



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISCONDE DO RIO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS

CÂMARA MUNICIPAL
DE VISCONDE
DO RIO BRANCO

Visconde do Rio Branco/MG, em 11 de março de 2.024.

PROTÓCOLO Nº 5546
DATA ENTR 12/03/24
HORAR 15:29
RESPONSÁVEL

OFÍCIO GAB/PREF n.º 017/2.024.

Senhor Presidente, Com nossos cordiais cumprimentos, vimos por meio deste, solicitar os bons préstimos de Vossa Excelência, no sentido de convocar os senhores vereadores para, em sessão **EXTRAORDINÁRIA**, deliberarem sobre a matéria constante no Projeto de Lei abaixo relacionado, em tramitação nessa Casa Legislativa, considerando a relevância e urgência do assunto para o bom e necessário andamento da Administração Municipal e desenvolvimento econômico e funcional do Município, conforme especifica:

1 - Projeto de Lei que " Autoriza a reversão de imóveis que se especifica, em razão de vícios que se indica, e dá outras providências".

Pela certeza do apoio e acatamento às propostas, antecipamos agradecimentos, subscrevendo-os sob renovada manifestação de consideração e apreço.

Atenciosamente.

Luiz Fábio Antonucci Filho
Prefeito Municipal

Ao Exmo. Sr. **ANTONIO DE SOUZA LIMA NETO**
DD. Presidente da Câmara Municipal de Visconde do Rio Branco/MG.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISCONDE DO RIO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI Nº 070 /2.024

"Autoriza a reversão de imóveis que se especifica, em razão de vícios que se indica, e dá outras providências".

O Povo do Município de Visconde do Rio Branco, Estado de Minas Gerais, através de seus representantes, aprovou e eu, **Luiz Fábio Antonucci Filho**, Prefeito Municipal em exercício, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a reverter a doação dos terrenos de área urbana, descritos no bojo da lavratura da escritura pública posta no Livro 219 – N, fls. 126/126 v, lavrada em data 25 de maio de 2015 – a saber: Área Verde 01, Área Verde 02, Área Verde 03 e Área Verde 04, situados no Condomínio Residencial Lagoon Ville, neste município de Visconde do Rio Branco, a vista de que a presente doação, que ausentes os trâmites orgânicos e legislativos, não atendeu a vantajosidade administrativa, finalidade social e habitacional e interesse comum em prol da coletividade.

Art. 2º. O imóvel citado no art. 1º desta Lei, após os trâmites administrativos, passará a pertencer ao CONDOMÍNIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LAGOONVILLE - CNPJ 22.910.312/0001-75, legítimo proprietário dos imóveis de origem da doação, registrado no livro 02 RG desta Comarca, matrícula 23.620 (Área Verde 01), matrícula 23.621 (Área Verde 02), matrícula 23.622 (Área Verde 03) e matrícula 23.623 (Área Verde 04).

Parágrafo único: Fica o Município de Visconde do Rio Branco obrigado a adotar medidas, administrativas e judiciais, de modo a evitar a renúncia, tributária e fiscal, em razão da ausência de arrecadação das áreas descritas no artigo 1º desta Lei, desde a lavratura da escritura de doação, até a publicação e eficácia desta Lei.

Art. 3º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

P.R.C.

Do Gabinete do Prefeito Municipal de Visconde do Rio Branco/MG, em 11 de março de 2.024.


Luiz Fábio Antonucci Filho
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISCONDE DO RIO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente desta Casa Legislativa,

Nobres Edis,

Com nossos cordiais cumprimentos, encaminhamos a essa Egrégia Casa de Leis, para apreciação dos Senhores Vereadores, o incluso Projeto de Lei que *"Autoriza a reversão de imóveis que se especifica, em razão de vícios que se indica, e dá outras providências"*.

Como é de conhecimento público e notório, a presente doação celebrada no apagar das luzes, e que desacompanhada de autorização legislativa, justificativa de vantajosidade e finalidade comum, causou um reclame público e jurídico dos moradores daquele bairro, que surpreendidos com tal anomalia, conforme segue ofício e abaixo assinado dos moradores.

Não é demais destacar que, basta-nos fazer uma breve leitura da escritura de doação, que podemos observar a ausência de indicação da finalidade mútua – Por quê doar? O que fazer com a doação? Essas perguntas ainda soam entorno de um grande mistério, mas que história saberá contá-la, e sobretudo o seu desfecho.

Porém, não é demais pontuar que as áreas aqui descritas, são basicamente as lagoas do empreendimento privado, e que o Município não possui qualquer interesse na posse de tais imóveis, sobretudo pelo local onde se encontram, ao passo que, estigmatizam, tão somente, despesas e obrigações para o erário municipal, tanto que a escritura de doação foi lavrada em 2015, pelo então prefeito que teve mandato até 31/12/2020, e que não deu a destinação justificável de tais doações em prol do município.

Aliás, não é demais ponderar que a matéria, inclusive, encontra-se judicializada, conforme cópias em anexo a este projeto.

Solicito, pois, seja a presente proposição submetida à apreciação e aprovação dos Senhores Vereadores, ante a relevância dos interesses envolvidos.

Como todo o exposto, justifica-se o presente Projeto de Lei, como se apresenta.

Do Gabinete do Prefeito Municipal de Visconde do Rio Branco/MG, em 11 de março de 2024.


Luiz Fábio Antonucci Filho
Prefeito Municipal

REQUERIMENTO (FAZ)

Assunto: Doação das Lagoas para o Condomínio Residencial Horizontal LagoonVille.

Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal Luiz Fábio Antonucci Filho,

Cumprimentamo-nos, cordialmente por meio desta, para formalizarmos requerimento perante a Prefeitura Municipal de Visconde do Rio Branco acerca da delicada questão referente às **doações das lagoas** associadas ao empreendimento Lagoon Ville.

Após a audiência extraordinária de conciliação realizada no bojo do processo nº 5001704-65.2021.8.13.0720, doação outrora realizada, notadamente porque as referidas doações também são objeto de discussão em um ação civil pública, razão pela qual eventual "reconhecimento do pedido", poder-se-ia, acarretar eventual reconhecimento de "culpa" da Incorporadora na aludida ação.

Diante desse impasse, e em busca de uma solução que resguarde a **segurança jurídica** de ambas as partes, os condôminos do Condomínio Horizontal Lagoon Ville expressaram sua intenção de que o Município proceda a doação das Lagoas diretamente para o Condomínio.

É relevante salientar que o presente requerimento é acompanhado de um **abaixo-assinado representando a manifestação de diversos condôminos** do Lagoon Ville, reforçando o respaldo comunitário à iniciativa.

Solicitamos, com o devido apreço, que a Prefeitura realize um estudo de viabilidade legal sobre a possibilidade de efetuar a doação diretamente ao condomínio, viabilizando, dessa forma, uma solução amistosa para o impasse em curso – extinguindo o processo nº 5001704-65.2021.8.13.0720 sem resolução de mérito.

Instamos que a **análise seja conduzida de forma ágil**, visando uma resolução eficaz para ambas as partes.

Estamos à inteira disposição para fornecer informações adicionais que possam contribuir para a condução desse estudo.

Aguardamos, portanto, a resposta formal da municipalidade quanto à viabilidade da alternativa apresentada.

Certos de vossa compreensão e colaboração, expressamos nossos agradecimentos antecipados.

Aproveitem os o ensejo para renovar protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

Visconde do Rio Branco-MG, 19 de dezembro de 2023.


Luciano da Cunha

Síndico

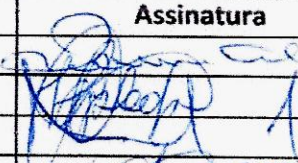
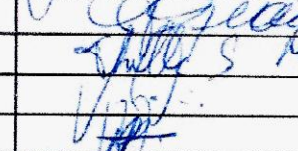
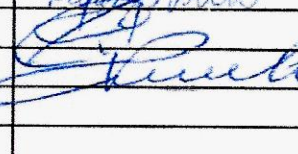
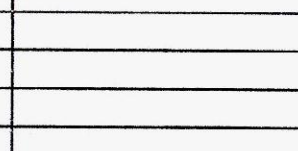
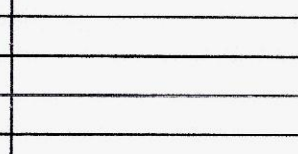
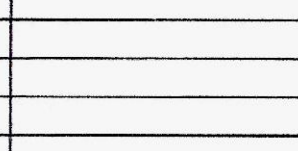
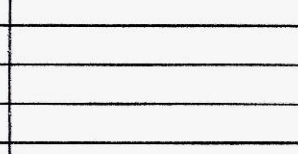
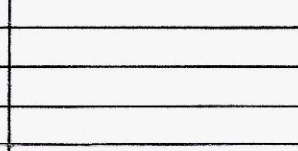
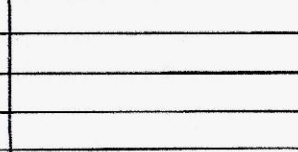
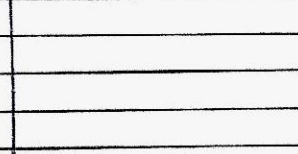
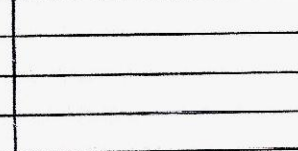
Abaixo-Assinado

DEVOLUÇÃO REFERENTE AS DOAÇÕES DAS LAGOAS DO CONDOMINIO LAGOONVILLE

Nome Completo	RG	Assinatura
Paula Cristina Afelena de Souza	535173696-91	Cristina Afelena
Wanderlei de Oliveira dos Santos	15177111	
Luiz Rêlito Rêlito	M-G. 6.625.387	
Bárbara Ramos de Oliveira	M-G. 931.578	
3.1641 5241E1 174117	MG 17.282-045	
Caio Mauro de Campos	579.422.936-53	
Alexandra Pedrosa	036.582.486-02	
Reginaldo Tracie	M 116.7830	
Antônio Carlos de N. Tondor	22887795-7	
Enriani Deizetti de Silva	528.168.326-72	
Luiz Benito Bragg Costa	MG 11.454.705	
Marcelo de Rêgo	MG 5.579.194	
Valeria Hummel M. Andrade	MG. 17.332.587	
Gabriele Zitternaut Zitternaut	MG 3090948	
Simone Maria dos Santos	MG 107.489	
Adriano B. de Souza	MG 1892646-4	
Stefany da Aparecida de Paula	M 9.906060	
Valeria Aparecida de Faria	03916964674	
Carla	608494856-20	
Carla	107.366-266-70	
Carla	60644780025	
Carla	11619121	
Carla	M 9216288	
Carla	MG 199523	
Carla	MG 16229386	
Carla	1504805691	
Carla	MG 14381957	
Carla	MG 15663649	
Carla	MG 22218155PAG	
Carla	MG 16.944.434	
Carla	MG 4605.742	
Carla	ME 049878033-7	
Carla	090.766956-52	
Carla	CPF 84031760663	
Carla	CPF 19469217-91	
Carla	CPF 04425835670	
Carla	049972736-35	
Carla	066575611-79	
Carla	M 1618526	
Carla	MG 11726780	
Carla	6742242	
Carla	10365870	
Carla	71502943	
Carla	05848953643	
Carla	MG 17245448	
Carla	48979552	
Carla	25757038-4	

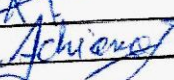
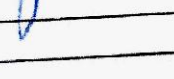
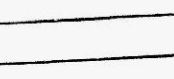
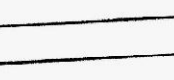
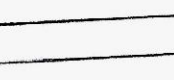
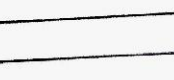
Abaixo-Assinado

DEVOLUÇÃO REFERENTE AS DOAÇÕES DAS LAGOAS DO CONDOMINIO LAGOONVILLE

Nome Completo	RG	Assinatura
Leonardo Anacleto Lopes	53517369691	
Leonardo Anacleto Lopes	MG 10151486	
Leonardo Anacleto Lopes	MS 816.866	
Leonardo Anacleto Lopes	MG 11369 530	
Leonardo Anacleto Lopes	MG 17245 498	
Leonardo Anacleto Lopes	MG 18055 573	
Leonardo Anacleto Lopes	DF 252.916-71	
Leonardo Anacleto Lopes	MG 610 339	
Leonardo Anacleto Lopes	942993 90687	
Leonardo Anacleto Lopes	MG 055 058	
Leonardo Anacleto Lopes	MG 10 655 767	
Leonardo Anacleto Lopes	MG 10243 365	
Leonardo Anacleto Lopes	MG 1.463 714	

Abaixo-Assinado

DEVOLUÇÃO REFERENTE AS DOAÇÕES DAS LAGOAS DO CONDOMINIO LAGOONVILLE

Nome Completo	RG	Assinatura
Valley Tânia do Nascimento	124.635.286-78	
Egídio Lauras Sedran	106.215.806-78	
Adriana de Almeida Amorim	12.190.868	
Marcos Marcelo	874.110.166-91	
Helio Augusto de M. Toledo	116.616.726-38	
Marcelo R. L. Carvalho	251.683.786-04	
Leandro P. S. Reis	708.516.465-42	
Ilmar P. S. de S. Silva	059.441.596-40	
Roberto W. M. de S. Silva	M. 13482676	
Monica de S. S. Silva	CPF 466028.447-68	
Adriano Fernando	CPF 0444.35846-33	
Paulo O. J. de S. Silva	074489646-07	



Número: 5001704-65.2021.8.13.0720

11/03/2024

Classe: [CÍVEL] PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL

Órgão julgador: Vara Cível, da Infância e da Juventude e de Precatórias da Comarca de Visconde do Rio Branco

Última distribuição : 02/08/2021

Valor da causa: R\$ 912.185,00

Assuntos: Defeito, nulidade ou anulação

Segredo de justiça? NÃO

Justiça gratuita? NÃO

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? NÃO

Partes		Advogados	
CONDOMÍNIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LAGOONVILLE (AUTOR)			
		ALTILINIO MATIAS LOURO FILHO (ADVOGADO)	
NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS RIOBRANQUENSE LTDA (RÉU/RÉ)		LUIZ MARIO IGNACCHITTI LOPES (ADVOGADO)	
MUNICIPIO DE VISCONDE DO RIO BRANCO (RÉU/RÉ)		HYURI DIAS DE LIMA (ADVOGADO)	
Outros participantes			
Ministério Público - MPMG (FISCAL DA LEI)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
4925563039	02/08/2021 16:33	01 AÇÃO DECLARATORIA NULIDADE DOAÇÃO	PETIÇÃO INICIAL

AO JUÍZO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE VISCONDE DO RIO BRANCO-MG,

CONDOMÍNIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LAGOONVILLE, CNPJ 22.910.312/0001-75, situado na Rua Geraldo Peixoto Filho, nº 723, Vila Aprazível, em Visconde do Rio Branco/MG, CEP 36.520-000, neste ato representado pelo seu síndico **Sr. Gustavo Galvão Martins de Deus**, brasileiro, casado, funcionário público, portador do CPF nº 070.565.986-09, RG nº M-13.755.253/MG(ata de nomeação anexa), por intermédio de seus advogados que a esta subscrevem, com escritório profissional contido no rodapé da presente, onde devem ser notificados/intimados dos atos decisórios, sob pena de nulidade (art. 106, I, e 1003 do CPC), vem com o devido respeito de praxe, à presença de Vossa Excelência, ajuizar:

AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE – DOAÇÃO DE BENS DE TERCEIROS

em face da incorporadora **NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS RIOBRANQUENSE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 10.841.613/0001-05, com sede na Praça 28 de Setembro, 474 - Centro, Visc. do Rio Branco - MG, 36520-000, CEP 36520-000, e **MUNICÍPIO DE VISCONDE DO RIO BRANCO – MG**, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, substancializado na pessoa de seu prefeito municipal, com sede administrativa na Praça 28 de Setembro, Bairro Centro, CEP 36.520.000, na cidade de Visconde do Rio Branco – MG, pelos fatos e fundamentos jurídicos que passa a expor:

1 – DOS FATOS:

O **CONDOMÍNIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LAGOONVILLE** foi instituído pela incorporadora Ré, pessoa jurídica responsável pela elaboração unilateral da sua Convenção, bem como comercialização das unidades autônomas.

O Condomínio foi constituído no ano de 2010, havendo, pois, a afetação e integralização dos bens da Incorporadora, em favor do Condomínio **LAGOONVILLE** (prédios/terrenos das áreas comuns, salão de festas, salão de jogos, quadras, quiosques, academia, áreas verdes e demais bens de uso comum).

Ocorre que no final do ano de 2020, a Administração do Condomínio tomou conhecimento que no ano a Incorporadora **NOVA EMPREENDIMENTOS** teria

realizado uma doação em favor da Prefeitura Municipal de área inalienável de propriedade do Condomínio, conforme o art. 2º da Convenção de Condomínio – documento anexo.

Conforme a documentação anexa, em 04/05/2010 foi deferido o Alvará de Parcelamento de Solo pela Prefeitura Municipal; e **em 02/06/2010 Convenção de Condomínio foi averbada no Cartório de Registro de Imóveis.**

Tal doação foi realizada por parte ilegítima 05 anos após a criação do condomínio, conforme cópia da Escritura de Doação anexa. Os bens doados eram, de direito, de propriedade do LAGOONVILLE conforme art. 2º da Convenção e só não foram transferidos ao condomínio à época por erro da própria Incorporadora, que deveria ter averbado a incorporação junto ao CRI (Cartório de Registro de Imóveis).

Pondera-se que tais doações colocam em risco a continuidade do empreendimento na forma de condomínio, ao passo que irá trazer prejuízos a mais de 500 condôminos, que adquiriram os imóveis acreditando que as áreas comuns seriam privativas, uma vez que compraram o imóvel em condomínio e não loteamento.

Na tentativa de regularizar tal situação e trazer segurança jurídica para todos os condôminos, fora realizada uma reunião entre o Síndico, Conselho Fiscal, Administradora do Condomínio e a Incorporadora NOVA EMPREENDIMENTOS (na oportunidade representada no ato pelo sócio majoritário).

Na oportunidade, foi exposta uma solução jurídica para a regularização do empreendimento por meio do enquadramento do CONDOMÍNIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LAGOONVILLE, nos moldes do artigo 58 da Lei 13.465/17, c/c artigo 1358-A, do CC, c/c artigo 7º da Lei 4591/76, considerando a existência de legislação que regulamenta expressamente tal modalidade de empreendimento (que não existia na época). Todavia, observou-se lamentável inércia da Incorporadora na solução do problema que afeta o interesse de todos os condôminos.

Devido ao decurso do lapso temporal sem a resolução administrativa tratada na aludida reunião, o síndico foi obrigado a comunicar a doação aos adquirentes,

cumprindo o seu dever de prestar contas aos condôminos e inseriu a pauta “das doações das áreas verdes” na convocação da próxima Assembleia Geral Ordinária.

Urge salientar, que a Incorporadora realizou a doação de bens de propriedade de terceiros, já incorporados no patrimônio do Condomínio, SEM QUE HOUVESSE QUALQUER DELIBERAÇÃO DOS CONDÔMINOS.

Salta aos olhos a audácia da Incorporadora no ato da doação, uma vez que procedeu a DOAÇÃO DOS LAGOS E DA ÁREA VERDE – principal atrativo para a venda e comercialização dos terrenos – inclusive sendo esse o motivo do empreendimento “LAGOONVILLE”. Atualmente o LAGOONVILLE está sem lago, eis que doados em (des)favor do município.

Neste ponto, pondera-se que o Município não foi favorecido com tais doações, uma vez que ao aceitar tal liberalidade acabou fazendo uma renúncia fiscal sobre tais áreas, que deveriam integrar no cálculo do recolhimento dos respectivos impostos. Registra-se que tal situação está sob investigação do Ministério Público (MPMG – 0720.21.000185-8).

Conforme relatório contábil disponibilizado pelo setor de tributação da prefeitura, nos últimos 05 anos a integração das áreas ao patrimônio municipal atualmente representa uma renúncia fiscal de aproximadamente R\$58.847,76, tudo a evidenciar o encargo até então suportado pela Municipalidade (doc. anexo).

Verbera-se que atualmente existe uma total insegurança jurídica dos condôminos sobre a natureza do empreendimento, sendo certo que muitos adquirentes realizaram a compra acreditando que as áreas de uso comum seriam privativas dos condôminos e não públicas.

Com efeito, observa-se, pois, a necessidade da intervenção do Poder Judiciário no sentido de declarar a nulidade da doação e ratificar a natureza condominial do empreendimento. Registra-se que mesmo na remota hipótese de improcedência da demanda, julgando-se válida a doação, colocaria um fim sobre a insegurança jurídica

existente no caso, uma vez que estaria resolvendo o mérito sobre a natureza jurídica do empreendimento (condomínio de lotes ou loteamento).

02 - DESCRIÇÃO DAS ÁREAS DOADAS:

Pela importância, pede-se vênha para colacionar cópia escritura de doação, junto com a descrição pormenorizada das áreas que foram irregularmente doadas para o Município de Visconde do Rio Branco-MG. Vejamos:

LIVRO: 219-N	FLS: 126/126v	TRASLADO: PRIMEIRO
--------------	---------------	--------------------

2º OFÍCIO DE ESCRITURA PÚBLICA de doação de bens de raiz, SEM qualquer cláusula restritiva, que faz "NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS RIOBRANQUENSE LTDA", em favor de MUNICÍPIO DE VISCONDE DO RIO BRANCO-MG, na forma abaixo:

S A I B A M quantos esta escritura pública de doação de bens de raiz virem que, no Ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo, de dois mil e quinze (2015), aos vinte e cinco (25) dias do mês de maio, nesta cidade e Comarca de Visconde do Rio Branco, Estado de Minas Gerais, neste Cartório do 2º Ofício de Notas, na Praça 28 de Setembro, nº 129, loja "A", centro, perante mim, Tabelião, compareceram partes justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante doadora, "NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS RIOBRANQUENSE LTDA", sociedade com CNPJ. sob o nº 10.841.613/0001-05, e sede nesta cidade, na Rua Geraldo Peixoto Filho, nº 723, Bairro Vila Aprazível, CEP. nº 36.520-000, representada, neste ato, por seus sócios, Gilberto Cadedo, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF. sob o nº 333.540.496-34, portador da C.I. nº MG-2.631.421, expedida pela SSP-MG., em 02.09.2011, residente e domiciliado na Rua Regina de Lourdes Nunes, nº 55, Bairro Vila Borali, Osasco, SP., CEP. nº 06.122-120, e José Américo Pedrosa, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF. sob o nº 106.215.476-20, portador da C.I. nº M-23.752, expedida pela SSP-MG., em 16.11.1971, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Said Slaibi, nº 146, centro, CEP. nº 36.520-000, nos termos da Terceira Alteração Contratual, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (JUCEMG), sob o nº 4332916, em 30.04.2010, e Certidão Simplificada expedida pela referida Junta Comercial, em 14.05.2015, declarando os sócios acima, sob as penas da Lei, que o estado civil de ambos permanece inalterado;- de outro lado, como outorgado donatário, MUNICÍPIO DE VISCONDE DO RIO BRANCO-MG., com CNPJ. nº 18.137.927/0001-33, representado, neste ato, por seu Prefeito Iran Silva Couri, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF. sob o nº 466.028.447-68, portador da C.I. nº MG-12.016.568, expedida pela SSP-MG., residente e domiciliado nesta cidade, na Praça 28 de Setembro, nº 334, apartamento nº 1.002, CEP. nº 36.520-000, declarando o mesmo, sob as penas da Lei, que seu estado civil permanece inalterado;- reconhecidos e identificados como os próprios, por mim, Tabelião Substituto, do que dou fé; e pela referida doadora, através de seus representantes legais, me foi dito que é senhora e legítima

Cartório do 2º Ofício de Notas - CNPJ nº 20.435.447/0001-78 - Fone: (31) 3551.7155

3
224
125
224
224
851
85

possuidora, livremente de ônus, dos seguintes bens situados nesta cidade, no CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL LAGOON VILLE", a saber: a) Área Verde 01, medindo ao todo 52.453,93m², com perímetro de 966,60m., descrita e caracterizada junto à sua respectiva matrícula, com inscrição municipal nº 01.01.200.00100.001, no valor de **R\$262.265,00**; b) Área Verde 02, medindo ao todo 59.463,80m², com perímetro de 983,00m., descrita e caracterizada junto à sua respectiva matrícula, com inscrição municipal nº 01.01.200.00100.001, no valor de **R\$297.315,00**; c) Área Verde 03, medindo ao todo 26.227,92m², com perímetro de 754,60m., descrita e caracterizada junto à sua respectiva matrícula, com inscrição municipal nº 01.01.200.00300.001, no valor de **R\$131.135,00**; d) Área Verde 04, medindo ao todo 44.294,65m², com perímetro de 847,70m., descrita e caracterizada junto à sua respectiva matrícula, com inscrição municipal nº 01.01.200.00335.001, no valor de **R\$221.470,00**.- **ORIGEM DOS BENS:** Havidos ditos bens conforme registros junto ao Cartório de Imóveis desta Comarca, no Lº 2, matrículas nºs 23.620 (item "a"), 23.621 (item "b"), 23.622 (item "c") e 23.623 (item "d").- Nesta data, por esta escritura e melhor forma de direito, livre e espontaneamente, sem influência ou coação de quem quer que seja, doa a outorgante os bens anteriormente descritos para o donatário **MUNICÍPIO DE VISCONDE DO RIO BRANCO-MG**; faz-lhe esta doação sempre boa, firme e valiosa, por si e seus sucessores; transfere-lhe toda a posse, domínio, jus e ação que tinha nos bens ora doados e responde pela evicção e autoria, pondo o donatário a paz e a salvo de dúvidas futuras por força desta escritura e da cláusula "constituti", e dando à presente doação o valor de novecentos e doze mil, cento e oitenta e cinco reais (**R\$912.185,00**), da forma anteriormente

Áreas pertencentes à Prefeitura Municipal	
Área Verde 1 com 52.453,93m ² Área Verde 2 com 59.463,80m ² Área Verde 3 com 26.227,92m ² Área Verde 4 com 44.294,65m ²	182.440,30m ²
Área de Ruas	99.378,92m ²
Área Total	281.819,22

DESCRIÇÃO DA ÁREA VERDE 1

Área: 52.453,93 M².

Perímetro: 966,60 m.

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-01, de coordenadas N 7.673.593,518m e E 725.940,145m; deste, segue confrontando com ALAMEDA CAPARARI, com os seguintes azimutes e distâncias: 112°09'28,85" e 63,36 m até o vértice P-02, de coordenadas N 7.673.569,620m e E 725.998,828m; deste, segue confrontando com ALAMEDA CAPARARI com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco 20,64m e raio de até o vértice P-03 de coordenadas N 7.673.565,186m e E 726.018,885m; deste, segue confrontando com ALAMEDA CAPARARI com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco 9,94m e raio de 61,000000 até o vértice P-04 de coordenadas N 7.673.557,950m e E 726.023,112m; deste, segue confrontando com ALAMEDA PIAPARA com os seguintes azimutes e distâncias: 206°39'19,00" e 19,05m até o vértice P-05, de coordenadas N 7.673.540,924m e E 726.014,565m; deste, segue confrontando com ALAMEDA PIAPARA com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco 23,75m e raio de 5,000000 até o vértice P-06 de coordenadas N 7.673.517,858m e E 726.013,046m; deste, segue confrontando com ALAMEDA PIAPARA com os seguintes azimutes e

Paulo Sérgio Veloso
OAB/SP 100.000.000-0

Praça 28 de Setembro, 317 – Centro – Tel.: (32)3559-1900 – Fax: (32)3559-1903 – CEP: 36520-000 – Visconde do Rio Branco - MG



distâncias: 161°07'39,01" e 73,75m até o vértice P-07, de coordenadas N 7.673.448,076m e E 726.036,900m; deste, segue confrontando com ALAMEDA PIAPARA com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco 7,78m e raio de 29,478924 até o vértice P-08 de coordenadas N 7.673.441,743m e E 726.033,832m; deste, segue confrontando com ALAMEDA JAÚ com os seguintes azimutes e distâncias: 250°36'31,64" e 140,37m até o vértice P-09, de coordenadas N 7.673.395,139m e E 725.901,426m; deste, segue confrontando com ALAMEDA JAÚ com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco 94,27m e raio de 5,056766 até o vértice P-10 de coordenadas N 7.673.350,802m e E 725.818,649m; deste, segue confrontando com ALAMEDA JAÚ com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco 61,23m e raio de 309,168439 até o vértice P-11 de coordenadas N 7.673.330,737m e E 725.761,808m; deste, segue confrontando com ALAMEDA JAÚ com os seguintes azimutes e distâncias: 268°08'24,97" e 13,76m até o vértice P-12, de coordenadas N 7.673.330,290m e E 725.748,857m; deste, segue confrontando com ALAMEDA TABARANA com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco 48,44m e raio de 99,913978 até o vértice P-13 de coordenadas N 7.673.350,723m e E 725.706,159m; deste, segue confrontando com ALAMEDA TABARANA com os seguintes azimutes e distâncias: 323°40'52,91" e 10,28m até o vértice P-14, de coordenadas N 7.673.359,004m e E 725.700,071m; deste, segue confrontando com ALAMEDA TABARANA com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco 53,83m e raio de 49,861658 até o vértice P-15 de coordenadas N 7.673.410,048m e E 725.695,265m; deste, segue confrontando com ALAMEDA TABARANA com os seguintes azimutes e distâncias: 25°26'27,03" e 13,06m até o vértice P-16, de coordenadas N 7.673.421,844m e E 725.700,876m; deste, segue confrontando com ALAMEDA TABARANA com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco 28,61m e raio de 50,015896 até o vértice P-17 de coordenadas N 7.673.442,884m e E 725.719,690m; deste, segue confrontando com ALAMEDA CAPARARI com os seguintes azimutes e distâncias: 58°12'54,85" e 68,10m até o vértice P-18, de coordenadas N 7.673.478,752m e E 725.777,573m; deste, segue confrontando com ALAMEDA CAPARARI com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco 39,31m e raio de 50,098845 até o vértice P-19 de coordenadas N 7.673.505,364m e E 725.806,061m; deste, segue confrontando com ALAMEDA CAPARARI com os seguintes azimutes e distâncias: 35°45'12,00" e 77,01m até o vértice P-20, de coordenadas N 7.673.567,858m e E 725.851,057m; deste, segue confrontando com ALAMEDA CAPARARI com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco 99,85m e raio de 87,506291 até o vértice P-01 de coordenadas N 7.673.593,518m e E 725.940,145m; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro. Inclui nesta área o espelho d'água da Lagoa das Mangueiras.

DESCRIÇÃO DA ÁREA VERDE 2

Área: 59.463,80 M².

Perímetro: 983,00 m.

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-01, de coordenadas N 7.673.746,014m e E 726.327,953m; deste, segue confrontando com ALAMEDA LAMBARI, com os seguintes azimutes e distâncias: 104°33'01,12" e 8,73 m até o vértice P-02, de coordenadas N 7.673.744,089m e E 726.335,371m; deste, segue confrontando com ALAMEDA LAMBARI com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco 29,56m e raio de até o vértice P-03 de coordenadas N 7.673.718,047m e E 726.349,341m; deste, segue confrontando com ALAMEDA LAMBARI com os seguintes azimutes e distâncias: 149°10'37,20" e 67,38m até o vértice P-04, de coordenadas N 7.673.660,187m e E 726.383,864m; deste, segue confrontando com ALAMEDA LAMBARI com os seguintes azimutes e distâncias: 177°01'31,40" e 230,35m até o vértice P-05, de coordenadas N 7.673.430,143m e E 726.395,818m; deste, segue confrontando com FAIXA DE DOMÍNIO MG 447 com os seguintes azimutes e distâncias: 198°24'37,57" e 57,88m até o vértice P-06, de coordenadas N 7.673.375,221m e E 726.377,537m; deste, segue confrontando com FAIXA DE DOMÍNIO MG 447 com os seguintes azimutes e distâncias: 301°38'09,80" e 52,19m até o vértice P-07, de coordenadas N 7.673.402,596m e E 726.333,102m; deste, segue confrontando com LOTE 52 DA QUADRA 01 com os seguintes azimutes e distâncias: 301°38'09,80" e 209,86m até o vértice P-08, de coordenadas N 7.673.512,673m e E 726.154,427m; deste, segue confrontando com ALAMEDA MATRINCHÁ com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco 2,79m e raio de 293,878706 até o vértice P-09 de coordenadas N 7.673.514,709m e E 726.152,570m; deste, segue confrontando com ALAMEDA JAÚ com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco 11,21m e raio de 5,000000 até o vértice P-10 de coordenadas N 7.673.522,818m e E 726.145,052m; deste, segue confrontando com ALAMEDA JAÚ com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco 4,56m e raio de 19,500000 até o vértice P-11 de coordenadas N

Paulo Sérgio Felisbino
conferente

Praça 28 de Setembro, 317 - Centro - Tel.: (32)3559-1900 - Fax: (32)3559-1903 - CEP: 36520-000 - Visconde do Rio Branco - MG



7.673.526,507m e E 726.142,642m; deste, segue confrontando com ALAMEDA JAÚ com os seguintes azimutes e distâncias: 352°59'08,28" e 25,43m até o vértice P-12, de coordenadas N 7.673.551,743m e E 726.139,537m; deste, segue confrontando com ALAMEDA JAÚ com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco 38,23m e raio de 5,000000 até o vértice P-13 de coordenadas N 7.673.587,794m e E 726.149,127m; deste, segue confrontando com ALAMEDA JAÚ com os seguintes azimutes e distâncias: 36°47'28,18" e 19,96m até o vértice P-14, de coordenadas N 7.673.603,778m e E 726.161,081m; deste, segue confrontando com ALAMEDA JAÚ com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco 21,16m e raio de 49,970546 até o vértice P-15 de coordenadas N 7.673.622,864m e E 726.169,851m; deste, segue confrontando com ALAMEDA JAÚ com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco 8,99m e raio de 50,000000 até o vértice P-16 de coordenadas N 7.673.631,769m e E 726.171,007m; deste, segue confrontando com ALAMEDA JAÚ com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco 4,56m e raio de 50,000000 até o vértice P-17 de coordenadas N 7.673.635,644m e E 726.173,101m; deste, segue confrontando com TRAVESSA com os seguintes azimutes e distâncias: 54°31'14,83" e 190,16m até o vértice P-01, de coordenadas N 7.673.746,014m e E 726.327,953m; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro. Inclui nesta área o espelho d'água da Lagoa Azul.

DESCRIÇÃO DA ÁREA VERDE 3

Área: 26.227,92 M².

Perímetro: 754,60 m.

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-01, de coordenadas N 7.673.931,050m e E 726.305,745m; deste, segue confrontando com ALAMEDA LAMBARI, com os seguintes azimutes e distâncias: 176°55'11,53" e 68,99 m até o vértice P-02, de coordenadas N 7.673.862,163m e E 726.309,452m; deste, segue confrontando com ALAMEDA LAMBARI com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco 96,51m e raio de até o vértice P-03 de coordenadas N 7.673.768,143m e E 726.329,423m; deste, segue confrontando com ALAMEDA LAMBARI com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco 13,17m e raio de 309,595103 até o vértice P-04 de coordenadas N 7.673.756,428m e E 726.325,886m; deste, segue confrontando com ALAMEDA LAMBARI com os seguintes azimutes e distâncias: 234°31'30,48" e 182,17m até o vértice P-05, de coordenadas N 7.673.650,706m e E 726.177,531m; deste, segue confrontando com TRAVESSA com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco 10,58m e raio de 10,000000 até o vértice P-06 de coordenadas N 7.673.654,406m e E 726.169,643m; deste, segue confrontando com ALMEDA JAÚ com os seguintes azimutes e distâncias: 355°44'11,98" e 28,43m até o vértice P-07, de coordenadas N 7.673.682,762m e E 726.167,529m; deste, segue confrontando com ALMEDA JAÚ com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco 79,26m e raio de 5,000000 até o vértice P-08 de coordenadas N 7.673.756,000m e E 726.191,955m; deste, segue confrontando com ALMEDA JAÚ com os seguintes azimutes e distâncias: 41°09'02,28" e 19,07m até o vértice P-09, de coordenadas N 7.673.770,359m e E 726.204,502m; deste, segue confrontando com ALMEDA JAÚ com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco 49,30m e raio de 100,000000 até o vértice P-10 de coordenadas N 7.673.815,743m e E 726.220,506m; deste, segue confrontando com ALMEDA JAÚ com os seguintes azimutes e distâncias: 357°41'50,65" e 49,02m até o vértice P-11, de coordenadas N 7.673.864,720m e E 726.218,537m; deste, segue confrontando com ALMEDA JAÚ com os seguintes azimutes e distâncias: segue em arco 61,93m e raio de 65,000000 até o vértice P-12 de coordenadas N 7.673.925,908m e E 726.209,701m; deste, segue confrontando com ÁREA DE USO COMUM I com os seguintes azimutes e distâncias: 86°56'07,28" e 96,18m até o vértice P-01, de coordenadas N 7.673.931,050m e E 726.305,745m; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro. Inclui nesta área o espelho d'água do Lago Nemo e Lagoa das Pedras.

DESCRIÇÃO DA ÁREA VERDE 4

Área: 44.294,65 M².

Perímetro: 848,70 m.

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-01, de coordenadas N 7.673.948,682m e E 725.883,543m; deste, segue confrontando com ALAMEDA TAMBAQUI, com os seguintes azimutes e distâncias: 119°24'34,66" e 112,85 m até o vértice P-02, de coordenadas N 7.673.897,743m e E 725.973,909m; este, segue confrontando com ALAMEDA TAMBAQUI com os seguintes azimutes e

Praça 28 de Setembro, 317 - Centro - Tel.: (32)3559-1900 - Fax: (32)3559-1903 - CEP: 36520-000 - Visconde do Rio Branco - MG



distâncias: 158°56'21,52" e 28,90m até o vértice P-03, de coordenadas N 7.673.870,773m e E 725.984,295m;deste, segue confrontando com ALAMEDA TAMBAQUI com os seguintes azimutes e distâncias:segue em arco 78,12m e raio de até o vértice P-04 de coordenadas N 7.673.814,234m e E 726.035,618m;deste, segue confrontando com ALAMEDA TAMBAQUI com os seguintes azimutes e distâncias: 116°31'06,07" e 68,97m até o vértice P-05, de coordenadas N 7.673.783,438m e E 726.097,336m;deste, segue confrontando com ALAMEDA TAMBAQUI com os seguintes azimutes e distâncias:segue em arco 15,65m e raio de 105,915614 até o vértice P-06 de coordenadas N 7.673.770,079m e E 726.101,861m;deste, segue confrontando com ALAMEDA TAMBAQUI com os seguintes azimutes e distâncias: 206°08'06,37" e 85,81m até o vértice P-07, de coordenadas N 7.673.693,042m e E 726.064,063m;deste, segue confrontando com ÁREA DE USO COMUM 2 com os seguintes azimutes e distâncias:segue em arco 19,50m e raio de 9,999945 até o vértice P-08 de coordenadas N 7.673.684,963m e E 726.047,545m;deste, segue confrontando com ÁREA DE USO COMUM 2 com os seguintes azimutes e distâncias: 281°44'17,17" e 110,22m até o vértice P-09, de coordenadas N 7.673.707,386m e E 725.939,629m;deste, segue confrontando com ÁREA DE USO COMUM 2 com os seguintes azimutes e distâncias:segue em arco 57,27m e raio de 16,541065 até o vértice P-10 de coordenadas N 7.673.737,292m e E 725.892,222m;deste, segue confrontando com ÁREA DE USO COMUM 2 com os seguintes azimutes e distâncias: 322°45'07,81" e 78,19m até o vértice P-11, de coordenadas N 7.673.799,530m e E 725.844,899m;deste, segue confrontando com ÁREA DE USO COMUM 2 com os seguintes azimutes e distâncias:segue em arco 46,80m e raio de 79,999806 até o vértice P-12 de coordenadas N 7.673.841,902m e E 725.825,999m;deste, segue confrontando com ÁREA DE USO COMUM 2 com os seguintes azimutes e distâncias: 346°18'16,39" e 31,05m até o vértice P-13, de coordenadas N 7.673.872,070m e E 725.818,647m;deste, segue confrontando com ÁREA DE USO COMUM 2 com os seguintes azimutes e distâncias:segue em arco 93,08m e raio de 103,212937 até o vértice P-14 de coordenadas N 7.673.944,286m e E 725.861,617m;deste, segue confrontando com ÁREA DE USO COMUM 2 com os seguintes azimutes e distâncias: 78°39'44,98" e 22,36m até o vértice P-01, de coordenadas N 7.673.948,682m e E 725.883,543m; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro. Inclui nesta área o espelho d'água da Lagoa das Garças.

03- DO DIREITO:

3.1 - DA NULIDADE DA DOAÇÃO:

A) AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA – DOAÇÃO COM ENCARGO:

Antes de adentrar o mérito afeto à ilegitimidade da incorporadora para doar bens que já não integrava o seu acervo patrimonial, faz-se mister consignar que o Município de Visconde do Rio Branco-MG não poderia ter aceitado tal liberalidade, por expressa vedação da sua Lei Orgânica.

A doação sub judice representou uma renúncia fiscal pelo Município, conjectura que evidencia prejuízos para o erário, sendo tais fatos, inclusive, objeto de investigação pelo Ministério Público (MPMG – 0720.21.000185-8).

Conforme relatório contábil disponibilizado pelo setor de tributação da prefeitura, nos últimos 05 anos a integração das áreas ao patrimônio municipal atualmente representa uma renúncia fiscal de aproximadamente R\$58.847,76, tudo a evidenciar o encargo até então suportado pela Municipalidade (doc. anexo).



É inquestionável, portanto, a existência de encargos na presente doação, mormente considerando a ausência de utilidade das áreas para a municipalidade que tão somente experimentou prejuízos com a presente transação.

O artigo 20, IX, da Lei Orgânica Municipal estabelece a competência da Câmara Municipal para legislar sobre a matéria afeta a aquisição de bens imóveis pelo Executivo:

Art. 20 – Cabe à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre as matérias de competência do Município, especialmente no que se refere ao seguinte:

[...]

IX – aquisição de bens imóveis salvo, quando se tratar de doação sem encargo;

Neste ponto, cita-se. v.g., a Lei nº 1.521/2020 que autorizou o Município de Visconde do Rio Branco a receber, por meio de doação, um imóvel em área urbana situado na Rua Maria do Dodô, bairro Filipinho, localizado no loteamento residencial Reserva Real, desta comarca, de propriedade de empresa BARRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, tudo a evidenciar a necessidade de autorização legislativa para concretização da doação.

Com efeito, considerando o encargo trazido pela renúncia fiscal operada em desfavor do município, seria imprescindível a existência de autorização legislativa para que o Poder Executivo aceitasse as referidas áreas, tornando-se, pois, nula de pleno direito a doação ora questionada.

B) DO EFEITO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – INTEGRAÇÃO DO PATRIMÔNIO - CRIAÇÃO DE ENTE DESPERSONALIZADO – CONDOMÍNIO

A incorporação imobiliária é uma atividade empresarial sujeita aos regramentos legais. Diz o parágrafo único, do art. 28, da Lei 4.591/64, que: “*Considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas*”.



A figura do incorporador é definida legalmente (artigo 29) como sendo a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que aceita propostas, compromissa ou efetiva a venda de unidades a serem construídas, coordenando e levando a termo o empreendimento.

O que caracteriza a atividade do incorporador, o seu traço distintivo, segundo o recorte legal, é a intenção de, no curso da obra, ou até mesmo antes, ainda na fase de lançamento mercadológico do empreendimento, alienar frações ideais do terreno vinculadas a unidades a serem construídas.

A partir do momento em que o incorporador registra o memorial da incorporação, por imposição da lei, ou começa a alienar ou a prometer à venda unidades autônomas a serem construídas e entregues no futuro (interpretação jurisprudencial), torna público o regime sob o qual a obra será edificada.

Conforme o Artigo 32 da Lei nº 4.591/64, o incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de registro de imóveis, os seguintes documentos:

- a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta, do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção (devidamente registrado);
- b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos, de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;
- c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;
- d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;
- e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade, a respectiva metragem de área construída;
- f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;
- g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do artigo 53, desta lei;



h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do artigo 53, com base nos custos unitários referidos no artigo 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) discriminação das frações ideais de terreno, com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

Verbera-se que o simples fato do registro do memorial da incorporação, ou o fato de haver alienação de unidades de empreendimento projetado ou em construção gera um efeito jurídico da maior importância para os adquirentes de imóveis, qual seja, **o efeito de subtrair das empresas incorporadoras o poder de disponibilidade para instituir gravame hipotecário sobre as unidades autônomas.** Por isso mesmo, não podem as unidades privativas serem ofertadas a terceiros, estranhos à incorporação.

Embora as incorporadoras, dentro da rigidez formal da regra civil, sejam detentoras do domínio do terreno e das unidades em construção, uma vez registrado o memorial da incorporação e/ou compromissada à venda uma unidade que seja, não mais detêm o poder de disposição não podendo alienar ou constituir qualquer gravame real.

Ao firmarem contrato que tem por objeto alienar (doar) bens sobre os quais a incorporadora já não tinha mais nenhuma disponibilidade, configura verdadeiro e inquestionável ato nulo, pela ilicitude do objeto, mas também comete a incorporadora **ilícito penal**, pois sua conduta, ao onerar fraudulentamente imóvel que prometeu vender a terceiro, está tipificada como crime de estelionato, segundo o disposto no inciso II, do § 2º, do artigo 171, do Código Penal.

É nulo o negócio jurídico quando:

II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto.

De mesma maneira, o negócio jurídico nulo não produz efeitos, já que ausentes os pressupostos para o seu plano de validade, nos termos do que prescreve o art. 104 do Código Civil.

C) ILEGITIMIDADE DA INCORPORADORA PARA DOAR AS ÁREAS:



Como cedição, para que o contrato seja válido, é preciso que seu objeto seja lícito e possível e as partes contratantes sejam capazes, isto é, estejam legalmente aptas para contratar.

No caso dos autos, a Incorporadora realizou a doação de bens de propriedade de terceiros, já incorporados no patrimônio do Condomínio.

Registra-se que não houve nenhuma deliberação dos condôminos sobre a doação das referidas áreas.

A Ré doou bens de propriedade do Condomínio. Trata-se, de negócio jurídico nulo onde a ilegitimidade do doador latente.

Ademais, urge salientar que nos termos do artigo 2º da Convenção Condominial, as referidas áreas são inalienáveis e indivisíveis. Vejamos:

Art. 2º - São partes comuns do condomínio residencial "Lagoonville", consideradas como inalienáveis e indivisíveis, como acessórios indissolúvelmente ligados ao bairro, a portaria e sua guarita localizada na entrada do Condomínio, os acessos, em número de dois, O solo em que se acham construídas as ruas e todos os acessos, a sede social, a área de estacionamento, o playground e seus acessórios, as Quadras de Esportes, a Estação de tratamento de esgoto, o muro e as cercas circundantes do Condomínio, quiosques, mobiliário urbano, O solo destinado à área verde, os lagos e seus respectivos terrenos, as praças, jardins e calçadas, Os postes de luz com suas respectivas instalações, as fruteiras e seus respectivos frutos, as áreas destinadas a lazer, bem como outras benfeitorias que venham a ser introduzidas no Condomínio Residencial e Tudo o mais que for de uso comum pela própria natureza e segundo a legislação que rege o condomínio horizontal.

Urge salientar, que até o presente momento o Município não registrou no CRI a escritura pública de doação, inexistindo derradeiros efeitos registraes, como por exemplo oponibilidade *erga omnes* (validade contra terceiros).

De mais a mais, a ilegalidade da doação está peremptoriamente demonstrada nos autos, razão pela qual a declaração da nulidade é medida que se impõe.

Com efeito, é imprescindível a intervenção do Judiciário para desfazer o negócio jurídico sub judice, tudo no sentido de trazer segurança jurídica para os condôminos, salvaguardando a propriedade sobre as referidas áreas.



4 - DOS PEDIDOS:

Ante o exposto, requer seja **JULGADA TOTALMENTE PROCEDENTE** a ação para reconhecer a nulidade do contrato de doação das áreas Verdes nº 01, 02, 03, 04 e áreas de Ruas, seja pela ausência de autorização legislativa, seja pela ilegitimidade a incorporadora para doar os bens de propriedade do autor.

Requer, ainda:

- a) Seja determinada a citação dos Réus para comparecer à audiência de conciliação, nos termos do artigo 319, VII, do CPC, apresentando, caso queiram, a derradeira contestação.

Protesta pela produção de todas as provas em direito admitidas, em especial as provas documentais, testemunhais, periciais, inspeção judicial, depoimento pessoal da Ré, através de seu representante legal, sob pena de confesso, bem como, a juntada de novos documentos que exsurgirem durante o tramitar da ação.

Em razão da natureza meramente declaratória da ação, atribui-se à causa para efeitos meramente fiscais o valor de R\$10.000,00 (dez mil reais).

Termos em que,

Pede Deferimento.

Visconde do Rio Branco-MG, 02 de agosto de 2021.

ALTILINIO MATIAS LOURO FILHO

OAB-MG 189.769

LUIZ MÁRIO IGNACCHITTI LOPES

OAB-MG 159.181





11/03/2024

Número: **5001704-65.2021.8.13.0720**

Classe: **[CÍVEL] PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **Vara Cível, da Infância e da Juventude e de Precatórias da Comarca de Visconde do Rio Branco**

Última distribuição : **02/08/2021**

Valor da causa: **R\$ 912.185,00**

Assuntos: **Defeito, nulidade ou anulação**

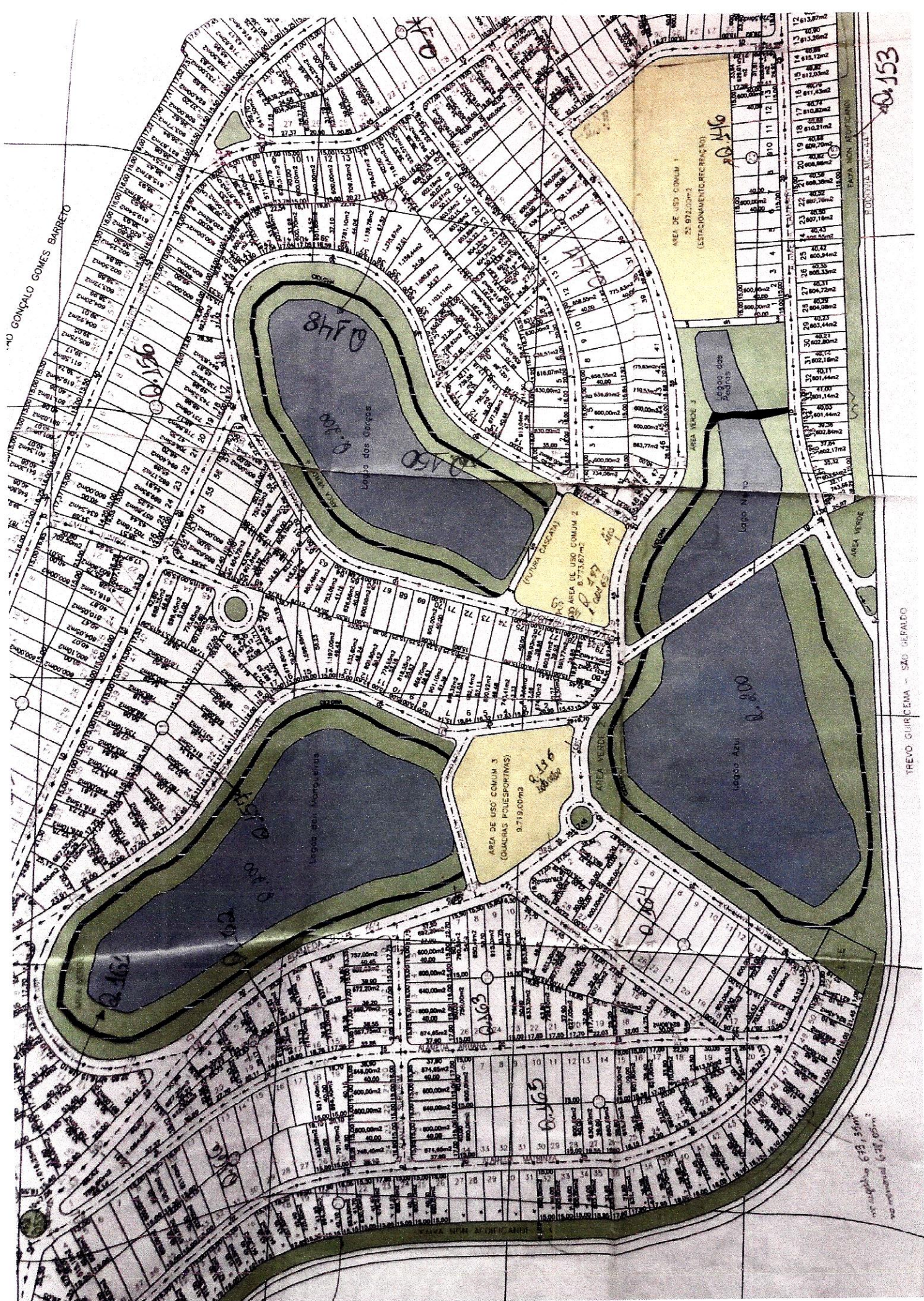
Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Advogados	
CONDOMÍNIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LAGOONVILLE (AUTOR)			
		ALTILINIO MATIAS LOURO FILHO (ADVOGADO) LUIZ MARIO IGNACCHITTI LOPES (ADVOGADO)	
NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS RIOBRANQUENSE LTDA (RÉU/RÉ)			
		HYURI DIAS DE LIMA (ADVOGADO)	
MUNICIPIO DE VISCONDE DO RIO BRANCO (RÉU/RÉ)			
Outros participantes			
Ministério Público - MPMG (FISCAL DA LEI)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
4925058019	02/08/2021 16:33	07 CERTIDÃO DE DOAÇÃO	Documento de Comprovação

AV. GONÇALO GOMES BARRETO



0.153

TRAV. GURICENA - SÃO GERALDO



Número do documento: 21080216324751500004923125388

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21080216324751500004923125388>

Assinado eletronicamente por: ALTILÍLIO MATIAS LOURO FILHO - 02/08/2021 16:32:47

Num. 4925058019 - Pág. 1



Cartório do 2º Ofício

Visconde do Rio Branco
Minas Gerais

Helenice Costa Braga
Tabeliã

Fábio Costa Braga
Tabelião Substituto

Escreventes

Alessandra Braga Campos

Marina Lisboa Braga

Otília Maria Lisboa Braga

TÍTULO PERTENCENTE

A

**MUNICÍPIO DE VISCONDE DO RIO
BRANCO-MG**

**Condomínio Horizontal "Residencial Lagoon
Ville"**

VISCONDE DO RIO BRANCO, MG

Quem não registra não é dono



Número do documento: 21080216324751500004923125388

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21080216324751500004923125388>

Assinado eletronicamente por: ALTILINIO MATIAS LOURO FILHO - 02/08/2021 16:32:47

Num. 4925058019 - Pág. 2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



NOTAS CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS

CNPJ: 20.435.442/0001-78
Tabelião: HELENICE COSTA BRAGA
Substituto: FÁBIO COSTA BRAGA
Escriventes: ALESSANDRA BRAGA CAMPOS
OTÍLIA MARIA LISBOA BRAGA
Comarca de Visconde do Rio Branco - Estado de Minas Gerais
Praça 28 de Setembro - Nº 129 - Sala "A" - Centro - CEP.: 36.520-000
☎: (32) 3551-2155 - FAX: (32) 3551-2155

LIVRO: 219-N FLS: 126/126v TRASLADO: PRIMEIRO

2º OFÍCIO DE **ESCRITURA PÚBLICA** de doação de bens de raiz, SEM qualquer cláusula restritiva, que faz "NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS RIOBRANQUENSE LTDA", em favor de MUNICÍPIO DE VISCONDE DO RIO BRANCO-MG, na forma abaixo:

SAIBAM quantos esta escritura pública de doação de bens de raiz virem que, no Ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo, de dois mil e quinze (2015), aos vinte e cinco (25) dias do mês de maio, nesta cidade e Comarca de Visconde do Rio Branco, Estado de Minas Gerais, neste Cartório do 2º Ofício de Notas, na Praça 28 de Setembro, nº 129, loja "A", centro, perante mim, Tabelião, compareceram partes justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante doadora, "NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS RIOBRANQUENSE LTDA", sociedade com CNPJ. sob o nº 10.841.613/0001-05, e sede nesta cidade, na Rua Geraldo Peixoto Filho, nº 723, Bairro Vila Aprazível, CEP. nº 36.520-000, representada, neste ato, por seus sócios, Gilberto Cadedo, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF. sob o nº 333.540.496-34, portador da C.I. nº MG-2.631.421, expedida pela SSP-MG., em 02.09.2011, residente e domiciliado na Rua Regina de Lourdes Nunes, nº 55, Bairro Vila Boralí, Osasco, SP., CEP. nº 06.122-120, e José Américo Pedrosa, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF. sob o nº 106.215.476-20, portador da C.I. nº M-23.752, expedida pela SSP-MG., em 16.11.1971, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Said Slaibi, nº 146, centro, CEP. nº 36.520-000, nos termos da Terceira Alteração Contratual, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (JUCEMG), sob o nº 4332916, em 30.04.2010, e Certidão Simplificada expedida pela referida Junta Comercial, em 14.05.2015, declarando os sócios acima, sob as penas da Lei, que o estado civil de ambos permanece inalterado; de outro lado, como outorgado donatário, MUNICÍPIO DE VISCONDE DO RIO BRANCO-MG., com CNPJ. nº 18.137.927/0001-33, representado, neste ato, por seu Prefeito Iran Silva Couri, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF. sob o nº 466.028.447-68, portador da C.I. nº MG-12.016.568, expedida pela SSP-MG., residente e domiciliado nesta cidade, na Praça 28 de Setembro, nº 334, apartamento nº 1.002, CEP. nº 36.520-000, declarando o mesmo, sob as penas da Lei, que seu estado civil permanece inalterado; reconhecidos e identificados como os próprios, por mim, Tabelião Substituto, do que dou fé; e pela referida doadora, através de seus representantes legais, me foi dito que é senhora e legítima

Cartório do 2º Ofício de Notas - CNPJ nº 20.435.442/0001-78 - Fone (32) 3551-2155
Praça 28 de Setembro, nº 129, Sala "A" - CEP 36520-000 - Centro - Visconde do Rio Branco - MG
Email: cartorio2oficiovrb@gmail.com

30, 01
2244, 24
1350, 18
2244, 24
2244, 24
8512, 91
85, 80/100
8, 596, 71

possuidora, livremente de ônus, dos seguintes bens situados nesta cidade, no **CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL LAGOON VILLE"**, a saber: **a) Área Verde 01**, medindo ao todo 52.453,93m², com perímetro de 966,60m., descrita e caracterizada junto à sua respectiva matrícula, com inscrição municipal nº 01.01.200.00100.001, no valor de **R\$262.265,00**; **b) Área Verde 02**, medindo ao todo 59.463,80m², com perímetro de 983,00m., descrita e caracterizada junto à sua respectiva matrícula, com inscrição municipal nº 01.01.200.00100.001, no valor de **R\$297.315,00**; **c) Área Verde 03**, medindo ao todo 26.227,92m², com perímetro de 754,60m., descrita e caracterizada junto à sua respectiva matrícula, com inscrição municipal nº 01.01.200.00300.001, no valor de **R\$131.135,00**; **d) Área Verde 04**, medindo ao todo 44.294,65m², com perímetro de 847,70m., descrita e caracterizada junto à sua respectiva matrícula, com inscrição municipal nº 01.01.200.00335.001, no valor de **R\$221.470,00**.

ORIGEM DOS BENS: Havidos ditos bens conforme registros junto ao Cartório de Imóveis desta Comarca, no Lº 2, matrículas nºs 23.620 (item "a"), 23.621 (item "b"), 23.622 (item "c") e 23.623 (item "d").- Nesta data, por esta escritura e melhor forma de direito, livre e espontaneamente, sem influência ou coação de quem quer que seja, doa a outorgante os bens anteriormente descritos para o donatário **MUNICÍPIO DE VISCONDE DO RIO BRANCO-MG**; faz-lhe esta doação sempre boa, firme e valiosa, por si e seus sucessores; transfere-lhe toda a posse, domínio, jus e ação que tinha nos bens ora doados e responde pela evicção e autoria, pondo o donatário a paz e a salvo de dúvidas futuras por força desta escritura e da cláusula "constituti", e dando à presente doação o valor de **novecentos e doze mil, cento e oitenta e cinco reais (R\$912.185,00)**, da forma anteriormente mencionada, para os fins de direito.- E me foram apresentados os documentos deste teor: **ITCD** isento nos termos do artigo 7º, do Decreto nº 43.981/2005.- **Quitação Estadual:** Isenta de apresentação nos termos da inexigibilidade proferida na decisão de mérito no processo de nº 1.0000.04.410449-5/000. **Quitação Municipal:** Certifico que o imóvel a ser doado nada deve à municipalidade. (a) **Geraldo Henrique Moreira Júnior**, Diretor de Fazenda e Tributos.-

CONDIÇÃO DA DOAÇÃO: A presente doação é feita **SEM qualquer cláusula restritiva ou gravame**.- **Foram apresentadas as seguintes certidões em nome da doadora:** negativa de distribuições de ações cíveis; negativa de ações trabalhistas; negativa Previdenciária; negativa de débito relativa a tributos federais e a inscrições em dívida ativa da União; negativa de indisponibilidade de bens, conforme determina o provimento de nº 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça (Hash: bdf1 8a42 9d33 7f72 0360 6b30 05bd 1e52 1323 6507); e negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias e ônus reais relativa ao imóvel.-

Declarações: **1ª)** Nos termos do artigo 160, inciso V, do Provimento nº 260/2013, da CGJ/MG., declara o donatário, através de seu representante legal, dispensar a apresentação das certidões de feitos ajuizados perante a Justiça Estadual e do Trabalho, estando ciente dos riscos inerentes à não apresentação das mesmas; **2ª)** Nos termos do artigo 160, incisos IV a VI, § 2º, do Provimento nº 260/2013, da CGJ/MG., declara o doador, através de seu representante legal, sob responsabilidade civil e penal, que não existem ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel ora vendido, assim como de ônus reais incidentes sobre o mesmo.- **DOI** a ser emitida no prazo legal, conforme Circular da SRE.- **Emolumentos** pela escritura nos valores de R\$1.362,38 (item "a"), R\$1.362,38 (item "b"), R\$1.127,31 (item "c") e R\$1.362,38 (item "d"), num total de R\$5.214,45. **Recompe** pela escritura nos valores de R\$81,74 (item "a"), R\$81,74 (item "b"), R\$67,63 (item "c") e R\$81,74 (item "d"), num total de R\$312,85. **Taxas de Fiscalização Judiciária** pela escritura nos valores de R\$800,12 (item "a"), R\$800,12 (item "b"), R\$555,24 (item "c") e R\$800,12 (item "d"), num total de R\$2.955,60. **Total pela Escritura:** R\$6.462,90. **Códigos:** 1413-4, 1413-4, 1412-6 e 1413-4. **Emolumentos** pelo arquivamento no valor de R\$122,31. **Recompe** pelo arquivamento no valor de R\$7,29. **Taxa de Fiscalização Judiciária** pelo arquivamento no valor de R\$40,77. **Total pelo Arquivamento:** R\$170,37 (27 documentos). **Código:** 8101-8. **OUTORGADA** e estipulada, do que dou fé, aceitaram esta escritura que, depois de lida em voz alta a acharam conforme e assinam, ficando dispensadas as testemunhas nos termos da Lei nº 6.952,

Cartório do 2º Ofício de Notas - CNPJ nº 20.435.442/0001-78 - Fone (32) 3551-2155
Praça 28 de Setembro, nº 129, Sala "A" - CEP 36520-000 - Centro - Visconde do Rio Branco - MG
Email : cartorio2oficiovrb@gmail.com



CNPJ: 20.435.442/0001-78

Tabelaã: HELENICE COSTA BRAGA

Substituto: FÁBIO COSTA BRAGA

Estreventes: ALESSANDRA BRAGA CAMPOS

OTÍLIA MARIA LISBOA BRAGA

MARINA LISBOA BRAGA

Comarca de Visconde do Rio Branco – Estado de Minas Gerais

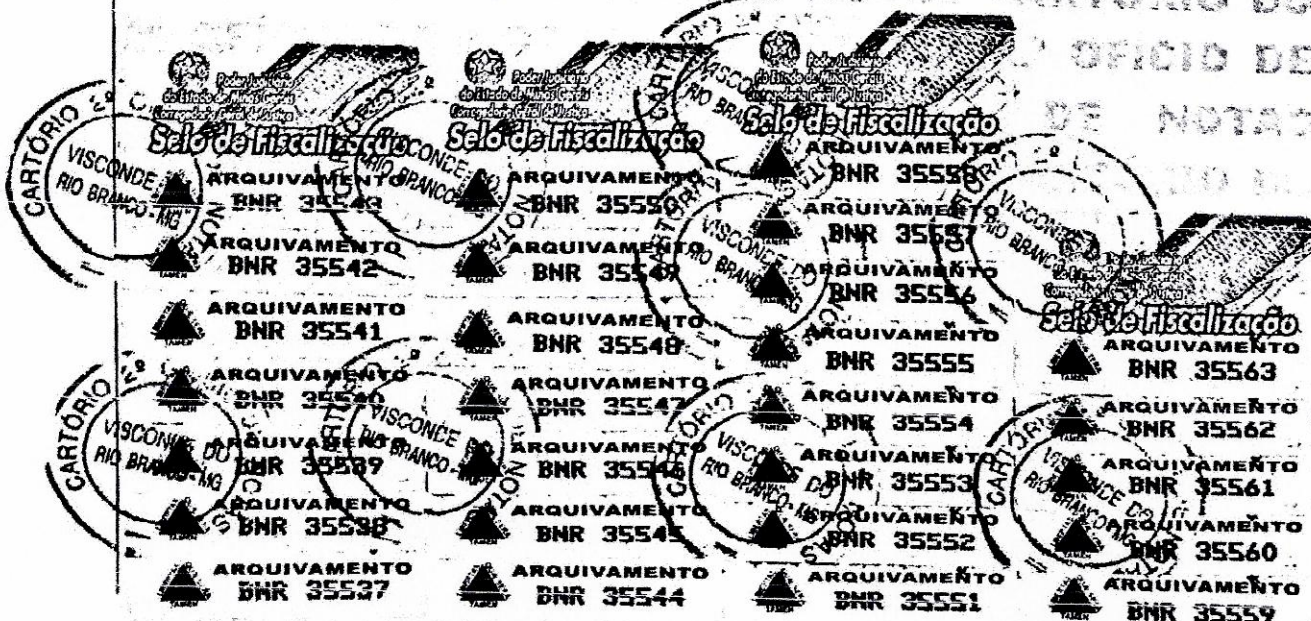
Praça 28 de Setembro - S/N - Centro - CEP.: 36.520-000

☎: (32) 3551-2155 FAX: (32) 3551-2155

Os selos abaixo, referem-se a vinte e sete (27) arquivamentos de documentos (Lei nº 19.414/2010), necessários na lavratura da escritura no Lº 219-N, fls. 126/126v, junto a este Cartório do 2º Ofício de Notas.

Visconde do Rio Branco, MG., 25 de maio de 2015.

Emol. do Arquivamento	R\$122,31
Recompe do Arquivamento	R\$7,29
T.F.J do Arquivamento	R\$40,77
TOTAL	R\$170,37



Cartório do 2º Ofício de Notas - CNPJ nº 20.435.442/0001-78 - Fone (32) 3551-2155

Praça 28 de Setembro, nº 129, Sala "A" - CEP 36520-000 - Centro - Visconde do Rio Branco - MG

Email : cartorio2oficiovrb@gmail.com



Número do documento: 21080216324751500004923125388

Assinado eletronicamente no ALE RJ em 24/05/2018 às 14:05:38
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21080216324751500004923125388>

Assinado eletronicamente por: ALTILINIO MATIAS LOURO FILHO - 02/08/2021 16:32:47

Email : carlorio2oficiobr@gmail.com

COPIA 826457 COPIA 826447

Emol. da Escritura	R\$35.214,45
Recompe. da Escritura	R\$312,85
T.F.J. da Escritura	R\$2.955,60
Emol. do Arquivamento	R\$122,31
Recompe do Arquivamento	R\$7,29
T.F.J do Arquivamento	R\$40,77
Emol. da Diligência	R\$ 0,00
Recompe da Diligência	R\$ 0,00
T.F.J da Diligência	R\$ 0,00
TOTAL	R\$8.653,27

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS
Praça 28 de Setembro – S/N – Centro
Visconde do Rio Branco – MG
CEP: 36.520-000 - TELEFAX: (32) 3551-2155

Tabella : Helenice Costa Braga
Substituto: Fábio Costa Braga
Escritvantes: Alessandra Braga Campos
Otília Maria Lisboa Braga

Em testemunho da verdade.

[Signature]

- Fabio Costa Braga -

de 06.11.81, tudo perante mim, Fabio Costa Braga, Tabelião Substituto, que a
 digitei, subscrevo e assino.- P/ Doadora: (a) Gilberto Cadedo, (a) José Américo
 Pedrosa. P/ Donatário: (a) Iran Silva Court. O Tabelião Substº: (a) Fabio Costa
 Braga. Trasladada na sua data. Eu, Fabio Costa Braga, Tabelião Substituto, a
 digitei, subscrevo e assino em público e raso.-

