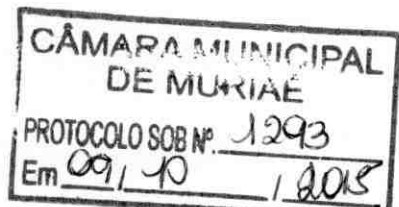




PREFEITURA MUNICIPAL DE MURIAÉ

GABINETE DO PREFEITO



PROJETO DE LEI Nº / 2015

"Autoriza o Poder Executivo a desafetar e permutar imóvel de uso público"

O Prefeito Municipal de Muriaé:

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou, e eu, em seu nome sanciono a seguinte lei:

Art. 1º – Fica o Poder Executivo do Município de Muriaé (MG) autorizado a desafetar e permutar áreas de domínio público, por área de imóvel da Otau Engenharia Ltda.

Art. 2º – As áreas de domínio público do município de Muriaé a serem desafetas e permutadas compreendem a rua A, bem como a áreas verde do Ex - Condomínio Rita Abreu Areal, registrado na SMAU/Muriaé/MG sob o nº 2130119/1999, e com povoa-se de 25 de junho de 1999 perfazendo uma área total de 14.392m² (quatorze mil, trezentos e noventa e dois metros quadrados).

Art. 3º – As áreas dos imóveis de propriedade da Otau Engenharia Ltda., a serem havidas na permuta compreendem as ruas, áreas verdes e praças de lazer do projeto Condomínio Solare, abaixo apresentadas perfazem uma área total de vias de circulação, áreas verdes e de lazer do Condomínio Solare, perfazendo uma área total 24.137, 57 m² ().

Parágrafo único – O condomínio Solare que inclui a área comum do ex Condomínio Rita Abreu Areal o fará na escrituração membrada de toda metragem que compõe o imóvel incluído a área comum anterior deste, de 14.392 m², agora, na mesma área do novo Condomínio, onde a OTAU ENGENHARIA LTDA o faz com uma área maior de 24.137,57 m², uma diferença a maior e positiva de uso do espaço comum de 9.745 m² (nove mil setecentos e quarenta e cinco mil metros quadrados), onde a OTAU ENGENHARIA LTDA poderá adotar o registro imobiliário único desta área comum de 24.137,57 m², em um ou mais registro imobiliário no cartório de registro da COMARCA de Muriaé de acordo com a necessidade do empreendimento e sua constituição e formação legal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MURIAÉ
GABINETE DO PREFEITO

PARCIAL CONDOMÍNIO SOLARE
(Antigo ex Condomínio Rita Abreu Areal)

DESCRIÇÃO	ÁREAS DE RUAS (m²)	ÁREA VERDES (m²)	ÁREAS DIVERSAS (m²)
VIA LUNA	1.394,31		
VIA HIPERIUM	1.521,64		
VIA JANUS	1.938,86		
VIA TITAN	1.055,35		
ÁREA VERDE		17.280,52	
BOSQUI DI ESPORTI			946,89
SUB TOTAL (m²)	5.910,16	17.280,52	946,89
TOTAL (m²)	24.137,57		

Art. 4º – A permuta de que trata esta Lei, se processa com base na metragem e avaliação técnica das áreas e superioridade da área vislumbrada entre parte do Condomínio Solare com o ex Condomínio Rita Abreu Areal em observância ao disposto no art. 28 da Lei Municipal nº 2.334/1999 – Parcelamento do Solo Urbano, onde o Condomínio Solare apresenta uma área consideravelmente maior de espaço físico utilizando o anterior espaço físico que pertencia a área comum do ex Condomínio Rita Abreu Areal.

Art. 5º – Não caberá ao Município o pagamento de qualquer diferença ou ônus, em virtude do interesse de ambas as partes na referida permuta, considerando o previsto no artigo 3º e 4º desta lei e serem atualmente de propriedade patrimonial, devidamente registrada da empresa OTAU Engenharia.

Art. 6º – Compete à Secretaria Municipal da Administração e Secretaria Municipal de Administração de Atividades Urbanas, os trâmites necessários ao posterior desmembramento a ser aprovado do imóvel a ser membrado para a empresa OTAU ENGENHARIA LTDA denominado Residencial Solare, quando devidamente desmembrado em 182 lotes pelo Cartório de Registro de Imóveis da COMARCA de Muriaé (MG), para subsequente ser declarada povoada-se a este Condomínio, quando legalmente o mesmo possuir tudo devidamente construído quanto a infra e supra estrutura, e posterior cobrança anual do tributo municipal Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e outros pertinentes ao caso, quando ocorrer.

9



PREFEITURA MUNICIPAL DE MURIAÉ
GABINETE DO PREFEITO

Art. 7º – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Muriaé, 09 de outubro de 2015.


ALOYSIO NAVARRO DE AQUINO
Prefeito Municipal de Muriaé



PREFEITURA MUNICIPAL DE MURIAÉ

GABINETE DO PREFEITO

Muriaé, 09 de outubro de 2015

*Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,*

Saudações. É com imensa satisfação, nos termos das disposições legais vigentes e com fulcro no artigo 80 da Lei Orgânica do Município de Muriaé, que encaminho o presente projeto de lei a esta Augusta Casa Legislativa para que seja apreciado, discutido e votado em, com a seguinte:

JUSTIFICATIVA

Trata-se de encaminhamento de projeto de lei tem por escopo autorizar o Poder Executivo a proceder à desafetação e permuta de áreas de domínio público, por área de imóvel da Otau Engenharia Ltda., pelas razões a seguir aduzidas:

O condomínio Solare, em Muriaé (MG) encontra-se em frente à Avenida José Máximo Ribeiro entre os bairros Augusto Abreu e Santa Helena, com alto nível e próximo às instalações do futuro Shopping muriaeense denominado Pianneta Mall. A área possui uma convergência de construções de 171.278,84 m² quadrados com área de circulação, ruas, praças de lazer, de esporte, e a maior mata nativa urbana de Muriaé nas suas dependências. Percebe-se que da área total, o condomínio Solare tem aproximadamente de área comum, inclusive área Verde, aproximadamente 50% da área total do empreendimento, ou seja, uma área muito superior de áreas públicas, se fosse um projeto de loteamento urbano municipal, dentro das normas técnicas legais. O condomínio origina-se de terras da propriedade da Fazenda Cachoeira do Desengano adquirida no final do século XIX pelo senhor José Augusto de Abreu. Onde no final do século XX repassado para seus herdeiros onde origina-se o respectivo condomínio Solare adquiridos de patrimônio dos herdeiros, Irmãs Marcelinas, Glória e Alexandre Abreu, João Abreu e Rita Abreu Areal.

Posteriormente, já no inventário Rita Abreu Areal juntamente com seu esposo Frederico Areal, falecidos, foi repassado aos oito filhos deles os quais herdaram parte deste imóvel citado e, posteriormente, realizaram um condomínio registrado na Prefeitura de Muriaé, onde dividiram em diversos lotes em nome dos oito filhos herdeiros do casal. Onde, imediatamente, em 25 de junho de 1999 a Secretária Municipal da SMUP Miriam Fachinni concedeu a esse povoa-se, onde no mesmo, na época não havia nenhuma conotação urbanística neste sentido, e também, esse imóvel diversamente dividido pelos herdeiros do casal Rita Abreu Areal e Frederico Areal. Em mais de uma década, já inclusive com Registro separadamente no Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Muriaé, sobre a responsabilidade da Sra. Nize Pacheco, pôde todos possuir



PREFEITURA MUNICIPAL DE MURIAÉ

GABINETE DO PREFEITO

escrituras encontravam-se registrado na prefeitura como lotes patrimoniais, como condomínio Rita Abreu Areal como planta, em anexo. Passaram-se praticamente duas décadas, nunca foi o referido condomínio Rita Abreu Areal validado. Nessas duas décadas praticamente, ficou sem uma benfeitoria ou infraestrutura, nenhum outro cidadão Muriaeense transitando pelo imóvel, pois o mesmo se encontrou fechado, sem vias expressas, sem infraestrutura, pois o povoa-se mesmo oficialmente existindo, nunca havia de ter ocorrido, considerando que não havia condições para tal.

Em 7 de julho de 2015, coincidente a mesma secretária agora também neste período, 16 anos e 12 dias após, assinou o termo onde o processo 20702015 cancela parcialmente todo povoa-se que havia dado naquele momento concede o povoa-se parcial apenas aos lotes 1 a 8 que existem na Rua José Máximo Ribeiro, e os demais lotes que hoje pertencem à empresa OTAU ENGENHARIA LTDA que compõe parte do condomínio Solare e não havendo mais, pois as áreas patrimonialmente divididas em escrituras públicas considerando que essas áreas com escrituras, também aqui em anexo, já de propriedade da OTAU ENGENHARIA LTDA, que irá na sequência membrar a uma única escritura que comporá o Condomínio Solare, de forma unificada com as demais áreas a qual pertence, e na sequência, o desmembramento do Condomínio Solare em 182 lotes conforme planta, em anexo, que possuem inclusive área de vias, praças de lazer, mata nativa urbana excepcional, até no percentual proporcional ao antigo Condomínio Rita Abreu Areal.

Trata-se do espaço o extinto condomínio Rita Abreu Areal de parte do Condomínio Solare, antes de propriedade da família Abreu Areal, como já explicado, onde a Consulplan adquiriu o Condomínio, com 24 escrituras, uma rua subindo quase em frente à Honda Veículos, onde, conforme escritura antiga em anexo, dividida em 24 antigos lotes, onde passam integrar o Condomínio Solare com entrada com acesso já construído, via guarita própria, e trevo já construído pelo empreendimento com fotografias, em anexo.

Todo o patrimônio adquirido pela OTAU ENGENHARIA LTDA para a construção do Condomínio Solare, exceção daqueles da família Abreu Areal, imóveis estes que vão também constituir o Condomínio Solare, irão membrar-se todas as escrituras em uma única, no Cartório de Registro Patrimonial da Comarca de Muriaé.

Entretanto, o Condomínio Solare que está efetuando a construção de uma obra fenomenal para o Município de Muriaé, necessita-se de um membramento de todas as inúmeras escrituras já de propriedade deste, passadas para o nome da OTAU ENGENHARIA LTDA, sem problemas, inclusive membrar todas as escrituras do ex Condomínio Rita Abreu Areal.

Assim, a Prefeitura Municipal de Muriaé deve através de Projeto de Lei apresentar ao Legislativo municipal o ex Condomínio Rita Abreu Areal devidamente extinto, pois nunca teve existência própria, de onde se origina também o Condomínio Solare, cancelando-o como já o fez no Cadastro Imobiliário Municipal e na Secretaria Municipal de Viações Públicas onde, toda a área patrimonial ligada ao antigo Condomínio passa a pertencer ao Condomínio Solare para que o mesmo registrado no município de Muriaé possa respeitando toda a legislação de divisão patrimonial faça o membramento



PREFEITURA MUNICIPAL DE MURIAÉ

GABINETE DO PREFEITO

completo da área de quase 171.278,84 m² e possa, na sequência, desmembrar nos lotes que compõem o Condomínio para inclusive trazer prosperidade para o Município de Muriaé onde o município terá o espaço público, onde um exemplo de localização imobiliária para toda a zona da mata leste de Minas Gerais, e mesmo até para a Região Sudeste brasileira, pelo projeto que se encontra em anexo, encaminhado pela OTAU ENGENHARIA LTDA.

Abaixo, todas as escrituras que pertencem hoje à OTAU ENGENHARIA LTDA e com a nomilização de seus antigos proprietários

	Proprietário Anterior	Proprietário Atual	Nº Lote	Escritura	Metragem	UND.
	Consulplan Consultoria	Otau Engenharia		01/48.679 LIVRO 2	72234,11	m²
	José Sanches Abreu	Otau Engenharia		01/48.588 LIVRO 2	29772,00	m²
	Luis Carlos Abreu	Otau Engenharia		02/15.956 FLS 218 – L 2-O	10244,00	m²
	Francisco de Assis Abreu	Otau Engenharia		15.957 FLS 218 - L 2-O	9284,00	m²
Condomínio Rita Abreu Areal	Ivan Areal		18/22/09	03/16.018 FLS 227 - L 2-O	5097,00	m²
	Maria da Penha Areal Carrizo		15/19/26	03/16.018 FLS 227 - L 2-O	5097,00	m²
	João Luiz Dantas Areal		11	44118 L 2	1738,50	m²
	Ruth Maria Dantas Areal		29	44288 L 2	2138,50	m²
	Regina Coeli Dantas Areal		32	44289 L 2	1220,00	m²
	Antonio Carlos Areal		16/17/27	03/16.018 FLS 227 - L 2-O	5615,50	m²
	José Areal		14/21/28	03/16.018 FLS 227 - L 2-O	5097,00	m²
	Maria Aparecida Areal Marques		10/20/23	03/16.018 FLS 227 - L 2-O	5097,00	m²
	Maria Antonia Areal de Carvalho		25/31/12	03/16.018 FLS 227 - L 2-O	5097,00	m²
	Rosana Areal de Carvalho		13/24/30	44057/44058/44059 L 2	5097,00	m²
	TOTAL					143300,61

Afirmamos que quando o Condomínio Solare adquiriu o loteamento Rita Abreu Areal, havia-se um povoamento, indevidamente falando, de 1999, onde as escrituras obtidas pela OTAU ENGENHARIA do lote 9 ao 22, ou seja, 14 lotes devem ser incorporados em uma única escritura no Condomínio Solare com o conhecimento prévia do Executivo e Legislativo Municipal, e ainda, posterior membramento em um único imóvel em nome da OTAU ENGENHARIA LTDA, e posteriormente, desmembramento oficial dos 182 lotes que compõem o projeto. Onde estará inclusive toda a metragem do que poderia um dia ser também o ex Condomínio Rita Abreu Areal.

Ou seja, além dos lotes de 09 a 22, vinculam a Otau Engenharia, do ex Condomínio Rita Abreu Areal a Área da rua (RUA A), com 2326 m² e área verde de 12.066 m², ou seja, além dos lotes 09 a 22, dos quais já de escritura lavrada em nome da Otau Engenharia, essas áreas também estão na aquisição. Tudo membra-se na Otau Engenharia, e depois se desmembra no Condomínio Solare da Otau Engenharia, em 182 lotes, que serão, posteriormente registrados.

Neste caso, deve-se agregar tudo isso no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Muriaé, constatando que num comparativo de áreas dentro do ex Condomínio Rita Abreu Areal devidamente agregado ao Condomínio Solare, no mesmo



PREFEITURA MUNICIPAL DE MURIAÉ
GABINETE DO PREFEITO

espaço físico o Condomínio Solare proporcionalmente se apresenta com uma maior área verde e vias de acesso.

Veja o comparativo abaixo que qualifica o reconhecimento público municipal da substituição que inclusive privilegia futuros adquirentes.

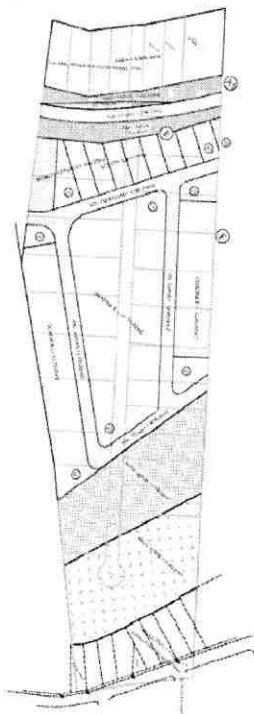
RELAÇÃO DE ÁREAS DENTRO DO ANTIGO LOTEAMENTO RITA AREAL								
ITEM		DESCRIÇÃO		ÁREAS NÃO ALTERADAS	ÁREA LOTE PERTENCENTE OTAU ENGENHARIA LTDA REF. AO CONDOMINIO SOLARE			
					ÁREAS DE RUAS	ÁREAS DE LOTES	ÁREA VERDES	ÁREAS DIVERSAS
1	Antigo Condomínio Rita Abreu Areal	Permanecem com as escrituras já existentes, não do condomínio Solare.	LOTES COMERCIAIS (frente p/ rua José M. Ribeiro)	6.699,30				
2		Espaço físico mobiliário que hoje pertence ao Condomínio Solare antes ex condomínio Rita Abreu Areal.	VIA LUNA		1.394,31			
3			VIA HIPERIUM		1.521,64			
4			VIA JANUS		1.938,86			
5			VIA TITAN		1.055,35			
6			QUADRA E			4.564,06		
7			QUADRA F			4.356,48		
8			QUADRA G			10.755,82		
9			QUADRA L			5.376,05		
10			ÁREA VERDE				17.280,52	
11			BOSQUI DI ESPORTI					946,89
Somatório de áreas				6.699,30	5.910,16	25.052,41	17.280,52	946,89
Total de área reutilizada pelo Condomínio Solare antes do Ex Condomínio Rita Abreu Areal				5.910,16 + 17.280,52 + 946,89 =				24.137,57

Constata-se que toda a apresentação por m² na tabela acima utiliza a propriedade no município de Muriaé de forma muito mais efetiva como muito mais efetiva dada como a área que era comum no Condomínio Rita Abreu Areal possui uma metragem muito maior na mesma área comum que origina do ex Condomínio, agora no Condomínio Solare.

Vejam:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MURIAÉ
GABINETE DO PREFEITO



Assim, o Condomínio Solare na verdade, parcialmente originário da aquisição da família Abreu Areal e totalmente da Família Abreu onde vários imóveis a OTAU ENGENHARIA LTDA estão adquiridos devidamente qualificados em escrituras em anexo, que personificam o projeto que deve ser membrado as escrituras para originar um outro desmembramento nos lotes que em conjunto são o Condomínio Solare.

Assim, o executivo municipal apresenta projeto de lei ao legislativo municipal para que o município de Muriaé tome conhecimento da extinção do condomínio Rita Abreu Areal e a existência do Condomínio Solare onde inclusive foi realizado documento com expedição municipal para a extinção de um povoa-se que nunca houve, e agora em projeto de lei personificando o real. Após apreciação do legislativo municipal e devida aprovação e encaminhado para homologação pelo legislativo municipal a OTAU ENGENHARIA LTDA encaminhará ao cartório da COMARCA de Muriaé, para consolidação e unificação em única escritura/único registro da área que adquiriu de todos dos herdeiros e proprietários do Condomínio Rita Abreu Areal e outros proprietários, dos lotes 09 a 22, e outros, da família Abreu.

A partir disso a Otau Engenharia tem condições de ter toda a propriedade dela membrada, a qual origina o Condomínio Solare em uma única escritura, possibilitando novo desmembramento nos quase 182 lotes que originam o Residencial Solare.

Em anexo, encontra-se:

ANEXO I

Certidão negativa, Declaração de 14/07/2005 de extinção parcial do ex Condomínio Rita Abreu Areal, Lotes 9 a 32.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MURIAÉ
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO II

Ingresso ao Condomínio Solare em guarita de entrada e trevo arquitetado e construído pela OTAU ENGENHARIA, declaração onde a OTAU ENGENHARIA apresenta um relatório onde efetua um histórico geral do ocorrido em que a mesma adquire o ex Condomínio Rita Abreu Areal e ele é transformado em parte do Condomínio Solare.

ANEXO III

Projeto Arquitetônico do ex Condomínio Rita Abreu Areal, já cancelado e extinto o povoamento.

ANEXO IV

Projeto Arquitetônico do Condomínio Solare que inclusive encontra-se em critério de apreciação junto à Secretaria de Obras e Serviços, departamento de Projetos.

ANEXO V

Vídeo do Condomínio Solare e encarte publicitário do mesmo.

ANEXO VI

Escritura de todos os imóveis que compõe o Condomínio Solare já de propriedade da OTAU ENGENHARIA LTDA para fixação de um membramento único e sequencial desmembramento em 182 lotes.

ANEXO VII

Termo de cancelamento parcial do Povoamento.

Ante o exposto, e na certeza de contarmos com a costumeira atenção do ilustre Presidente, renovo meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


ALOYSIO NAVARRO DE AQUINO
Prefeito Municipal de Muriaé

Exmo. Sr.
Joel Moraes de Azevedo Júnior
DD. Presidente da Câmara Municipal