

**Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais**

Coordenação de Apoio à Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro

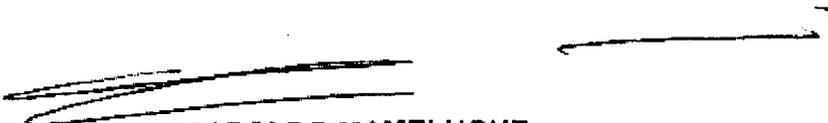
Ofício nº 4230834/2012**Processo nº 47.784/2010** (favor mencionar o número deste feito)

Belo Horizonte, 11 de abril de 2012.

Prezada Senhora,

Em atenção aos termos da Correição Extraordinária Parcial realizada nessa Serventia em 28 de outubro de 2010, encaminho a V.S.^a cópia da manifestação exarada pela Gerência de Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro, bem como do parecer emitido por este Juiz Auxiliar da Corregedoria e aprovado pelo Exmo.^o Corregedor-Geral de Justiça, Desembargador Antônio Marcos Alvim Soares, para fins de ciência e adoção das medidas saneadoras.

Cordiais saudações,



LEOPOLDO MAMELUQUE
Juiz Auxiliar da Corregedoria

Ilm.^a Sr.^a

ANA MARIA REZENDE CAMPOS DE ALMEIDA

Oficiala do Serviço de Registro de Imóveis

Praça Antônio Carlos, 100 – Loja 30 – Centro

37750-000 - MACHADO - MG

**Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais**

GENOT – Gerência de Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro
Rua Gonçalves Dias, 2.553 – Lourdes – Telefone (31) 3339-7700
30140-092 – Belo Horizonte – MG

Processo nº 47784/CAFIS/2010
Correição Extraordinária Parcial
Comarca de Machado

Excelentíssimo Senhor Juiz Auxiliar da Corregedoria,

Em cumprimento à Portaria 1.405/CGJ/2010, de 22 de outubro de 2010, foi realizada Correição Extraordinária Parcial nos Serviços Notariais e de Registro da Comarca de Machado, tendo sido encontradas as irregularidades constantes dos relatórios de f. 03/126.

Quanto ao Serviço do Registro de Imóveis, o relatório de f. 51/54 fez referência à forma de cobrança de emolumentos e respectiva Taxa de Fiscalização Judiciária pelos atos de "desmembramento/divisão de imóveis", que deveriam ser cobrados, ambos, com conteúdo financeiro, na forma da Nota I da Tabela 4 do Anexo da Lei Estadual nº 15.424/2004.

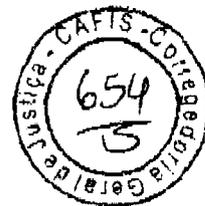
Tal orientação foi objeto de discussão pela Oficial do Registro de Imóveis, tendo sido analisada por esta Corregedoria-Geral de Justiça em três momentos distintos, restando, finalmente, mantida em sua íntegra, conforme se verifica às f. 309/315, f. 317/326 e f. 570/576.

Em razão disso, a Registradora em questão interpôs Recurso Administrativo junto ao Conselho da Magistratura (f. 577/590), tendo sido prestadas informações por esta Casa às f. 626/631, no sentido de que atualmente existem "duas consultas sobre o mesmo assunto (autos nº 2011/53429 e 2011/53655), as quais estão sendo objeto de minuciosa análise, a fim de se solucionar definitivamente a questão".

É o breve relatório.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais



GENOT – Gerência de Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro
Rua Gonçalves Dias, 2.553 – Lourdes – Telefone (31) 3339-7700
30140-092 – Belo Horizonte – MG

Cumpre informar a Vossa Excelência que ambas as consultas acima referidas foram decididas, nesta data, pelo MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, Dr. José Maurício Cantarino Villela, a partir de substancioso parecer elaborado pela servidora desta GENOT, Kênia Cristina Fonseca, e inteiramente ratificado por esta Gerência, conforme precedente ora juntado às f. 632/643, o qual soluciona definitivamente a questão.

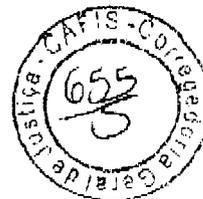
De fato, restou claramente demonstrada a distinção existente entre os institutos da divisão e do desmembramento, os quais não se confundem, apesar de se assemelharem, por serem, ambos, formas de fracionamento de imóvel.

Conforme bem elucidado na respeitável decisão acima mencionada, a cobrança de emolumentos e da Taxa de Fiscalização Judiciária pelo ato de averbação de **desmembramento** deve ser feita segundo o disposto no Item 1, alínea "I", da Tabela 4 do Anexo da Lei Estadual nº 15.424/2004, vale dizer, "**sem conteúdo financeiro**", reservando-se a cobrança com conteúdo financeiro para os atos de registro de divisão de imóvel, por força da Nota I, e segundo o Item 5, alínea "e", todos da mesma Tabela.

No caso dos autos, as matrículas referidas no relatório e que ensejaram a orientação questionada (f. 53) referem-se justamente à hipótese de desmembramento, conforme cópias ora juntadas às f. 644/652. Portanto, tais atos foram ali cobrados corretamente.

Por esta razão, impõe-se retificar a orientação anteriormente prestada no segundo parágrafo do relatório de f. 53, que se refere à "*inobservância do disposto no artigo 16, Inciso VIII, da Lei Estadual nº 15.424/2004*", a fim de se **excluir a expressão "desmembramento"**, eis que os emolumentos e a Taxa de Fiscalização Judiciária referentes ao ato ali mencionado foram cobradas corretamente, conforme se percebe da análise das matrículas de f. 644/652.

No mais, devem ser mantidas, integralmente, as demais orientações contidas no referido relatório, inclusive em relação aos atos de divisão de imóveis.

**Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais**

GENOT – Gerência de Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro
Rua Gonçalves Dias, 2.553 – Lourdes – Telefone (31) 3339-7700
30140-092 – Belo Horizonte – MG

PELO EXPOSTO, diante da decisão proferida nos autos do Processo nº 53655/CAFIS/2011 e das considerações acima expendidas, respeitosamente SUGERE-SE, s. m. j., **comunicar o fato acima, com a devida urgência e, se possível, via fax**, tanto à Registradora de Imóveis da Comarca de Machado, quanto ao MM. Juiz de Direito Diretor do Foro daquela Comarca, bem como ao Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator do Recurso Administrativo nº 1.0000.11.073673-3/000.

Esta é a manifestação que, respeitosamente, se submete, *sub censura*, à elevada apreciação e superior deliberação de Vossa Excelência.

Belo Horizonte, 30 de março de 2012, às 20:15h.

Iácones Batista Vargas
Gerente da GENOT – TJ 6659-7

CONCLUSÃO

=====

Nesta data, faço concluso este Processado ao Exm.º Sr. Juiz Auxiliar da Corregedoria, Dr. **Leopoldo Mameluque**.
Belo Horizonte, 02 de abril de 2012.

Iácones Batista Vargas
Gerente – TJ 6659-7



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
Rua Gonçalves Dias, 2.553 – Lourdes – Telefone (31) 3339-7700
30140-082 – Belo Horizonte – MG



Processo : 47784/2010
Assunto : Correição Extraordinária Parcial
Comarca : Machado

Excelentíssimo Senhor Desembargador Corregedor.

Em cumprimento à Portaria 1.405/CGJ/2010, de 22 de outubro de 2010, foi realizada Correição Extraordinária Parcial nos Serviços Notariais e de Registro da Comarca de Machado, tendo sido encontradas as irregularidades constantes dos relatórios de f. 03/126.

Quanto ao Serviço do Registro de Imóveis, o relatório de f. 51/54 fez referência à forma de cobrança de emolumentos e respectiva Taxa de Fiscalização Judiciária pelos atos de "desmembramento/divisão de imóveis", que deveriam ser cobrados, ambos, com conteúdo financeiro, na forma da Nota I da Tabela 4 do Anexo da Lei Estadual nº 15.424/2004.

Tal orientação foi objeto de discussão pela Oficial do Registro de Imóveis, tendo sido analisada por esta Corregedoria-Geral de Justiça em três momentos distintos, restando, finalmente, mantida em sua íntegra, conforme se verifica às f. 309/315, f. 317/326 e f. 570/576.

Em razão disso, a Registradora em questão interpôs Recurso Administrativo junto ao Conselho da Magistratura (f. 577/590), tendo sido prestadas informações por esta Casa às f. 626/631, no sentido de que atualmente existem "duas consultas sobre o mesmo assunto (autos nº 2011/53429 e 2011/53656), as quais estão sendo objeto de minuciosa análise, a fim de se solucionar definitivamente a questão".



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
Rua Gonçalves Dias, 2.953 - Lourdes - Telefone (31) 3339-7700
30140-092 - Belo Horizonte - MG



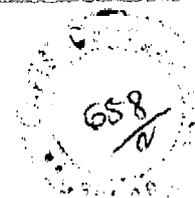
Cumpre informar a Vossa Excelência que ambas as consultas acima referidas já foram decididas por esta Casa Corregedora, a partir de substancioso parecer elaborado pela Gerência de Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro, conforme precedente juntado às f. 632/643.

O Gerente da Genot, Bel. Iácones Batista Vargas, no parecer de f. 653/655 esclarece que:

1. "De fato, restou claramente demonstrada a distinção existente entre os Institutos da divisão e do desmembramento, os quais não se confundem, apesar de se assemelharem, por serem, ambos, formas de fracionamento de Imóvel".
2. "Conforme bem elucidado na respeitável decisão acima mencionada, a cobrança de emolumentos e da Taxa de Fiscalização Judiciária pelo ato de averbação de desmembramento deve ser feita segundo o disposto no item 1, alínea "I", da Tabela 4 do Anexo da Lei Estadual nº 15.424/2004, vale dizer, "com conteúdo financeiro", reservando-se a cobrança com conteúdo financeiro para os atos de registro de divisão de imóvel, por força da Nota I, e segundo o item 5, alínea "e", todos da mesma Tabela".
3. "No caso dos autos, as matrículas referidas no relatório e que ensejaram a orientação questionada (f. 53) referem-se justamente à hipótese de desmembramento, conforme cópias ora juntadas às f. 644/652. Portanto, tais atos foram ali cobrados corretamente".
4. "Por esta razão, impõe-se retificar a orientação anteriormente prestada no segundo parágrafo do relatório de f. 53, que se refere à "inobservância do disposto no artigo 16, inciso VIII, da Lei Estadual nº 15.424/2004", a fim de se excluir a expressão "desmembramento", eis que os emolumentos e a Taxa de Fiscalização Judiciária referentes ao ato ali mencionado foram cobradas corretamente, conforme se percebe da análise das matrículas de f. 644/652".
5. "No mais, devem ser mantidas, integralmente, as demais orientações



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais



CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
Rua Gonçalves Dias, 2.563 - Lourdes - Telefone (31) 3339-7700
30140-092 - Belo Horizonte - MG

Comarca de Machado, quanto ao MM. Juiz de Direito Diretor do Foro daquela Comarca, bem como ao Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator do Recurso Administrativo nº 1.0000.11.073673-3/000.

Após, sugiro a remessa dos autos à GENOT para dar o regular andamento no saneamento das irregularidades verificadas por ocasião da Correição objeto destes autos através de interlocução com o respectivo Juiz Diretor do Foro.

À elevada consideração de Vossa Excelência.

Belo Horizonte, 03 de abril de 2012.

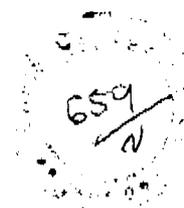

Leopoldo Mamclueque
Juiz Auxiliar da Corregedoria



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

Rua Gonçalves Dias, 2.553 – Lourdes – Telefone (31) 3339-7700
30140-092 – Belo Horizonte – MG



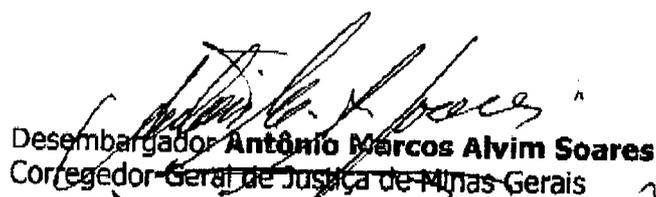
Processo : 47784/2010
Assunto : Correição Extraordinária Parcial
Comarca : Machado

Vistos.

Acolho a manifestação exarada pelo Julz Auxiliar da Corregedoria Geral de Justiça, Dr. Leopoldo Mameluque, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos, razão pela qual, determino a expedição dos ofícios conforme sugerido.

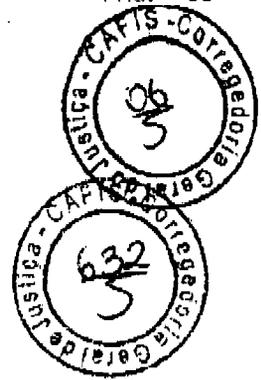
Após, à GENOT para dar o regular andamento no saneamento das irregularidades verificadas por ocasião da Correição objeto destes autos através de interlocução com o respectivo Julz Diretor do Foro.

Belo Horizonte, 3 de abril de 2012.


Desembargador **Antônio Marcos Alvim Soares**
Corregedor-Geral de Justiça de Minas Gerais



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
 Corregedoria-Geral de Justiça
 GENOT – Gerência de Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro



Processo nº 53655/CAFIS/2011

Natureza: CONSULTA

Consultante: SERJUS/ANOREG-MG – Associação dos Serventuários de Justiça
 do Estado de Minas Gerais

Consultado: Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais

**PRECEDENTE
CAFIS**

Processo 53655/11
 Coordenação de Apoio à Fiscalização
 dos Serviços Notariais e de Registro

Excelentíssimo Senhor Juiz Auxiliar da Corregedoria,

A SERJUS/ANOREG-MG – Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de Minas Gerais formulou a esta Corregedoria-Geral de Justiça CONSULTA acerca da cobrança dos emolumentos e da Taxa de Fiscalização Judiciária relativos a atos praticados pelos Oficiais de Registro de Imóveis no caso de desmembramento de imóveis.

Assevera que os Registradores de Imóveis do Estado efetuam a cobrança pelo ato de averbação do desmembramento com fulcro na Tabela 4, inciso I, alínea "I", da Lei nº 15.424/2004.

Argumenta, contudo, que o entendimento desta Casa parece ser no sentido de que cobrança deve ser efetuada com base no valor de cada unidade imobiliária surgida do desmembramento, haja vista correlação realizada na Comarca de Machado.

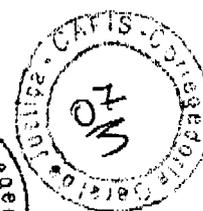
Informa que paira sobre os Registradores do Estado grande dúvida sobre como deve ser feita a cobrança dos emolumentos e taxas pelos atos de desmembramento e qual ato deve ser praticado.

KE

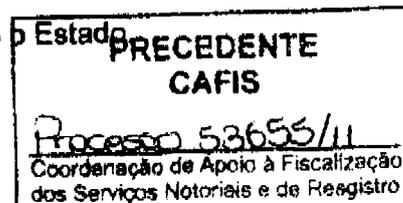


Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

Corregedoria-Geral de Justiça
GENOT - Gerência de Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro



Solicita seja expedida orientação para os Registradores de Imóveis, se possível com urgência e com caráter normativo para todo o Estado



É o relatório.

Segundo o Dicionário Houaiss¹, desmembrar significa "promover a separação ou divisão, em partes, de (algo que formava uma unidade); dividir(-se), desdobrar(-se)".

Desta forma, poder-se-ia concluir que ocorre o desmembramento de um imóvel sempre que houver a divisão de sua área em duas ou mais partes.

Entretanto, o exame da presente consulta demanda estudo mais aprofundado do assunto a fim de se aferir a correta cobrança de emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis.

Da análise do ordenamento jurídico pátrio, verifica-se que o fracionamento de um imóvel pode caracterizar desmembramento, loteamento ou divisão, dependendo das circunstâncias do caso.

O significado dos termos desmembramento e loteamento encontra explicação na Lei Federal nº 6.766/1979, que estabelece, *in verbis*:

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

(...)

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

¹ Disponível no site dicionariotj.intra.tjmg.gov.br.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

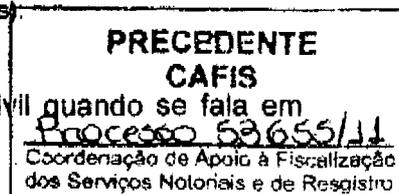
Corregedoria-Geral de Justiça

GENOT - Gerência de Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro



§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. (grifos apostos)

A divisão, por sua vez, é tratada no Código Civil quando se fala em extinção de condomínio (Livro III, Capítulo VI).



Assim, não há que se confundir desmembramento, loteamento e divisão de imóveis, visto que possuem implicações diversas e por este motivo são tratados de forma diversa pelo legislador.

A Lei de Registros Públicos (Lei Federal nº 6.015/1973) já submetia o desmembramento à simples averbação no Cartório de Registro de Imóveis, consoante artigo 167, II, 4.

Posteriormente, a Lei nº 6.766/1979, em sua essência, manteve o tratamento simplificado concedido ao desmembramento, ao dispor, *in verbis*:

Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo: (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 29.1.99)

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

(...)

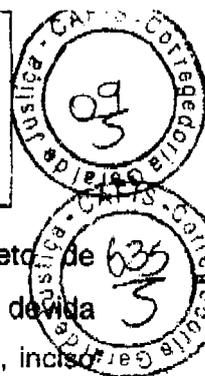
Art. 53 - Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

Corregedoria-Geral de Justiça

GENOT – Gerência de Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro



Após a aprovação do ente público competente, o projeto de desmembramento deve ser submetido ao Registro Imobiliário para a devida averbação, nos termos do artigo 18 da Lei nº 6.766/1979 c/c artigo 167, inciso II, item 4, da Lei Federal nº 6.015/1973. Por seu turno, no mais, o artigo 18 e seguintes do Capítulo VI, da Lei nº 6.766/1979 se referem expressamente a loteamento/loteador, conforme se observa da transcrição a seguir, *in verbis*:

CAPÍTULO VI

Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Art. 18 - Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º; (NR) (*Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

- a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
- b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública;

IV - certidões:

- a) dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ônus reais relativos ao imóvel;
- d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (*Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99*)

VI - exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

Corregedoria-Geral de Justiça

GENOT - Gerência de Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro

PRECEDENTE
CAFIS
Processo 62655/11
Coordenação de Apoio à Fiscalização
dos Serviços Notariais e de Registro



VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, b e IV, a, b e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas ser extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o oficial do registro de imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

(...)

Art. 19 - Examinada a documentação e encontrada em ordem, o oficial do registro de imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

(...)

§ 5º - Registrado o loteamento, o oficial de registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art. 20 - O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.

Parágrafo único. No Registro de Imóveis far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.

Art. 21 - Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. Denegado o registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo oficial do registro de imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 4º deste artigo.

(...)

Art. 22 - Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços, livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

(...)

FE



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

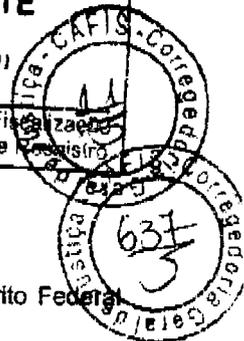
Corregedoria-Geral de Justiça

GENOT - Gerência de Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro

PRECEDENTE

Processo CAFIS
53055/11

Coordenação de Apoio à Fiscalização
dos Serviços Notariais e de Registro



Art. 23 - O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal, quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III - a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

Art. 24 - O processo de loteamento e os contratos depositados em cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

O tratamento diferenciado concedido pela legislação ao desmembramento se justifica porque neste prepondera o interesse privado, enquanto no loteamento prepondera o interesse público.

Orienta a doutrina, *in verbis*:

"Justamente por situar-se em logradouro urbanizado, o desmembramento recai, em regra, sobre gleba incluída dentro de uma quadra e, por isso, ordinariamente pequena, que só se vem a parcelar devido à escassez de espaço trazida pelo desenvolvimento da cidade, às vezes sem lhe mudar sequer a testada, como acontece com a sua transformação interior em "vila", com passagem lateral comum para a via pública. (...).

Nessas condições, o senso comum enxerga no desmembramento simples fracionamento do solo sem fim deliberado de comercialização, consistente, não raro, em desdobro ocasional de lote para configurar cada parte de maneira adequada a uma construção então visada. Esse retalhamento da gleba constitui atividade ordinária de qualquer proprietário e não atividade assemelhável à empresarial, como a de um loteamento.

Ao dividir o gênero parcelamento em duas espécies, o loteamento e o desmembramento, recorrendo para isso a um atributo extrínseco, a situação da gleba (art. 2º), a lei fez-lo evidentemente para estabelecer uma diferença correlata de tratamento, pois se trata essencialmente da mesma operação. Não se justificaria o

PRECEDENTE

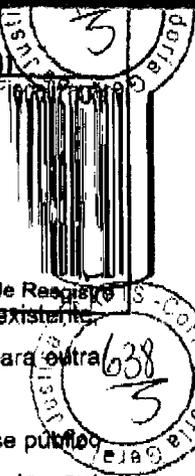
Corregedoria





Processo 534.561/11

dos Serviços Notariais e de Registro



revogou a disposição da lei registral que, pressupondo a distinção preexistente, encaminha o desmembramento para a averbação, dirigindo o loteamento para outra formalidade.

De mais a mais, sabe-se que o fim principal da nova lei foi antepor o interesse público ou urbanístico ao interesse privado da proteção do pequeno adquirente, que constituía a tônica da lei anterior. Ora, o interesse da coletividade urbana, que visa ao ordenamento do solo mais conveniente para todos, é atendido pela passagem prévia do projeto de desmembramento pela Prefeitura e subsequente aprovação desta. Ai se esgota a dinâmica do desmembramento, só cabendo em seguida ao Registro de Imóveis proceder, em face do processo, à respectiva averbação na matrícula do imóvel mor. (CARVALHO, Afrânio de. Registro de Imóveis. 3ª ed. Rio de Janeiro, Forense, 1982, p.80/81).

Oportuno salientar, todavia, que o Oficial do Registro de Imóveis, ao analisar eventual pedido de averbação de desmembramento, deve ficar atento a fim de evitar burla à Lei nº 6.766/1979. Através de critérios objetivos, como por exemplo, pelo considerável número de lotes que resultará do desmembramento, poderá verificar se o mesmo se revela verdadeiro empreendimento imobiliário, possuindo viés de loteamento. Nesta hipótese, a aplicação do registro especial previsto na Lei nº 6.777/1979 torna-se imprescindível.

Portanto, fala-se em desmembramento quando ocorre o fracionamento da área de um imóvel, o qual se transforma em dois ou mais imóveis distintos, mas sem alteração da respectiva propriedade. Deve-se aproveitar o sistema viário existente e não pode haver abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Após a averbação do desmembramento, procede-se à abertura de uma nova matrícula para o novo imóvel desmembrado, podendo ocorrer o cancelamento da matrícula primitiva.

A cobrança pela averbação do desmembramento está expressa na Lei Estadual nº 15.424/2004, Tabela 4, item 1, alínea "I", *in verbis*:

FE



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

Corregedoria-Geral de Justiça

GENOT – Gerência de Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro

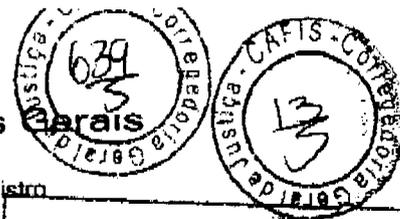


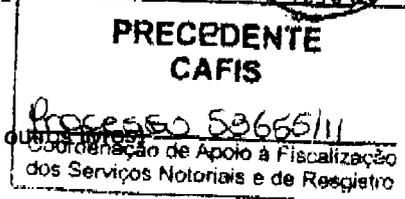
TABELA 4 (...)

ATOS DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

1 – **Averbação** (com todas as anotações e referências a outros livros)

(...)

1) Da mudança de denominação e da numeração dos prédios, do loteamento de imóveis, da demolição, do desmembramento, da alteração de destinação ou situação de imóvel e da abertura de vias e logradouros públicos. (grifos apostos).



No caso de posterior negociação e consequente transmissão a terceiro de qualquer destes imóveis, aí sim, poderá se falar em cobrança com conteúdo financeiro, mas não pelo desmembramento em si.

Isso porque a Lei nº 15.424/2004 considera "*registros com conteúdo financeiro aqueles referentes à transmissão e divisão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil e aqueles constitutivos de direitos reais e as constrições judiciais decorrentes de penhora, arresto ou seqüestro de imóveis*", conforme se depreende da Tabela 4, Nota I.

Propriedade aqui tem que ser entendida como direito real, ou seja, como o direito de usar, gozar e dispor da coisa e de reavê-la do poder de quem injustamente a possui ou detenha (artigo 1.228 do Código Civil).

No desmembramento em si não existe divisão do direito de propriedade, mas apenas da área do imóvel.

O fracionamento do imóvel que tem o condão de caracterizar divisão de propriedade, nos termos da Tabela 4, Nota I, da Lei Estadual nº 15.424/2004, é aquele que ocorre quando da divisão decorrente da extinção de condomínio, seja total ou parcialmente sobre determinada área específica.

Tal instituto é explicado pelo civilista Caio Mário da Silva Pereira, *in verbis*:

FC



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

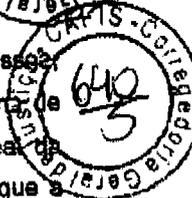
Corregedoria-Geral de Justiça

GENOT - Gerência de Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro

PRECEDENTE
CAFIS

Processo 53666/11

Coordenação de Apoio à Fiscalização
dos Serviços Notariais e de Registro



"Dá-se condomínio, quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes. (...) A cada condômino é assegurada uma quota ou fração ideal da coisa, e não uma parcela material desta. Cada cota ou fração não significa que a cada um dos co-proprietários se reconhece a plenitude dominial sobre um fragmento físico do bem, mas que todos os comunheiros têm direitos qualitativamente iguais sobre a totalidade dele, limitados contudo na proporção quantitativa em que concorre com os outros co-proprietários na titularidade sobre o conjunto." (Instituições de direito Civil, 18. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2003, v. 4, p.175/176).

Quando se extingue o condomínio, ocorre a divisão do direito de propriedade dos condôminos e, conseqüentemente, a divisão do imóvel. Anteriormente, cada um dos condôminos era proprietário de quota parte ou fração ideal sobre toda a coisa, sendo certo que após a divisão cada um passa a ser proprietário exclusivo de determinada área, já delimitada, extinguindo-se, então, a propriedade comum.

DIANTE DO EXPOSTO, o parecer é no sentido de que o desmembramento dá azo à cobrança dos emolumentos e da Taxa de Fiscalização Judiciária previstos na Tabela 4, item 1, alínea "I", do Anexo da Lei Estadual nº 15.424/2004, vale dizer: "sem conteúdo financeiro"; ao passo que a cobrança pelos atos específicos de divisão deve ser feita "com conteúdo financeiro", na forma do item 5, alínea "e" da mesma Tabela.

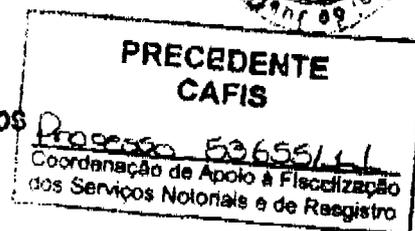
À elevada consideração e deliberação de Vossa Excelência.

Belo Horizonte 30 de março de 2011.



Consulta nº 53.655/2011

Assunto: Atos Notariais e de Registro. Emolumentos



Trata-se de consulta encaminhada pela SERJUS/ANOREG-MG a esta Casa Correicional acerca da cobrança dos emolumentos e da Taxa de Fiscalização Judiciária relativos a atos praticados pelos Oficiais de Registro de Imóveis no caso de desmembramento de imóveis.

Alegam os registradores que paira grande dúvida quanto ao procedimento a ser adotado para cobrança dos emolumentos e taxas pelos atos de desmembramento já que vêm efetuando a cobrança pelo ato de averbação com fulcro na Tabela 4, inciso I, alínea "I", da Lei 15.424/2004 enquanto que o entendimento da Corregedoria parece ser no sentido de que esta deve ser efetuada com base no valor de cada unidade imobiliária surgida do desmembramento.

Parecer da Gerência de Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro às fls. 06/14.

Vieram-me conclusos os autos para manifestação.

Acolho o substancioso parecer da Técnica Judiciária Kênia Cristina Fonseca.



Poder Judiciário do Estado

PRECEDENTE
CAFIS
de Minas Gerais
 Processo 5865411
 Orientação de Apoio à Fiecolização
 dos Serviços Notariais e de Registro



De fato, não há que se confundir as figuras do desmembramento com loteamento ou divisão uma vez que, embora sejam formas de fracionamento de um imóvel, possuem implicações diversas. No desmembramento predomina o interesse privado, enquanto no loteamento, o interesse público.

Com isso, faz-se imprescindível que o Oficial do Registro de Imóveis analise cuidadosamente cada pedido de averbação de desmembramento, a fim de se evitar eventual burla à Lei nº 6.766/79.

Caracteriza desmembramento o fracionamento da área do imóvel em dois ou mais imóveis distintos, mas sem alteração da respectiva propriedade, devendo, após a averbação, proceder-se à abertura de uma nova matrícula para o novo imóvel desmembrado, podendo ocorrer o cancelamento da matrícula primitiva. Neste caso a cobrança está expressa na Lei nº 15.424/2004, Tabela 4, item 1, alínea "I", sem conteúdo financeiro.

Por outro lado, na hipótese de extinção de condomínio, total ou parcialmente, ocorre a divisão do imóvel, com extinção da propriedade comum, de forma que cada antigo condômino passa a ser proprietário exclusivo de determinada área específica, já delimitada.

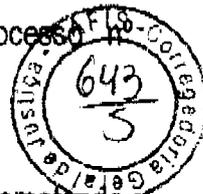
Nesse caso, a cobrança deve ser feita "com conteúdo financeiro", por força da Nota 1 da Tabela 4 e na forma do item 5, alínea "e", da mesma Tabela.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais



Ante o exposto, acolho a sugestão de fl. 15 e determino a remessa dos presentes autos à CAFIS para apensamento ao Processo nº 53.429/2011 que cuida mesma matéria.

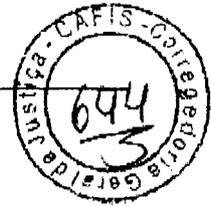


Determino, ainda, seja expedido ofício à consulente, remetendo-lhe cópia do parecer da GENOT e desta decisão.

Belo Horizonte, 30 de março de 2012.

José Maurício Cantarino Villela
Juiz Auxiliar da Corregedoria





GENOT

De: "Cartorio de Registro de Imoveis Machado" <srimachado@hotmail.com>
Para: <genot@tjmg.jus.br>
Enviada em: 16 de fevereiro de 2012 16:58
Anexar: Matriculas 7256,16221,16222.pdf; ATT00001.dat
Assunto: FW: Delivery Status Notification (Failure)

Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Machado-MG
Praça Antônio Carlos nº 100 - sala 30 - Centro
Machado/MG - CEP 37.750-000
telefax: (35)-3295.5554

From: postmaster@mail.hotmail.com
To: srimachado@hotmail.com
Date: Thu, 16 Feb 2012 11:57:14 -0800
Subject: Delivery Status Notification (Failure)

This is an automatically generated Delivery Status Notification.

Delivery to the following recipients failed.

genot@djmg.jus.br

--Anexo de Mensagem Encaminhado--
From: srimachado@hotmail.com
To: genot@djmg.jus.br
Subject: Matriculas 7256,16221 e 16222 (Cartório Machado)
Date: Thu, 16 Feb 2012 22:57:14 +0300

Ao Sr. Iaconos

Anexo as matriculas solicitadas digitalizadas:

7256 - 16221 - 16222

ATT

Alexandre Lopes

Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Machado-MG
Praça Antônio Carlos nº 100 - sala 30 - Centro
Machado/MG - CEP 37.750-000
telefax: (35)-3295.5554



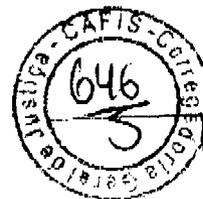
FLS.

1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MACHADO - MG****JOSE BARIX****Matricula Nº 7.256****Data: 10/04/1.986.**

IMÓVEL: Uma parte de terras, denominado **FAZENDA BELA VISTA**, situada neste Município e Distrito, com a área de 15,73,00 ha., / em pastos e cafezais, dentro da seguinte demarcação: Começa em uma cova à beira de um córrego e cerca de arame em divisas com **CARLOS ALBERTO PEREIRA DIAS** e a condômina **ANITA OLIVEIRA SOUZA**, e sobe dividindo com esta até uma cova, volta à direita e segue com a mesma até outra cova à beira do mato em divisas com o condômino **ORIENTAL PEREIRA DE SOUZA FILHO**, volta à direita / e desce com este até uma cova no canto do mato perto de uma / porteira, volta um pouco à esquerda e segue ainda com o mesmo até uma cova à beira de um valo em divisas com sucessores de / **CARLOS ALBERTO PEREIRA DIAS**, volta à direita e desce dividindo com este e mais adiante com o próprio **CARLOS ALBERTO PEREIRA / DIAS** por cerca de arame até a cova em divisas com a condômina / **ANITA DE OLIVEIRA SOUZA**, onde teve princípio e finda esta demarcação.

PROPRIETÁRIOS: **ANITA OLIVEIRA DE SOUZA**, viúva, portadora do / CPF nº 028.286.266-87; **MARIA HELENA SOUZA GONÇALVES** e seu marido **GONÇALO DE OLIVEIRA GONÇALVES**, portadores do CPF nº 198.379 846-00; **MARIA APARECIDA DE SOUZA**, desquitada; **ORIENTAL DE SOUZA FILHO**, casado com **KÁTIA REGINA DE PAIVA SOUZA**, portadores / do CPF nº 310.536.296-72; **SEBASTIÃO PEREIRA DE SOUZA**, casado /



com RAQUEL CAMPOS DE SOUZA, portadores do CPF nº 314.294.166 - 53; FRANCISCO PEREIRA DE SOUZA, solteiro, maior, portador do / CPF nº 324.447.106-49 e MANOEL PEREIRA DE SOUZA, solteiro, maior, portador do CPF nº 467.572.286-53, todos brasileiros, agricultores, residentes e domiciliados neste Município.

REG. ANT. Mat. nº 6.525 do Lº 2-RG.

INCRA: nº 434.191.001.104-5.

R-1- 7.256.- Prot. 16.678.- 10/04/1.986.- Divisão procedida entre o adquirente e outros.- ADQUIRENTE: FRANCISCO PEREIRA DE / SOUZA, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, portador do / CPF nº 324.447.106-49, residente e domiciliado neste Município TÍTULO: DIVISÃO.- Escritura Pública de 20/12/1.985, lavrada / nesta cidade pelo Tabelião Substituto do 1º Ofício: CARLOS K. DA COSTA LEITE.- VALOR: CR\$25.000.000.- DOU FE: *[Assinatura]*.

Av2-OBS: Venderam a área de 1,21,00 ha, do imóvel retro para HISSA-TO OBA. Vide Matrícula nº 9.133 do Lº 2-RG. Remanesce a área / de 14,52,00 ha. Machado(MG), 26/12/1.991.- O Oficial: *[Assinatura]*.

R-3- 7.256 - Prot. 43.553 - 27/03/2006 - Aos 31 dias do mês de agosto de 2006, o emitente desta cédula FRANCISCO PEREIRA DE / SOUZA, brasileiro, produtor rural, portador do CPF nº 324.447./ 106-49, casado com MARIA DE FÁTIMA SILVA DE SOUZA, do lar, portadora do CPF nº 481.557.996-20, residentes e domiciliados neste município, entregará nos termos da Lei nº 8.929 de 22/08/94, ao Banco do Brasil S/A, agência desta cidade, 6.600Kg. equivalentes a 110 sacas de 60Kg. líquidos de café arábica beneficiado.- GARANTIA: Em hipoteca cedular de primeiro grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel inserido nesta matrícula, com uma área remanescente de 14,52,00 hectares. Tendo as seguintes medidas e confrontações: Começa no Marco M1 em um córre-



FLS.

2

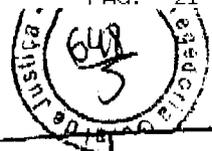
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
(SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS)
COMARCA DE MACHADO - MG

Matrícula Nº: 7.256

Data: 27/03/2006

go no canto de divisa que o imóvel faz com Carlos Alberto Pereira Dias e herdeiros de Anita Oliveira de Souza, segue em divisa com os mesmos herdeiros na distância de 452,00m e azimute 43º00'00", até o M2, em divisa com os mesmos herdeiros, deflete-se à direita e segue com os mesmos confrontantes na distância de 251,00m e azimute 86º00'00" até o M3 em uma estrada particular, deflete-se à direita e segue pela referida estrada ainda em divisa com os mesmos herdeiros na distância de 308,00m e azimute 181º12'00" até o M4 onde o imóvel passa a dividir com Hissato Oba, deflete-se à direita na distância de 75,00m e azimute 96º00'00" em divisa com o mesmo Hissato Oba até o M5, deflete-se à esquerda e segue à uma distância de 123,00m e azimute 180º00'00" até o M6 / localizado num córrego onde passa à dividir com Carlos Alberto / Pereira Dias, deflete-se à direita, segue pelo córrego numa distância de 522,00m e azimute 270º10'02" até o M1 onde teve início e finda esta demarcação. - **TÍTULO:** Cédula de Produto Rural de nº/ 250898, emitida nesta cidade aos 22/03/2006, ficando a via não / negociável arquivada neste Cartório, a qual foi inscrita sob o / nº 9.026 do Lº 3-RA. - **SAFRA DE CAFÉ 2006/2007.** - DOU FÉ. *[Assinatura]*

AV-4- 7.256 - Prot. 45.242 - 19/12/2006 - De acordo com o documento recebido do BANCO DO BRASIL S/A, agência desta cidade, datado / aos 08/12/2006, foi autorizado o cancelamento da dívida hipotecária que insidia sobre o registro nº 2 desta matrícula, de respon-



sabibilidade de: FRANCISCO PEREIRA DE SOUZA.- DOU FÉ. *Francisco*

AV-5-7256 - Renumeração da área - Certifico que os atos desta matrícula foram renumerados, em razão da ausência de números em alguns registros e averbações, prevalecendo a numeração constante nesta data. Fica ressalvada as rasuras. Dou fé. Dou fé. Machado, 08 de fevereiro de 2010. [psi]. A Oficial,

Quindim
AV-6-7.256, Protocolo nº 57.825 da 05/02/2010 do Livro 1-
DESMEMBRAMENTO - Certifico que fica desmembrada a área objeto desta matrícula em 02 glebas distintas sendo 1ª gleba com a área de 06,61,23 ha. e a 2ª gleba com a área de 07,90,77 ha., conforme requerimento do proprietário, Francisco Pereira de Souza, que fica arquivado nesta serventia juntamente com os memoriais descritivos elaborados em 05/01/2010, pelo Engenheiro Agrônomo, Atalide Caproni Morais- CREA 79017 e respectiva ART, quitada. Dou fé. Machado, 10 de fevereiro de 2010 .(ana). A Oficial, *Quindim*

AV-7-7.256, Protocolo nº 57.825 da 05/02/10 do Livro 1-
BAIXA DE TRANSFERENCIA - Certifico que foram abertas as matrículas nº 16.221 e 16.222, respectivamente, para as 1ª e 2ª glebas desmembradas no Av-6 retro, ficando encerrada a presente matrícula. Dou fé. Machado, 10 de fevereiro de 2010 .(ana). A Oficial, *Quindim*



Serviço de Registro de Imóveis de Machado - MG

Matrícula nº 16.221

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Data: 10/02/2010.

Imóvel: Gleba rural, com área de 06,61,23 ha (seis hectares, sessenta e um ares e vinte e três centiares), desmembrada da área maior da matrícula nº 7.256, situada neste município, no lugar denominado "Pozondo Bolo Viota", dentro das divisas e confrontações constantes do memorial descritivo a ser abaixo averbado.....

Proprietários: FRANCISCO PEREIRA DE SOUZA, agricultor, CPF nº 324.447.106-49 e sua mulher MARIA DE FÁTIMA SILVA DE SOUZA, do lar, CPF nº 481.557.996-20, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade..

Registro anterior: Matrícula nº 7.256 do Livro 2, desta serventia.....

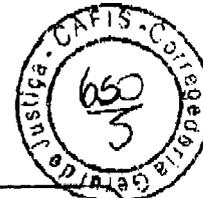
Índice Cartorial: INCRA nº 434.191.001.104-5.....

AV-1-16.221, Protocolo nº 57.825 de 05/02 do Livro 1 - MEMORIAL

DESCRIPTIVO - Certifico que a área objeto desta matrícula encontra-se dentro das seguintes divisas e confrontações: "Tendo início de sua demarcação na marca 01, segue confrontando com Maria Helena Pereira de Souza, até a marca 02, na margem da estrada com perímetro de 123,00 metros, deflete a direita com azimute 283°30'22", segue margeando a mesma e confrontando com Francisco Pereira de Souza, até a marca 03 com perímetro de 219,00 metros, deflete a esquerda, com azimute de 195°14'20", segue confrontando com o mesmo com perímetro de 167,00 metros, até a marca 04, na margem da estrada interna, deflete à direita, com azimute de 113°30'22", segue margeando a estrada e confrontando com Marcelo Serafini até a marca 05, com perímetro de 156,00 metros, deflete a direita com azimute de 157°22'32" segue com perímetro de 109,00 metros margeando a estrada, confrontando com o mesmo até a marca 06, deflete a direita com azimute 202°20'22", segue margeando a estrada com perímetro de 47,00 metros e confrontando com Armando José Serafini, até a marca 07, deflete a esquerda com azimute 174°32'22", segue confrontando com o mesmo até a marca 08 na margem do córrego com perímetro de 112,00 metros, deflete a direita com azimute 271°22'32", segue com perímetro de 493,00 metros margeando o córrego e por ele abaixo até a marca 01, onde começou e termina esta demarcação", conforme memorial descritivo elaborado em 05/01/2010, pelo Engenheiro Agrônomo Ataíde Caproni Moraes - CREA nº 79017, acompanhado da respectiva ART, que fica arquivado nesta serventia. Dou fé. Machado, 10 de fevereiro de 2010. (ana). A Oficial, p /

R-2-16.221, Protocolo nº 57.834 de 08/02 do Livro 1 - COMPRA E VENDA - Pela Escritura Pública de 25/10/2004, livro 106, fls.27v/28 do 2º Ofício de Notas desta cidade, os proprietários, FRANCISCO PEREIRA DE SOUZA, engenheiro agrônomo, CPF nº 324.447.106-49 e sua mulher MARIA DE FÁTIMA SILVA DE SOUZA, do lar, CPF nº 481.557.996-20, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, venderam o imóvel objeto desta matrícula à ROSÂNGELA AUGUSTA MOREIRA SERAFINI, brasileira, do lar, casada, CPF

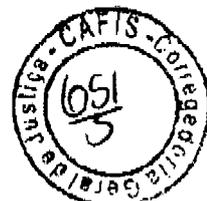
Continua no verso.



nº 790.443.606-04, residente e domiciliada à Av. Dr. Athaide Pereira de Souza nº 500, nesta cidade, pelo valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), quitados. Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº 406.163.030.732-9 e NIRF nº 2.871.835-6. Foram apresentadas as certidões do Decreto 93.240/86, conforme consta da escritura. A gleba passa a ser denominada de "SÍTIO LARANJEIRA". Dou fé. Machado, 10 de fevereiro de 2010. (ana). A Oficial, p/ *Quirino*.

AV-3-16.221. Protocolo nº 57.836 de 08/02 do Livro 1 - INCLUSÃO DE CASAMENTO - Certifico que Rosângela Augusta Moreira Serafini é casada com Maurício Serafini, sob o regime da comunhão universal de bens. Casamento realizado em 06/12/1986 e registrado sob o nº 240, fls.003 do livro B-002-Aux do Ofício de Registro Civil desta cidade, conforme cópia autenticada da certidão de casamento apresentada, que fica arquivada nesta serventia. O pacto Antenupcial encontra-se registrado sob nº 11.524 do Livro 3-Registro Auxiliar, desta serventia. Dou fé. Machado, 10 de fevereiro de 2010. (ana). A Oficial, p/ *Quirino*.

AV-4-16.221. Protocolo nº 57.837 de 08/02 do Livro 1 - INCLUSÃO DE CPF - Certifico que Maurício Serafini é portador do CPF nº 413.055.906-00, conforme cópia autenticada da CNH que fica arquivada nesta serventia. Dou fé. Machado, 10 de fevereiro de 2010. (ana). A Oficial, p/ *Quirino*.



Serviço de Registro de Imóveis de Machado - MG

Matrícula nº 16.222

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Data: 10/02/2010.

Imóvel: Gleba rural, com área de 07,90,77 ha (sete hectares, noventa ares e setenta e sete centiares), desmembrada da área maior da matrícula nº 7.256, situada neste município, no lugar denominado "Fazenda Belo Viota", dentro das divisas e confrontações constantes do memorial descritivo a ser abaixo averbado.....

Proprietários: FRANCISCO PEREIRA DE SOUZA, agricultor, CPF nº 324.447.106-49 e sua mulher MARIA DE FÁTIMA SILVA DE SOUZA, do lar, CPF nº 481.557.996-20, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade..

Registro anterior: Matrícula nº 7.256 do Livro 2, desta serventia.....

Índice Caprom: INCRA nº 434.191.001.104-5.....

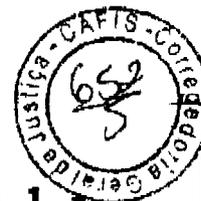
AV-1-16.222, Processo nº 57.825 de 05/02 do Livro 1 - MEMORIAL DESCRITIVO

- Certifico que a área objeto desta matrícula encontra-se dentro das seguintes divisas e confrontações: "Tendo início de sua demarcação na marca 01, segue confrontando com Maria Helena Pereira de Souza, até certo ponto e passa a confrontar com Francisco Pereira de Souza, marca 02, com perímetro de 432,00 metros, deflete a direita com azimute 304°20'22", segue confrontando com Oriental de Souza Filho até a marca 03 com perímetro de 118,00 metros, deflete a esquerda, com azimute de 273°14'20", segue confrontando com Marcelo Serafini com perímetro de 57,00 metros, até a marca 04 na margem da estrada interna, deflete à direita, com azimute de 347°30'22", segue margeando a estrada e confrontando com Marcelo Serafini até a marca 05, com perímetro de 236,00 metros, deflete a direita com azimute de 113°22'32" segue com perímetro de 156,00 metros margeando a estrada, confrontando com Rosângela Augusta Moreira Serafini até a marca 06, deflete a direita com azimute 195°14'20", segue com perímetro de 167,00 metros confrontando com a mesma, até a marca 07, na margem da estrada, deflete a direita com azimute 283°30'22", segue confrontando com o mesmo até a marca 01, onde começou e termina esta demarcação", conforme memorial descritivo elaborado em 05/01/2010, pelo Engenheiro Agrônomo Ataíde Caproni Moraes - CREA nº 79017, acompanhado da respectiva ART, que fica arquivado nesta serventia. Dou fé. Machado, 10 de fevereiro de 2010. (ana). A Oficial, p/ [assinatura]

AV-2-16.222, Processo nº 57.825 de 01/03/2010 do Livro 1 - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO

- Certifico que o imóvel objeto desta matrícula passou a ser denominado "SÍTIO SÃO FRANCISCO", conforme declaração do proprietário que fica arquivada nesta serventia. Dou fé. Machado, 01 de março de 2010. (cbo). A Oficial, p/ [assinatura]

-Continua no verso-



R-3-16.222. Protocolo nº 61.021 do 14/12/2010 do Livro 1
HIPOTECA CEDULAR - Pela Cédula de Produto Rural nº 71.967, com vencimento em 15/08/2011, os proprietários FRANCISCO PEREIRA DE SOUZA, brasileiro, produtor rural, portador do CPF nº 324.447.106-49, e sua esposa MARIA DE FÁTIMA SILVA DE SOUZA, do lar, portadora do CPF nº 481.557.996-20, residentes e domiciliados na Rua Major Feliciano, nº 734, centro, nesta cidade, deram em garantia de 1º GRAU e especial HIPOTECA, sem concorrência de terceiros, o Imóvel objeto desta matrícula a favor da **OUTSPAN BRASIL IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA**, com sede na Rua Frei Gaspar, nº 22, 6º andar, centro, município de Santos/SP, inscrita no CNPJ nº 07.028.528/0001-18. **Objeto Contratual:** O emitente se obriga a entregar a credora, 100 sacas de 60 (sessenta) quilos cada de café arábica, beneficiado. **Emissão:** Alfenas/MG, 09/12/2010. Demais condições constam da cédula, cuja uma via fica arquivada e que foi registrada sob nº 12.069 do Livro 3 Registro Auxiliar. Dou fé. Machado, 15 de dezembro de 2010. (agb).

AV-Oficial
AV-Oficial **Protocolo nº 61.021 do 25/10/2011 do Livro 1** -
CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Fica cancelada a hipoteca registrada sob o R-3 desta matrícula, conforme autorização emitida em 18/08/2011 pela credora Outspan Brasil Importação e Exportação Ltda, devidamente formalizada, que fica arquivada nesta serventia. Dou fé. (Emol: R\$ 26,96 / Recompe: R\$ 1,62 / Taxa Fisc. Jud: R\$ 8,90 / Total: R\$ 37,48). Machado, 01 de novembro de 2011. (agb). p/A Oficial,