé.-

[Assinatura]

AV-11-20.065 - 01.03.2010.- Foi alienado o lote de nº 10 da quadra nº 03, com a área de 3.120,00 m² a Nivaldo de Oliveira Santiago - regº nº R-1-25.323.- Dou fé.-

[Assinatura]

AV-12-20.065 - 11.03.2010.- Foi alienado o lote nº 04 da quadra nº 03, com a área de 3.120,00 m² a Ronaldo de Souza Pereira - regº nº R-1-25.354.- Dou fé.-

[Assinatura]

AV-13-20.065 - 27.12.2010.- Foi alienado o lote nº 11 da quadra nº 03, com a área de 2.875,20 m² a Fabrício Soares Cançado - regº nº R-1-26.811.- Dou fé.-

[Assinatura]

AV-14-20.065 - 35.01.2011.- Foi alienado o lote nº 01 da quadra nº 03, com a área de 2.863,00 m² a Geraldo Pereira Vaz - regº nº R-1-26.824.- Dou fé.-

[Assinatura]

AV-15-20.065 - 07.01.2011.- Foi alienado o lote nº 01 da quadra nº 04, com a área de 2.875,20 m² a Delpa Cordeiro Franco - regº nº R-1-26.828.- Dou fé.-

[Assinatura]

AV-16-20.065 - 19.01.2011.- Foi alienado o lote nº 12 da quadra nº 03, com a área de 2.875,20 m² a Felipe Bruno Cançado Alves - regº nº R-1-26.865.- Dou fé.-

[Assinatura]

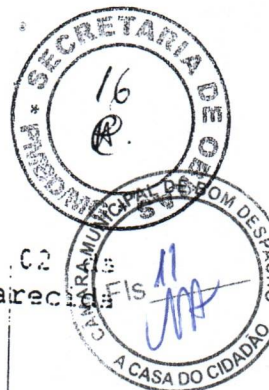
-continua no verso-



-Continuação da Matrícula nº 20.065-

AV-17-20.065 - 26.01.2011.- Foi alienado o lote nº 02 da quadra nº 04, com a área de 2.875,20 m² a Cíntia Aparecida Silva Otoni - regº nº R-1-26.877.- Dou fé.-

[Assinatura]



AV-18-20.065 - 28.01.2011.- Foram alienados os lotes nºs 06 e 08 da quadra nº 02, com a área de 3.120,00 m² cada lote, a MV-Administração de Bens e Participações Ltda - regºs nºs R-1-26.900 e R-1-26.901, respectivamente.- Dou fé.-

[Assinatura]

AV-19-20.065 - 23.03.2011.- Foi alienado o lote nº 07 da quadra nº 02, com a área de 3.120,00 m² a Emerson Antônio Cardoso Bernardes - regº nº R-1-27.149.- Dou fé.-

[Assinatura]

AV-20-20.065 - 04.04.2012.- Foi alienado o lote nº 01, da quadra nº 02, com a área de 1.987,00 m² a Hudson Freitas - regº nº R-1-29.092.- Dou fé.-

[Assinatura]

AV-21-20.065 - 30.11.2012.- Foi alienado o lote nº 06 da quadra nº 01, com a área de 3.120,00 m² a Fabiana Alves de Souza - regº nº R-1-31.254.- Dou fé.-

[Assinatura]

AV-22-20.065 - 06.02.2013.- Foram alienados os lotes nºs 14 e 16 da quadra nº 02, com a área de 3.120,00 m² cada um, a Celso Ribeiro - regºs nºs R-1-32.123 e R-1-32.124, respectivamente.- Dou fé.-

[Assinatura]

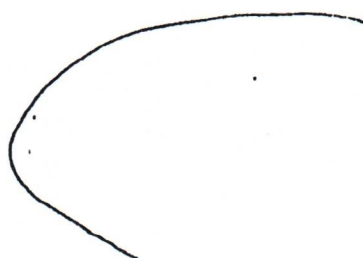
AV-23-20.065 - 04.07.2013.- Foi alienado o lote nº 02 da quadra nº 02, com a área de 3.120,00 m² a Dênio Pires Elias - regº nº R-1-33.390.- Dou fé.-

[Assinatura]

AV-24-20.065 - 01.11.2013.- Foi alienado o lote nº 01 da quadra nº 01, com a área de 3.444,00 m² a Libério José Gontijo Campos - regº nº R-1-34.500.- Dou fé.-

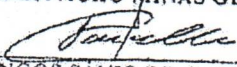
[Assinatura]

-continua às fls. 1-



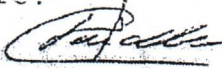
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
BOM DESPACHO MINAS GERAIS

Fis. 4


DOMINGOS SÁVIO DE CARVALHO
Oficial Substituto

-Continuação da Matrícula nº 20.065-

AV-15-20.065 - 04.02.2014.- Foi alienado o lote nº 10 da quadra nº 02, com a área de 3.120,00m² a MV Administração de Bens e Participações Societárias Ltda. - regº nº R-1-10.182.- Dou fé.-


O referido é verdade e dou fé.
B. Despacho: 16/07/2014

- ☒ Vitor de Paula Carvalho - Oficial
☐ Domingos Sávio de Carvalho - Sub. Oficial
☐ Maria do Rosário Coimbra - Esc. Autorizada
☐ Cintia Maria Figueira de Oliveira - Esc. Autorizada
Certidão X R\$ 15,75 - R\$ 24,00 - R\$ 58,12

