EDITAL DE AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S)

A **Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA** no uso de suas atribuições e nos termos do artigo 2º, do Decreto nº 16155/2023, artigo 9º do Decreto nº 15.885/2023 e considerando o que consta do expediente administrativo, FAZ SABER que o terreno urbano localizado no núcleo Alto Santo Antônio neste Município, foi objeto de Demarcação Urbanística para fins de Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S), e instruído, conforme art. 19 da Lei Federal 13.465/2017 e art. 12 do Decreto Federal 9.310/2018.

1. **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

O núcleo urbano informal consolidado identificado no âmbito das ações da Política de Habitação de Interesse Social, através de iniciativa da Prefeitura do Município de Juiz de Fora/MG, encontra-se situado entre o Loteamento Santo Antônio do Paraibuna inscrito sob registro de nº 2.310 - 3º Ofício, o Imóvel rural denominado "Quinta da Conceição" inscrito na matrícula nº 4.336 - 2º Ofício, a área indicada como de Felippe Rait segundo matrícula de nº 13.615 - 2º ofício ou Felipe Hait conforme consta descrito em matrícula de nº 034752 - 2º Ofício, e o imóvel rural denominado "Sítio Campo Alegre" inscrito na matrícula nº 034752 - 2º Ofício e Área B2B inscrita na matrícula nº 034753 - 2º Ofício, dentro da área conhecida como Alto Santo Antônio, neste Município, com área total de 146.581,60 m² (cento e quarenta e seis mil quinhentos e oitenta um e sessenta metros quadrados), cujas características, dimensões e confrontações podem ser identificadas no Memorial Descritivo das Coordenadas Georreferenciadas dos Vértices da Área Demarcada (Anexo II) e nas Plantas de de Auto de Demarcação (Anexos III e IV) que seguem junto ao presente Auto de Demarcação trazendo: os números das matrículas ou das transcrições atingidas e a indicação dos proprietários identificados e planta e memorial descritivo da área a ser regularizada contendo as medidas perimetrais, a área total, os confrontantes, as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e a identificação de ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em

Assinado por 2 pessoas: ANA PAULA FERREIRA LUZ e FABRICIO OLIVEIRA ZANOLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/1C5B-C735-FB16-0366 e informe o código 1C5B-C735-FB16-0366

razão de descrições imprecisas dos registros anteriores, nos termos do §1º do art. 12 do Decreto nº 9.310/18, além da certidão do Registro Imobiliário original (Anexo V).

1.2. O núcleo urbano informal foi demarcado sob responsabilidade de equipe técnica capacitada, por determinação do Contrato de Trabalho n° 001/2022.204, celebrado com a Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA e a Prefeitura Municipal de Juiz de Fora, intitulado Regularização Fundiária na modalidade Reurb-S (de interesse social) de 1.500 (mil e quinhentas) unidades imobiliárias no município de Juiz de Fora.

2. DOS PROCEDIMENTOS

O procedimento de demarcação urbanística para fins de regularização fundiária de interesse social foi realizado, nos termos do art. 11, inciso IV, da Lei Federal nº 13.465/2017, com o objetivo de identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária promovida pelo Município. O núcleo urbano informal ora demarcado, conforme indicado na planta de demarcação, abrange parte ou a totalidade de imóveis registrados sob o número 13.736 do cartório do 1º Ofício de Registo de Imóveis de Juiz de Fora.

2.1. Conforme os termos do art. 9º do Decreto Municipal nº 15.885/2023, a Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA notificará os titulares de domínio, bem como os respectivos confrontantes, da área demarcada, para que se manifestem em prazo estipulado. As notificações poderão ser realizadas pessoalmente ou por via postal, quando identificados os endereços de residência dos titulares de domínio, e, nos termos do art. 13 §1º, do mesmo diploma legal, serão notificados via edital os titulares de domínio ou os confrontantes não identificados, não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal ou presencial.

2.2. Durante o prazo de 30 (trinta) dias, conforme termos do art. 9º do Decreto Municipal nº 15.885/2023, contados a partir da data do recebimento da NOTIFICAÇÃO poderá apresentar, no endereço Avenida Brasil, 2340 – Sede da EMCASA,

Assinado por 2 pessoas: ANA PAULA FERREIRA LUZ e FABRICIO OLIVEIRA ZANOLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/1C5B-C735-FB16-0366 e informe o código 1C5B-C735-FB16-0366

IMPUGNAÇÃO AO PEDIDO DE AVERBAÇÃO DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA realizada, conforme os termos do art. 12 do Decreto Federal no 9.310/2018. Ainda, cumpre informar que nos termos do art. 13, § 6º, do referido Decreto e art. 9º, §2°, do Decreto Municipal nº 15.885/2023, a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que os notificados titularizam sobre o imóvel objeto da Reurb e será interpretada como concordância com o prosseguimento do processo de regularização fundiária.

Fabrício Oliveira Zanoli

Diretor Presidente da EMCASA

Assinado por 2 pessoas: ANA PAULA FERREIRA LUZ e FABRICIO OLIVEIRA ZANOLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/1C5B-C735-FB16-0366 e informe o código 1C5B-C735-FB16-0366

ANEXO I - Tabela de Matrículas

Confrontantes	Matrícula
Lot. Santo Antônio do Paraibuna	Registro nº 2.310 - 3º Ofício
Imóvel rural “Quinta da Conceição”	Matrícula nº 4.336 - 2º Ofício
Área indicada de Felipe Hait/ Felippe Rait	Não identificada
Imóvel rural “Sítio Campo Alegre”	Matrícula nº 034752 - 2º Ofício
Área 2B2	Matrícula nº 034753 - 2º Ofício

Assinado por 2 pessoas: ANA PAULA FERREIRA LUZ e FABRICIO OLIVEIRA ZANOLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/1C5B-C735-FB16-0366 e informe o código 1C5B-C735-FB16-0366

ANEXO II - Memorial descritivo com relação de glebas e lotes atingidos pelo ADU, conforme matrículas e transcrições encontradas e proprietários identificados.

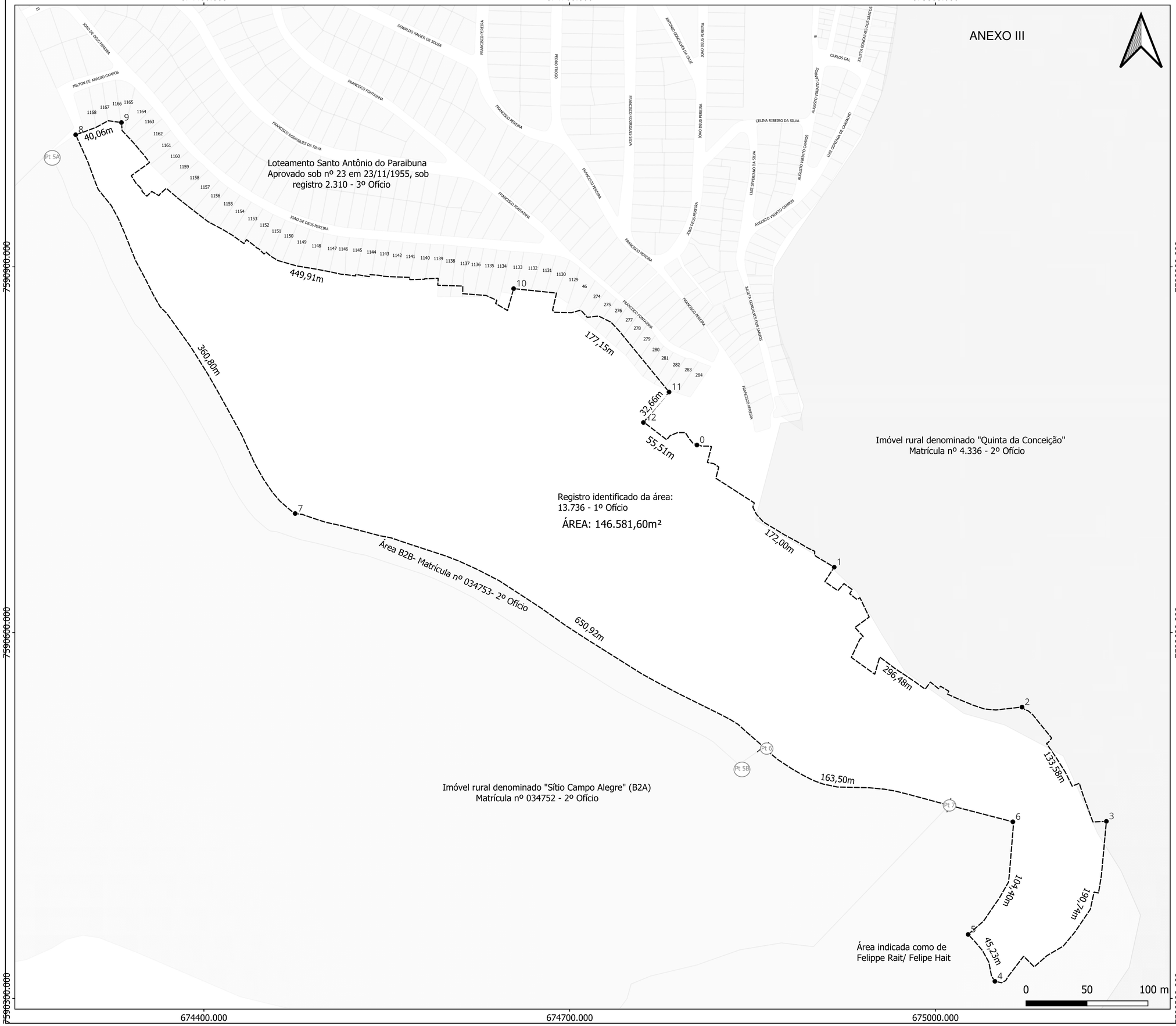
Partindo do ponto 0 (x = 674804, y = 7590754) em uma distância de 172,00m confrontando com a Imóvel rural denominado “Quinta da Conceição” de matrícula nº 4.336 - 2º Ofício, até chegar ao ponto 01 (x = 674917, y = 7590654); partindo deste ponto em uma distância de 296,48m confrontando com Imóvel rural denominado “Quinta da Conceição”, até chegar ao ponto 02 (x = 675071, y = 7590539); partindo deste ponto com uma distância de 133,58m confrontando Imóvel rural denominado “Quinta da Conceição”, até chegar ao ponto 03 (x = 675140, y = 7590445); partindo deste ponto com uma distância de 190,74m confrontando com Imóvel rural denominado “Quinta da Conceição” e área indicada como de Felippe Rait conforme consta na Planta Aprovada sobre matrícula nº 034752 - 2º ofício ou Felipe Hait conforme consta descrição em matrícula de nº 034752 - 2º Ofício , até chegar ao ponto 04 (x = 675049, y = 7590314) ; partindo deste ponto com uma distância de 45,23m confrontando com área indicada como de Felippe Rait ou Felipe Hait , até chegar ao ponto 05 (x = 675027, y = 7590352); partindo deste ponto com uma distância de 104,40m confrontando com área indicada como de Felippe Rait ou Felipe Hait, até chegar ao ponto 06 (x = 675064, y = 7590445); partindo deste ponto com uma distância de 650,92m confrontando com área indicada como de Felippe Rait ou Felipe Hait, Imóvel rural denominado “Sítio Campo Alegre” de matrícula nº13.615 - 2 Ofício e Área B2B de matrícula n 034753 - 2º Ofício, até chegar ao ponto 07 (x = 674475, y = 7590698); partindo deste ponto com uma distância de 360,80m confrontando com Área B2B de matrícula n 034753 - 2º Ofício, até chegar ao ponto 08 (x =674295, y = 759108); partindo deste ponto com uma distância de 40,06m confrontando com lotes 1168,1167,1166 e 1665, os quais tem frente para a Rua Milton de Araújo Campos, do Loteamento Santo Antônio do Paraibuna registrado sobre nº 2.310 - 3º Ofício, até chegar ao ponto 09 (x = 674332, y = 7591018); partindo deste ponto com uma distância de 449,91m confrontando com os lotes 1165, 1164, 1163, 1162, 1161, 1160, 1159, 1158, 1157, 1156, 1155, 1154, 1153, 1152, 1151, 1150, 1149, 1148, 1147, 1146, 1145, 1144, 1143, 1142, 1141, 1140, 1139, 1138, 1137, 1136, 1135, 1134, 1133 e 1132, os quais tem frente para a Rua João de Deus Pereira, do Loteamento Santo Antônio do Paraibuna registrado nº 2.310 - 3º Ofício, até chegar ao ponto 10 (x = 67654, y = 7590882); partindo deste ponto com uma distância de 177,15m

Assinado por 2 pessoas: ANA PAULA FERREIRA LUZ e FABRICIO OLIVEIRA ZANOLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/1C5B-C735-FB16-0366 e informe o código 1C5B-C735-FB16-0366

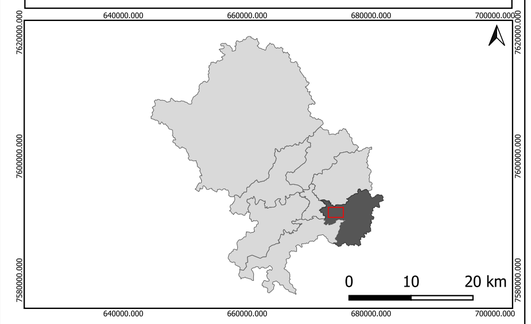
confrontando com lotes 1133,1132,1131, 1130, 1129, 46, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282 e 283 do Loteamento Santo Antônio do Paraibuna registrado sobre nº 2.310 - 3º Ofício, até chegar ao ponto 11 (x = 674782, y = 7590797); partindo deste ponto com uma distância de 32,66m confrontando com Área PJF do Loteamento Santo Antônio do Paraibuna registrado sobre nº 2.310 - 3º Ofício, até chegar ao ponto 12 (x = 674760, y = 7590772); partindo deste ponto com uma distância de 55,51m confrontando com Área PJF Loteamento Santo Antônio do Paraibuna de matrícula 2.310 - 3º Ofício, até chegar ao ponto 13/0 (x = 674804, y = 7590754), encerrando esta descrição. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação RBMC MGJF- Juiz de Fora, de coordenadas E 668261m e N 7590987m, e localizada em Juiz de Fora, e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central -45, tendo com DATUM SIRGAS 2000.

Assinado por 2 pessoas: ANA PAULA FERREIRA LUZ e FABRICIO OLIVEIRA ZANOLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/1C5B-C735-FB16-0366 e informe o código 1C5B-C735-FB16-0366

ANEXO III



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



LEGENDA

- Auto de Demarcação Atual
- Vértices
- Confrontantes
- Ponto conforme descrição da matrícula 13.615 - 2º Ofício

Memorial descritivo		
Vértice	coord_x	coord_y
0	674804	7590754
1	674917	7590654
2	675071	7590539
3	675140	7590445
4	675049	7590314
5	675027	7590352
6	675064	7590445
7	674475	7590698
8	674295	7591008
9	674332	7591018
10	674654	7590882
11	674782	7590797
12	674760	7590772
13	674804	7590754

REFERÊNCIAS

DATUM: SIRGAS 2000/PROJEÇÃO UTM 23S
FONTE: BASE CARTOGRÁFICA MUNICIPAL DE JUIZ DE FORA (SIGMAPAS);SISCAR;
DEPARTAMENTO DE GEOPROCESSAMENTO EMCASA

Juiz de Fora Prefeitura

EMCASA
Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

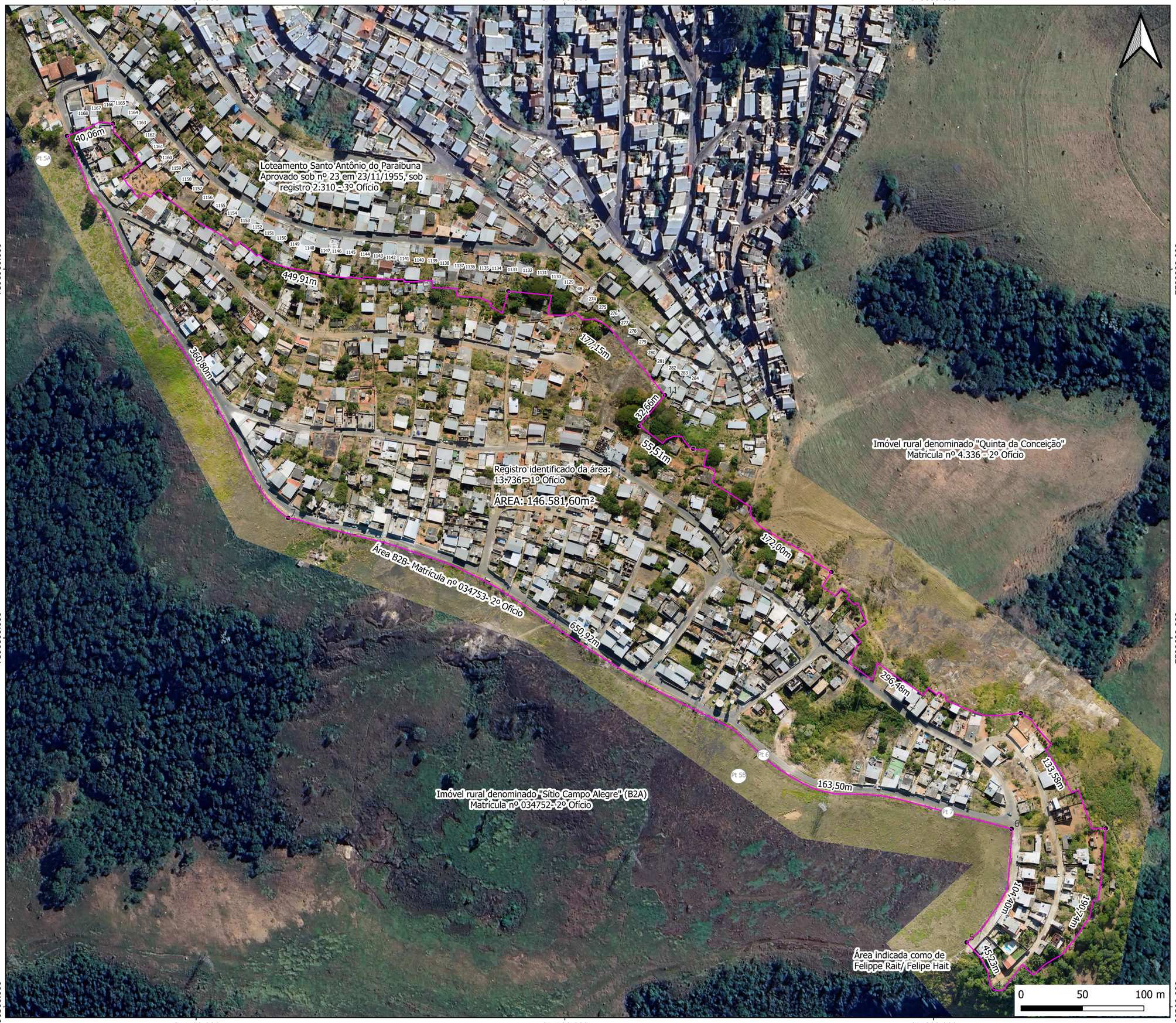
COMPANHIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E INCLUSÃO PRODUTIVA

AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

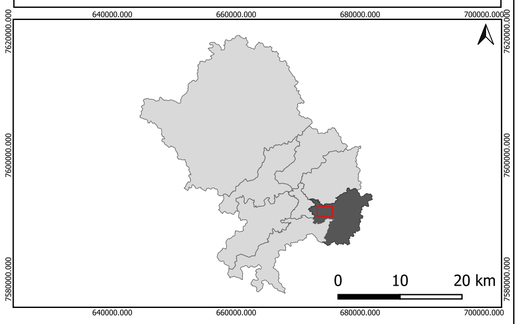
PROJETO: Regularização Fundiária de Interesse Social de área pública remanescente denominada "Alto Santo Antônio"

Zoneamento: Sul	Escala: Indicada
Bairro: Alto Santo Antônio	Área (m²):
Município: Juiz de Fora	Perímetro(m):
Coordenador Técnico: Ana Paula Luz	
Desenho Técnico: Thamiris Gatti Souza	

Assinado por 2 pessoas: ANA PAULA FERREIRA LUZ e FABRÍCIO OLIVEIRA ZANOLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/1C5B-C735-FB16-0366 e informe o código 1C5B-C735-FB16-0366



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



LEGENDA

- Auto de Demarcação Atual
- Vértices
- Confrontantes
- Ponto conforme descrição da matrícula 13.615- 2º Ofício

Memorial descritivo		
Vértice	coord_x	coord_y
0	674804	7590754
1	674917	7590654
2	675071	7590539
3	675140	7590445
4	675049	7590314
5	675027	7590352
6	675064	7590445
7	674475	7590698
8	674295	7591008
9	674332	7591018
10	674654	7590882
11	674782	7590797
12	674760	7590772
13	674804	7590754

REFERÊNCIAS

DATUM: SIRGAS 2000/PROJEÇÃO UTM 23S
FONTE: BASE CARTOGRÁFICA MUNICIPAL DE JUIZ DE FORA(SIGMAPAS); GOOGLE SATELLITE; SISCAR; DEPARTAMENTO DE GEOPROCESSAMENTO EMCASA

Juiz de Fora Prefeitura — EMCASA Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

COMPANHIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E INCLUSÃO PRODUTIVA

AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

PROJETO: Regularização Fundiária de Interesse Social de área pública remanescente denominada "Alto Santo Antônio"

Zoneamento: Sul	Escala: Indicada
Bairro: Alto Santo Antônio	Área (m²):
Município: Juiz de Fora	Perímetro(m):
Coordenador Técnico: Ana Paula Luz	
Desenho Técnico: Thamiris Gatti Souza	

Assinado por 2 pessoas: ANA PAULA FERREIRA LUZ e FABRICIO OLIVEIRA ZANOLI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/1C5B-C735-FB16-0366 e informe o código 1C5B-C735-FB16-0366

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CJZ2N-EL89K-47FPW-AA73U

Qualquer rasura anula esta certidão

1º OFÍCIO
Registro Imóveis

Avenida Barão do Rio Branco nº 2.337 sala.1209 - Centro
Telefone (32) 3215.3593 Email cartoriotoscano@gmail.com
JUIZ DE FORA - MINAS GERAIS

MARIA AMÉLIA DE ANDRADE FORTINI TOSCANO
Oficial

GISELE DE ANDRADE TOSCANO MOREIRA
Oficial Substituto

RONALDO FALCOMETA NEVES
Oficial Substituto

ADRIANA DAS GRAÇAS BAPTISTA MARTINEZ TERRA
Oficial Substituto

CERTIFICO, a requerimento verbal, que revendo neste cartório, o livro "3-Q", às fls.187, sob o nº13.736, verifiquei constar o registro datado de 11-02-54, da compra e venda, de uma gleba de terras situada/ nesta cidade(perímetro urbano), no antigo Sítio "Boiada", no morro do / mesmo nome, contendo 8,75 alqueires(oito alqueires e setenta e cinco / centésimos) geométricos, mais ou menos, com as confrontações constantes da respectiva planta, isto é, com Alvino Moreira de Paula, Ambrósio Ribeiro da Rocha, Joaquim de Andrade Villela, Sabino Monteiro e quem mais de direito(venda "ad-corpus"); figurando como adquirente APPARECIDO // LOPES GONÇALVES, e como transmitente a Cia. Fiação e Tecelagem de Malha "Antonio Meurer";-CERTIFICANDO, outrossim que, à margem do referido registro, consta a seguinte averbação, assim resumida: Nº1: Conforme requerimento à mim dirigido, instruído por um alvará expedido pelo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta comarca, pela planta aprovada pela Prefeitura, em 23-11-55, sob nº23, ainda pelas certidões negativas provando não haver contra os espólios adiante citados, qualquer ação judicial e nem qualquer protesto de títulos de dívida, bem assim de tres / certidões negativas de ônus reais, provando estar a área bruta isenta / de qualquer gravame, documentos que ficam arquivados, ficam aqui averbados os seguintes fatos: a) que esta averbação é facultada pelo nº4 do / ítem II do art. 167 da Lei 6.015/73, combinada com o § único do art. / 246 da mesma lei;-b) que, para este ato, o requerente está imune às legislações atuais, porque se compromete a não operar com compromissos de compra e venda, por serem estes da substância do processo de loteamento regulado por lei específica(o loteamento foi aprovado em 1955).-c) que os lotes de terreno de nºs 1 a 297(um até duzentos a noventa e sete);314 a 409(trezentos e quatorze até quatrocentos e nove); e os de nºs 1.129 a 1.168(mil,cento e vinte e nove até mil,cento e sessenta e oito), no total de 433 lotes, são desmembrados da área objeto deste re

Assinado por 2 pessoas: ANA PAULA FERREIRA LUZ e FABRICIO OLIVEIRA ZANON
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/1C5B-C735-FB16-0366 e informe o código 1C5B-C735-FB16-0366
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

-.-.-.

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 1C5B-C735-FB16-0366

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

ANA PAULA FERREIRA LUZ (CPF 103.XXX.XXX-24) em 22/04/2024 16:57:28 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

FABRICIO OLIVEIRA ZANOLI (CPF 015.XXX.XXX-61) em 22/04/2024 17:33:16 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/1C5B-C735-FB16-0366