

COMARCA DE CABEDELLO
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE LUCENA/PB
Patrícia Cavicchioli Netto, Tabeliã e Oficial de Registro
Rua Américo Falcão, 931, Centro, Lucena/PB – CEP: 58.315-000
E-mail: cartoriolucena2021@gmail.com
Fone: 83 993132202

NOTA DEVOLUTIVA - REVISADA

APRESENTANTE: MUNICÍPIO DE LUCENA
PROPRIETÁRIO: Município de Lucena
CNPJ: 08.924.813/0001-80
Assunto: Averbação de desmembramento
Matrícula: 8935
Protocolo: 2023-00806 **Data: 07/11/2023**

Documentos apresentados:

- Requerimento datado de 07/11/2023, assinado digitalmente pelo Procurador-Geral do Município e pelo Prefeito;
- Requerimento nº 003.2023/PGM/LUCENA, dirigido ao Secretário da Receita de Lucena e ao Diretor de Obras e Engenharia da Prefeitura de Lucena;
- Memoriais Descritivos áreas B, C, D, e E assinados digitalmente pelo responsável técnico;
- ART nº PB20230561932, assinada digitalmente pelo responsável técnico e pelo Prefeito;
- Fichas dos imóveis (áreas 2-A, 2-B, 2-C e 2-D);
- Planta de desmembramento (folha única), assinada digitalmente pelo responsável técnico e pelo Prefeito;
- Alvará de Desmembramento - cópia simples;

Após a análise dos documentos apresentados, verificou-se necessário, a fim de possibilitar a realização do serviço pretendido, complementar e/ou alterar os seguintes itens:

- 1) Requerimento de desdobro apresentado menciona as matrículas 8935 e 8936, porém não foi identificada a documentação técnica referente ao imóvel objeto da matrícula 8936;
- 2) Requerimento apresentado menciona no item I – Do imóvel a ser desmembrado (itens B e C), os seguintes dados, em desconformidade com os dados apresentados nas referidas matrículas e certidões:

	Matrícula	Certidão	Requerimento
8935	10003,00 m ² - ver AV-2	10003,00 m ² - ver AV-2	14601,00 m ²
8936	14601,00 m ² - ver AV-2	14601,00 m ² - ver AV-2	10003,00 m ²

- 3) Requerimento apresentado menciona no item I – Do imóvel a ser desmembrado (item D), os seguintes dados das áreas desmembradas, em desconformidade com a ART, planta, ficha do imóvel e Alvará => necessário compatibilizar;

Áreas (m ²)	ART	Planta	Ficha Imóvel	Alvará	Requerimento
02-A	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00
02-B	1648,54	1648,54	1648,54	1648,54	1648,54
02-C	3172,71	3172,28	3172,28	3172,28	1178,61
02-D	3451,87	3627,76	3627,76	3627,76	1172,28
02-E	929,88	929,88	-	-	1172,28
Total	10003,00	10178,46			

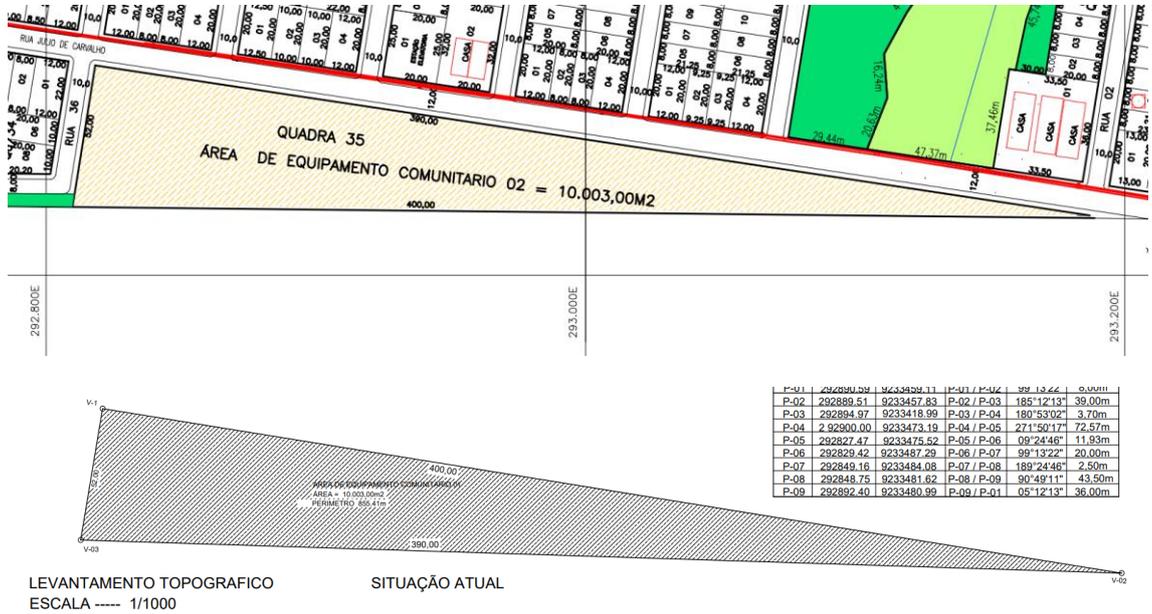
- 4) É necessária a abertura de matrículas para todas as áreas A, B, C, D e E, devendo o somatório delas totalizar 10.003,00 m², permitindo o encerramento da matrícula de origem;
- 5) Os valores venais apresentados são muito inferiores aos valores de avaliação de imóveis na mesma região, com características semelhantes, conforme processos ITBI n^{os} 100259227, 100260225, 100266223 e 100267220, que, no mês de novembro de 2022, correspondeu ao valor de R\$ 10,52/m², totalizando a área a ser desmembrada o valor de avaliação de R\$ 105.231,56, para fins de base de cálculo dos emolumentos;
- 6) Denominação da área contida na Planta da "Situação Atual" apresentada não corresponde à do projeto aprovado do Loteamento, nem à da descrição contida na matrícula 8935 => necessário corrigir;

	Denominação
Proj. Loteamento	Área de Equipamentos Comunitários 02
Matrícula	Área de Equipamentos Comunitários 02
Situação Atual	Área de Equipamentos Comunitários 01

- 7) Faltou apresentar o memorial descritivo da área A e a assinatura do Prefeito em todos;
- 8) Não foi apresentada ficha do imóvel antes do desmembramento => verificar a possibilidade (ou não) de apresentar, para que seja averbada na matrícula;
- 9) Alvará Desmembramento => apresentar original físico ou assinado digitalmente;
- 10) Descrição da área denominada Área de Equipamento Comunitário na matrícula n^o 8935 não apresenta coordenadas georreferenciadas => necessário requerer retificação da área antes do desmembramento, com a apresentação de requerimento específico (anexo), a fim de incluir

as coordenadas na matrícula, ou apresentar todos os documentos sem a inserção das coordenadas;

- 11) Medidas dos limites e perímetro da Planta da "Situação Atual" apresentada não corresponde à do projeto aprovado do Loteamento, nem às da descrição contida na matrícula 8935;



	Proj. Loteam.	Matrícula	Situação Atual
Distância – Norte (m)	390,00	390,00	400,00
Distância – Sul (m)	400,00	400,00	390,00
Distância – Leste (m)	0,00	0,00	0,00
Distância – Oeste (m)	52,00	52,00	52,00
Perímetro (m)	842,00	842,00	855,41
Área (m²)	10003,00	10003,00	10003,00

- 12) Informações das áreas desmembradas estão diferentes na ART, na planta, nas fichas dos imóveis, no Alvará e nos memoriais => necessário compatibilizar;

Áreas (m²)	ART	Planta	Ficha Imóvel	Alvará	Memorial
02-A	800,00	800,00	800,00	800,00	-
02-B	1648,54	1648,54	1648,54	1648,54	1648,54
02-C	3172,71	3172,28	3172,28	3172,28	1178,61
02-D	3451,87	3627,76	3627,76	3627,76	1172,28
02-E	929,88	929,88	-	-	929,88
Total	10003,00	10178,46			

- 13) Soma das áreas desmembradas deve totalizar 10.003,00m², e não 10.178,46, como se pode extrair do somatório das áreas apresentadas na planta => necessário corrigir;

Tendo em vista a incompatibilidade das áreas desmembradas entre os diversos documentos, não será feita a análise de cada uma das áreas desmembradas, até que as incompatibilidades tenham sido sanadas;

Poderão ser solicitados outros documentos quando da nova análise;

Não se conformando, ou não podendo cumprir as exigências, pode o interessado requerer ao Oficial a abertura de procedimento de dúvida a ser remetido ao juízo competente.

Lucena/PB, 20 de dezembro de 2023.

Patrícia Cavicchioli Netto
Oficial do Registro de Imóveis



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HBWAA-2BMLY-73TTV-MSRLF

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

PATRICIA CAVICCHIOLI NETTO - REGISTRADORA TITULAR (CPF
***.561.478-**))

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/HBWAA-2BMLY-73TTV-MSRLF>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>