



Gália, 08 de maio de 2025.

Ofício nº. 087/2025 – GP

Assunto: Encaminha Projeto de Lei.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE:

Estamos encaminhando para apreciação e deliberação dessa N. Casa de Leis, o **Projeto de Lei nº. 021/2025** que “dispõe sobre a inclusão de área de zona de expansão urbana no Município de Gália e dá outras providências.”

Solicitamos, **nos termos dos arts. 177 ao 179 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Gália/SP**, que sejam tomadas as medidas necessárias a fim de **CONVOCAR** os r. Edis que compõem esta N. Casa de Leis para participar de **SESSÃO EXTRAORDINÁRIA** para a aprovação do presente Projeto de Lei, conforme a justificativa abaixo.

De se esclarecer que, tornando-se a área objeto do projeto de lei em zona de expansão urbana, cria-se a possibilidade de ser lançado o IPTU sobre o imóvel, gerando receita para o Município. Ademais, a pretensão dos proprietários deve-se ao fato de que o imóvel, por não possuir área mínima para desmembramento junto ao INCRA, só poderá ser registrada como perímetro em zona de expansão urbana, além de já possuir avançada infraestrutura urbana como iluminação pública e asfalto, tudo conforme documentos em anexo.

Assim, solicitamos atenção dos nobres Edis no que tange apreciação do presente Projeto de Lei de forma célere.

Ao ensejo reiteramos os protestos de estima e consideração.

JOSÉ SILVINO ZANIBONI JUNIOR

Prefeito Municipal

Ao Exmo. Senhor

GUILHERME FERRAREZI ALTRAN

D.D. Presidente da Câmara Municipal de Gália/SP.

 @prefeituragalia

 www.galia.sp.gov.br

 Praça Custódio Araújo Ribeiro, 755 - 17.450-033 CNPJ 44.518.389/0001-37

 gabinete@galia.sp.gov.br

 14 3274 9020



PROJETO DE LEI Nº. 021/2025.

DE 08 DE MAIO DE 2025.

JOSÉ SILVINO ZANIBONI JUNIOR, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GÁLIA, ESTADO DE SÃO PAULO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES ENCAMINHA A CÂMARA PARA ANÁLISE, VOTAÇÃO E APROVAÇÃO O SEGUINTE PROJETO DE LEI.

“DISPÕE SOBRE A INCLUSÃO DE ÁREA DE ZONA DE EXPANSÃO URBANA NO MUNICÍPIO DE GÁLIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

Artigo 1º - Autoriza o Poder Executivo a incluir na área de zona de expansão urbana a propriedade rural denominada **“CHÁCARA SÃO PEDRO”**, localizada no município de Gália-SP, na Rodovia de Acesso à SP-294, Bairro Usina Velha, desta circunscrição imobiliária, sob a matrícula de nº 345, com uma área total de 1,1000 hectares e 11.229,44 metros quadrados, dentro do seguinte roteiro, com as seguintes medidas e confrontações, cujo croqui e memorial descritivo seguem em anexo ao presente projeto de lei:

DESCRIÇÃO DA ÁREA:

LIMITES E CONFRONTAÇÕES (matrícula nº 345):

“Inicia-se no marco A, daí segue com um rumo de 23°01'40,25"SW, confrontando com a Rodovia de Acesso a SP-294, percorrendo uma distância de 415,70m, até encontrar o marco B, daí segue com um rumo de 05°01'40,25"NE, confrontando com sucessores de Alcindo Xisto Bortoleto, percorrendo uma distância de 70,00m, até encontrar o marco C, daí segue com um rumo de 17°01'19,85"NE, confrontando com sucessores de Alcindo Xisto Bortoleto, percorrendo uma distância de 75,00m, até encontrar o marco D, daí segue com um rumo de 15°55'59,85"NE, confrontando com sucessores de Alcindo Xisto Bortoleto, percorrendo uma distância 72,00m, até encontrar o marco E, daí segue com um rumo de 20°55'19,85"NE, confrontando com sucessores de Alcindo Xisto Bortoleto, percorrendo uma distância de 68,00m, até encontrar o marco F, daí segue com um rumo de 38°56'39,85"NE, confrontando com



sucessores de Alcindo Xisto Bortoleto, percorrendo uma distância de 74,00m, até encontrar o marco G, daí segue com um rumo de 40°51'27,21NE, confrontando com sucessores de Alcindo Xisto Bortoleto, percorrendo uma distância de 67,20m, até encontrar o marco A. Ponto de partida da presente descrição.”

Artigo 2º - A zona criada permanecerá como de expansão urbana até que seja comprovada sua capacidade para tornar-se zona urbana, a ser vistoriada e acompanhada em sua evolução pelo Município.

Artigo 3º - Entende-se por zona de expansão urbana, para os fins previstos nesta lei, a transição entre a zona rural e a zona urbana, constituindo-se em áreas que apresentem características e potencial comprovado para futura urbanização, devido a sua localização em trechos contíguos, lindeirinhos ou nas proximidades da zona urbana.

Artigo 4º - As despesas desta lei correrão por conta da dotação orçamentária própria, suplementada se necessário.

Artigo 5º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Gália, em 08 de maio de 2025.

JOSÉ SILVINO ZANIBONI JUNIOR
Prefeito Municipal

Ilmo Sr.
Prefeito Municipal de Gália

Lucia Helena Silveira Lhamas Machado, brasileira, portadora do cpf:- 827.128.408-00, residente e domiciliada na cidade de Gália / SP, proprietária de um imóvel rural, denominado " Chácara São Pedro ", objeto da matrícula:- 345 do CRI da comarca de Gália / SP, vem através da presente requerer de V. Excia para que sejam tomadas as medidas administrativas, para que o aludido imóvel rural seja incluído em ÁREA DE EXPANSÃO URBANA.

Termos em que
P.Deferimento

Gália, 14 de Março de 2024

Lucia Helena Silveira Machado

Prop:- Lucia Helena Silveira Lhamas Machado
Cpf:- 827.128.408-00

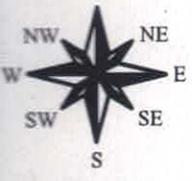
PREFEITURA MUNICIPAL DE GÁLIA/SP	
PROTOCOLO GERAL	
PROTOCOLO Nº:	353
DATA	4/14/24 HORA: 14:45
NOME DO RESPONSÁVEL	
<i>gordas</i>	

ENCAMINHO OS VOLUMES I, II E III
AO SETOR DE ENGENHARIA PARA
PROVIDÊNCIAS.

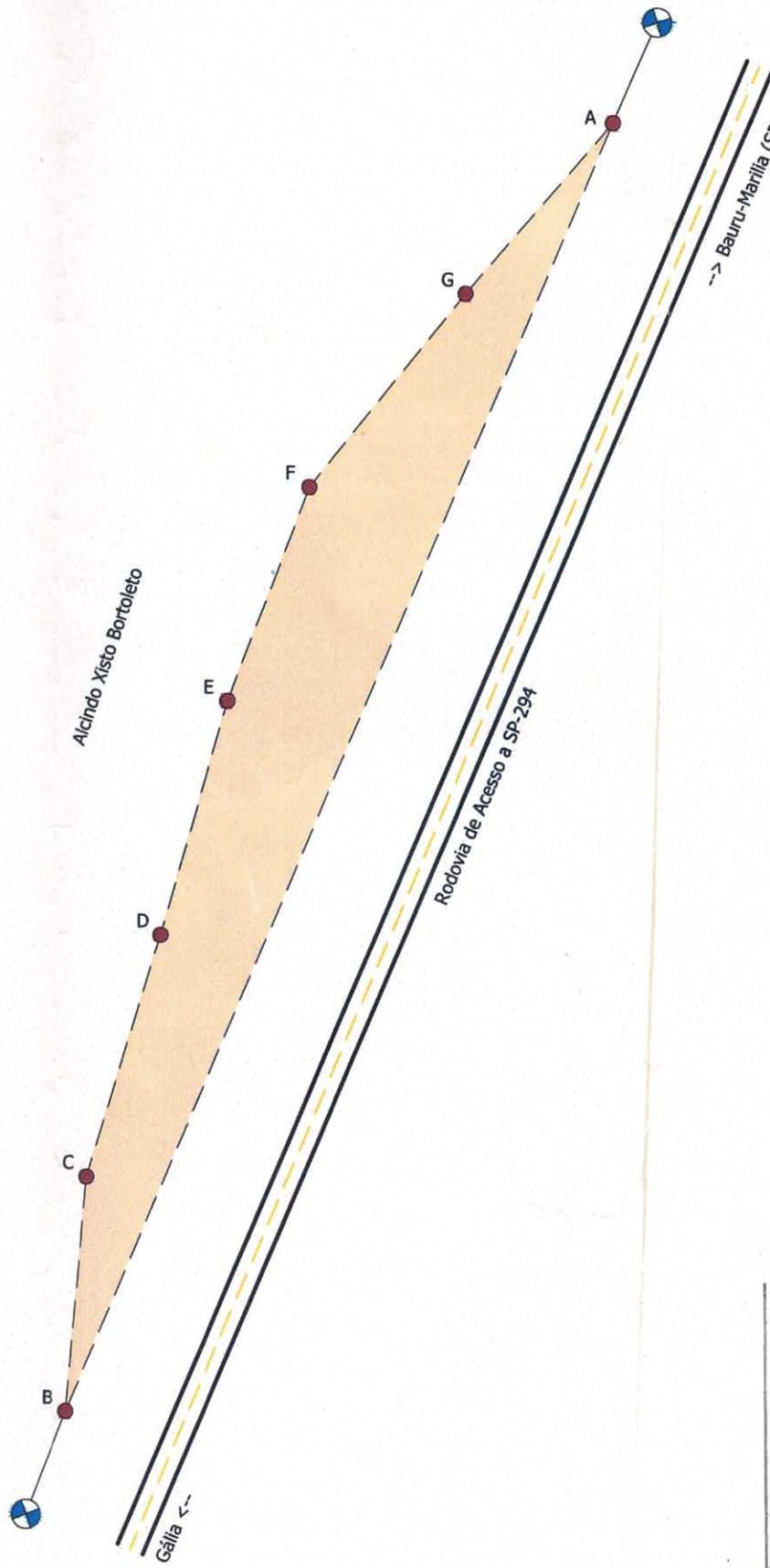
Edenilson José Nogueira
Matrícula 10766
Secretário Municipal de Governo

14974005516

NM



14/03/2024



POLIGONAL - ÁREA TOTAL		
Marco	Rumo	Distância
A - B	23°01'40.25" SW	415,70m
B - C	05°01'40.25" NE	70,00m
C - D	17°01'19.85" NE	75,00m
D - E	15°55'59.85" NE	72,00m
E - F	20°55'19.85" NE	68,00m
F - G	38°56'39.85" NE	74,00m
G - A	40°51'27.21" NE	67,20m
N=07	Área = 11.229,44m ²	

nome: Maria Conceição Lima Lhamas
 CPF: 065-569-638-52

nome: Carlos A Lhamas
 CPF: 180 914 308 09

nome: Ana Paulo dos Santos Lhamas
 CPF: 423 481 848 83

nome:
 CPF:

nome: *Carla*
 CPF: 22 705 178836



TÍTULO Chácara São Pedro
LOCAL Bairro Usina Velha - Gália /SP
PROPRIETÁRIA Lucia Helena Silveira Lhamas Machado
ASSUNTO Descaracterização Inkra

MATRÍCULA 345

DESENHO Nº: 12/2024 **DATA** 03/2024 **ESCALA** 1:2000 **FOLHA** 01/01 **ART Nº:**

ÁREA
 A = 11.229,44m²

PROPRIETÁRIA
Lucia Helena Silveira Lhamas Machado
Lucia Helena Silveira Lhamas Machado
 CPF: 827.121.408-00

RESPONSÁVEL TÉCNICO
Clemente Carloni Junior
Eng Civil:- Clemente Carloni Junior
 Crea:- 0600884594

INCR- 632.058.021.075-5

MAIL: construtoracarloni@yahoo.com.br FONE: (14) 3282-1266 (14) 99696-0011 RUA MARIO CARLONI - 26 - DUARTINA/SP

- MEMORIAL DESCRITIVO

Título:- “ Chácara São Pedro” – matrícula:- 345

Local:- Rodovia de Acesso a SP-294

Bairro Usina Velha
Município de Gália
Comarca de Gália
Estado de São Paulo

Proprietário:- Lucia Helena Silveira Lhamas Machado e outros

Limites e confrontações:- “ Inicia-se no marco A, daí segue com um rumo de 23°01'40,25”SW, confrontando com a Rodovia de Acesso a SP-294, percorrendo uma distancia de 415,70m, até encontrar o marco B, daí segue com um rumo de 05°01'40,25”NE, confrontando com sucessores de Alcindo Xisto Bortoleto, percorrendo uma distancia de 70,00m, até encontrar o marco C, daí segue com um rumo de 17°01'19,85”NE, confrontando com sucessores de Alcindo Xisto Bortoleto, percorrendo uma distancia de 75,00m, até encontrar o marco D, daí segue com um rumo de 15°55'59,85”NE, confrontando com sucessores de Alcindo Xisto Bortoleto, percorrendo uma distancia 72,00m, até encontrar o marco E, daí segue com um rumo de 20°55'19,85”NE, confrontando com sucessores de Alcindo Xisto Bortoleto, percorrendo uma distancia de 68,00m, até encontrar o marco F, daí segue com um rumo de 38°56'39,85”NE, confrontando com sucessores de Alcindo Xisto Bortoleto, percorrendo uma distancia de 74,00m, até encontrar o marco G, daí segue com um rumo de 40°51'27,21NE, confrontando com sucessores de Alcindo Xisto Bortoleto, percorrendo uma distancia de 67,20m, até encontrar o marco A. Ponto de partida da presente descrição”.

Área total:- 11.229,44m²

Gália, 14 de Março de 2024



Eng° Civil:- Clemente Carloni Junior
Crea:- 0600884594





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620240483830

1. Responsável Técnico

CLEMENTE CARLONI JUNIOR

Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

Empresa Contratada:

RNP: 2602790672

Registro: 0600884594-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Lucia Helena Silveira Lhamas Machado**

Endereço: **Área RURAL**

Complemento:

Cidade: **Gália**

Contrato:

Valor: **R\$ 1.500,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **14/03/2024**

Tipo de Contratante: **Pessoa Física**

CPF/CNPJ: **827.121.408-00**

Nº:

Bairro: **ÁREA RURAL DE GÁLIA**

UF: **SP**

CEP: **17459-899**

Vinculada à Arq nº:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Área RURAL**

Complemento:

Cidade: **Gália**

Data de Início: **21/02/2024**

Previsão de Término: **21/03/2024**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Residencial**

Nº:

Bairro: **ÁREA RURAL DE GÁLIA**

UF: **SP**

CEP: **17459-899**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração 1	Projeto	de levantamento topográfico	planimétrico	11229,44000	metro quadrado
	Projeto	de levantamento topográfico	planimétrico	11229,44000	metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Responsável pelo levantamento topografico para pedir area de expansão urbana

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ de _____
data

CLEMENTE CARLONI JUNIOR - CPF: 015.246.478-61

Lucia Helena Silveira Lhamas Machado - CPF/CNPJ: 827.121.408-00

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confex.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 99,64

Registrada em: 25/03/2024

Valor Pago R\$ 99,64

Nosso Numero: 2620240483830

Versão do sistema

Impresso em: 25/03/2024 14:50:49



Gália – SP, 12 de março de 2025

Protocolo 353/2024

Assunto: Inclusão de área em zona de expansão urbana

Despacho do departamento de engenharia

Encaminha-se o presente processo ao Setor Jurídico para análise e, caso o parecer seja favorável, para a subsequente elaboração de projeto de lei visando a inclusão da Chácara São Pedro em zona de expansão urbana.

Salienta-se que o departamento de Engenharia não apresenta objeções ao prosseguimento do processo.

Atenciosamente,

Engenheiro Civil Bruno Taima Costa
CREA: 5070035208



PREFEITURA MUNICIPAL DE GÁLIA

PRAÇA CUSTÓDIO DE ARAÚJO RIBEIRO, Nº 755 – TEL.:(0XX14)3274-1511

CEP 17.450-000 - CAIXA POSTAL 08 - GÁLIA - SP.

CNPJ.: 44.518.389/0001-37

SITE: www.pmgalia.com.br e-mail: pmgalia@ig.com.br

PROTOCOLO N. 353 DE 04/04/2024.

Assunto: pedido de inclusão de área em zona de expansão urbana.

Interessado: Lucia Helena Silveira Lhamas Machado.

CONSULTA:

Consulta-nos, nesta data, o Setor de Engenharia, representado pelo Engenheiro Sr. Bruno Taima Costa, quanto a legalidade de pedido de expansão urbana de área requerida por pessoa interessada e possível procedimento para efetivação do pedido, juntando aos autos do procedimento administrativo requerimento da parte interessada onde descreve a área, junta as matrículas correspondentes, apresenta mapa do local aprovado pelo Setor de Engenharia, memorial descritivo igualmente aprovado, ART da obra ou serviço.

Manifesto-me:

Primeiramente, cumpre ressaltar que falta ao pedido documentos necessários à sua apreciação, tais como documentos pessoais da requerente (RG, CPF, Comprovante de endereço), e negativa de débitos tributários.

Oriento a juntada dos documentos pessoais da requerente e após que seja encaminhado para o Sr. Prefeito em exercício para que tenha oportunidade de se manifestar em exercício ao seu Poder Discrecional em dar continuidade ao pedido ou não.

Em ato contínuo, oriento ainda que o R. Setor de Engenharia tire fotos do local e junte ao procedimento, para que se saiba claramente como se encontra a área e sua possível ocupação para habitação e



PREFEITURA MUNICIPAL DE GÁLIA

PRAÇA CUSTÓDIO DE ARAÚJO RIBEIRO, Nº 755 – TEL.:(0XX14)3274-1511

CEP 17.450-000 - CAIXA POSTAL 08 - GÁLIA - SP.

CNPJ.: 44.518.389/0001-37

SITE: www.pmgalia.com.br e-mail: pmgalia@ig.com.br

proximidade com a área urbana do município visando não se criar "ilhas" em relação ao perímetro urbano municipal.

No entanto, para fins de Parecer Jurídico nos termos pretendidos, qual seja, de orientação, não vislumbro óbice a análise antecipada do pedido em relação a sua juridicidade, motivo pelo qual emito o parecer solicitado independentemente da falta de referidos documentos essenciais a continuidade do procedimento.

PARECER JURÍDICO:

A questão que envolve o pedido de expansão urbana da área junto ao município, deve ser analisada a luz do artigo 32 do CTN, especificamente em relação a distinção que não é feita pela doutrina entre área urbana e área de expansão urbana, pois dependendo do caminho seguido pela administração pública, teremos ônus e responsabilidades com o ato gerado, o que deve ser levado em consideração antes de qualquer outra manifestação, senão vejamos:

Dispõe o art. 32 do CTN:

"Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;



PREFEITURA MUNICIPAL DE GÁLIA

PRAÇA CUSTÓDIO DE ARAÚJO RIBEIRO, Nº 755 – TEL.:(0XX14)3274-1511

CEP 17.450-000 - CAIXA POSTAL 08 - GÁLIA - SP.

CNPJ.: 44.518.389/0001-37

SITE: www.pmgalia.com.br e-mail: pmgalia@ig.com.br

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior”.

Depreende-se do exame do § 1º que o Código Tributário Nacional adotou o critério geográfico para a definição de zona urbana. Presentes pelo menos dois dos melhoramentos mencionados no § 1º, do art. 32 do CTN, pode a lei municipal declarar a área como sendo de zona urbana. Por exclusão surge o conceito de zona rural.

O § 2º, do art. 32, do CTN ignorado pela generalidade dos estudiosos no pressuposto de que está contido no conceito do § 1º, versa sobre áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana. Essas áreas não se confundem com a área urbana. Do contrário esse § 2º, do art. 32 seria ocioso. E uma das regras da hermenêutica é a de interpretar o texto de forma a conferir-lhe algum efeito jurídico.

São áreas que, segundo a legislação municipal competente, podem ser consideradas urbanas, por expressa definição da lei local, sem preencher os requisitos previstos no § 1º. Essas áreas só podem ser aquelas constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, localizados fora da zona urbana, isto é, em áreas onde não estão presentes pelo menos dois dos requisitos previstos no § 1º.

É comum, hoje em dia, deparar-se com condomínios fechados localizados fora da zona urbana aonde existem alguns melhoramentos públicos, não necessariamente aqueles elencados no § 1º. Essas áreas podem ser declaradas como áreas urbanas por opção do legislador municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE GÁLIA

PRAÇA CUSTÓDIO DE ARAÚJO RIBEIRO, Nº 755 – TEL.:(0XX14)3274-1511

CEP 17.450-000 - CAIXA POSTAL 08 - GÁLIA - SP.

CNPJ.: 44.518.389/0001-37

SITE: www.pmgalia.com.br e-mail: pmgalia@ig.com.br

competente. Importante esclarecer que não basta que a lei inclua determinadas áreas como urbanizáveis ou de expansão urbana. É preciso que áreas assim consideradas sejam expressamente declaradas como sendo áreas urbanas. A exemplo do § 1º, o § 2º não é auto-aplicável devendo a lei local declarar essas áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana como sendo áreas urbanas, uma vez preenchidos os requisitos da lei de norma geral. É a inteligência que se extrai do § 2º sob comento.

Outrossim, importante frisarmos igualmente que a descaraterização da área rural como zona urbana, em qualquer de suas facetas, seja, área urbanizável ou de expansão urbana, trará a cobrança de IPTU independentemente da forma como realizada, senão vejamos o que diz o ARE 1000430 SP a respeito do tema:

"Com efeito, não se pode olvidar que, mesmo que não existam no local melhoramentos urbanos exigidos pelo parágrafo primeiro do art. 32 do CTN, o parágrafo segundo deste mesmo artigo permite que a norma municipal considere urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados a habitação, a indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo primeiro do referido diploma legal. Diante disso, numa interpretação estreita do parágrafo primeiro do artigo 32 do CTN, se a área não possuir os melhoramentos necessários a incidência do IPTU, afastando, em razão disso, a tributação municipal, o parágrafo segundo do mesmo diploma legal, haverá possibilidade do lançamento do tributo se a área for considerada urbana pelo Município, ainda que se trate de área urbanizável ou de expansão mesmo desprovida dos melhoramentos indicados no referido artigo." (ARESP 1000430, STF, Min. Edson Fachin, Publ. 13.10.2016).

Assim, com base no acima ilustrado, entendo que o pedido levado a efeito de expansão urbana de área é legal, devendo ser realizado mediante lei municipal a ser encaminhada e analisada pela E. Câmara de



PREFEITURA MUNICIPAL DE GÁLIA

PRAÇA CUSTÓDIO DE ARAÚJO RIBEIRO, Nº 755 – TEL.:(0XX14)3274-1511

CEP 17.450-000 - CAIXA POSTAL 08 - GÁLIA - SP.

CNPJ.: 44.518.389/0001-37

SITE: www.pmgalia.com.br e-mail: pmgalia@ig.com.br

Vereadores, restando a análise da conveniência do ato ao Chefe do Poder Executivo Municipal (discricionariedade), pois sua implementação pode gerar ônus a administração nos termos da legislação acima predisposta, ainda que a requerente tenha se comprometido na feitura da infraestrutura mínima, pois, caso não cumpra com sua promessa, caberá ao município fazê-lo, com possível direito de regresso em face da requerente.

Por fim, sugiro que caso a R. Administração Pública Municipal, através de seu N. Ordenador, entenda pela continuidade do procedimento, que ordene aos responsáveis por seu andamento que efetuem a juntada dos documentos pessoais do requerente, e estudo pormenorizado do Setor Engenharia da área pretendida em pedido de expansão urbana, para se verificar se realmente tem as características mínimas exigidas para o fim pretendido, em especial no caso em tela, a proximidade a área urbana, grande fluxo de pessoas residentes na mesma ou arredores, se tem capacidade de se tornar urbana um dia, e em qual prazo, se realmente atende os requisitos legais para se tornar área de expansão urbana sem preencher os requisitos previstos no parágrafo primeiro do art. 32 acima descrito, etc.

Anoto por fim, apenas para que conste dos autos, que os pareceres técnicos e jurídicos em via de regra geral são manifestações de terceiros, não integrantes da Comissão de Licitação, pertencentes ou não a Administração Pública. Esses pareceres serão fornecidos facultativamente, tendo em vista as circunstâncias de cada caso e não são vinculantes, OU SEJA, o Executivo poderá ou não os acatar. O parecer sobre licitação, dispensa desta ou sua inexigibilidade, efetuado pela área jurídica da Administração não exime o administrador da responsabilidade por todos os atos da licitação, dispensa ou inexigibilidade.

Assim, não haverá porque tentar socorrer-se da manifestação jurídica em parecer sobre licitação, dispensa ou inexigibilidade inoportuna, que eventualmente não tenha atingido boa performance econômica ou deixado de cumprir os objetivos que a administração esperava.

A manifestação jurídica quando obedeça a uma razoável coerência técnica ou doutrinária, ainda que seja no futuro contestada, não poderá ser censurada, tanto pelos controles internos da



PREFEITURA MUNICIPAL DE GÁLIA

PRAÇA CUSTÓDIO DE ARAÚJO RIBEIRO, Nº 755 – TEL.:(0XX14)3274-1511

CEP 17.450-000 - CAIXA POSTAL 08 - GÁLIA - SP.

CNPJ.: 44.518.389/0001-37

SITE: www.pmgalia.com.br e-mail: pmgalia@ig.com.br

administração, como pelo controle externo administrativo (via tribunal de contas) ou ainda, pelo controle judicial.

Este é o parecer, SMJ do Chefe do Executivo, eis que este parecer não possui caráter vinculativo, ficando a decisão final a critério do nobre Alcaide.

Gália, em 13 de março de 2.025.

Rogério Aparecido Ribeiro
Procurador Jurídico Municipal

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE
COMARCA DE GÁLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Daniel Alves Aragão de Seixas
OFICIAL



CNM: 150961.2.0000345-96

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

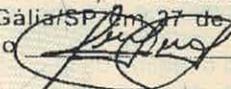
REGISTRO DE IMÓVEIS DE GÁLIA

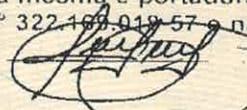
matrícula	ficha
345	1

data: 01 de outubro de 2010

IMÓVEL: A PROPRIEDADE AGRÍCOLA denominada CHACARA SÃO PEDRO, destacada da Fazenda Cachoeira, localizada no Bairro Usina Velha, perímetro rural do município de Gália, desta circunscrição imobiliária, com a área total de 11.229,44 metros quadrados, dentro das seguintes medidas e confrontações: "Começa no marco A, confrontando com a estrada municipal que serve de entrada e saída para a cidade de Gália, e segue na extensão de 415,70 metros até o marco B; daí vira à direita com um ângulo interno de 18 graus, confrontando com Alcindo Xisto Bortoleto e segue na extensão de 70,00 metros até o marco C; daí vira à direita com ângulo interno de 168 graus, confrontando com Alcindo Xisto Bortoleto e segue na extensão de 75,00 metros até o marco D; daí vira à esquerda com um ângulo interno de 181 graus, confrontando com Alcindo Xisto Bortoleto e segue na extensão de 72,00 metros até o marco E; daí vira à direita com um ângulo interno de 175 graus, confrontando com Alcindo Xisto Bortoleto e segue na extensão de 68,00 metros até o marco F; daí vira à direita com um ângulo interno de 162 graus, confrontando com Alcindo Xisto Bortoleto e segue na extensão de 74,00 metros até o marco G; daí vira à direita com um ângulo interno de 171 graus, confrontando à direita com Alcindo Xisto Bortoleto e segue na extensão de 68,62 metros até o marco A, onde fecha o poligonal".

CADASTRO NO INCRA SOB Nº 632.058.021.075-5, com as seguintes características: ÁREA TOTAL: 1,1000ha; MÓDULO RURAL: 000ha; Nº DE MÓDULOS RURAIS: 00; MODULO FISCAL: 14,0ha; Nº DE MÓDULOS FISCAIS: 0,0700; FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO: 2,01ha.

PROPRIETÁRIOS: ALBERTO LHAMAS, brasileiro, aposentado, inscrito no CPF sob o nº 092.868.408-37, filho de Francisco Lhamas e Eudóxia Geraldina Isabel, casado no regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com EMILIA ANTONIA FERNANDES, brasileira, do lar, filha de Benedito Silveira e Maria da Glória Martins Silveira, residentes e domiciliados no município de Gália, na Fazenda São João do Tibiriçã. REGISTRO ANTERIOR: R.2 - M.16.813, de 30/07/2001, do Oficial de Registros de Imóveis da Comarca de Garça. Referido imóvel passou a pertencer à circunscrição registral imobiliária de Gália/SP em 27 de novembro de 2009. Gália, 01 de outubro de 2010. O Oficial Designado  (Milton Cesar da Silva Colombo).

Av.1/345- Nos termos do que dispõem o artigo 213, inciso 1, alínea "A", da Lei 6.015/73 (Lei dos registros públicos) e à vista da certidão de casamento, datada de 18 de julho de 2001, extraída do termo nº 917, fls 78v/79v, do Livro B-5, do Oficial de Registro Civil de Gália/SP e requerimento passado nesta cidade em 01 de setembro de 2010, protocolados sob nº 580, fica retificada a abertura desta matrícula para constar que a proprietária EMILIA ANTONIA FERNANDES, é filha de Alberto Fernandes e de Maria Grifante e a mesma é portadora do RG nº 37.362.066-4-SSP/SP e encontra-se inscrita no CPF sob nº 322.499.019-57 e não como constou. Gália, 01 de outubro de 2010. O Oficial Designado  (Milton Cesar da Silva Colombo).

Av.02- Procedo a presente averbação a requerimento da parte interessada com o fim de constar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Receita Federal- NIRF sob o nº 5.131.037-6. Protocolo nº 13356, datado de 13/07/2017. Gália 14 de julho de 2017. A Oficial Designada:  (Ana Letícia Sardi).////

Continua no verso.

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**

matricula **345**

ficha **1**

Av.03 - Procedo a presente averbação a requerimento da parte interessada com o fim de constar que o proprietário **ALBERTO LHAMAS**, é portador do RG nº: **15.510.203 SSP/SP**. Protocolo nº:13356, datado de 13/07/2017. Gália, 14 de julho de 2017. A Oficiala Designada:  (Ana Leticia Sardi).////

Av.04 - Procedo à presente averbação a requerimento da parte interessada para constar o falecimento do proprietário **ALBERTO LHAMAS**, já qualificado, ocorrido em 01/09/2003, nos termos da cópia da certidão de óbito acostada no Formal de Partilha abaixo registrado, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Marília/SP, lavrado sob nº 41.645, às fls. 124, do livro C-50, Protocolo nº 13356, em 13/07/2017. Gália, 14 de julho de 2017. A Oficiala Designada:  (Ana Leticia Sardi).////

Av.05- Procedo à presente averbação a requerimento da parte interessada para constar o falecimento da proprietária **EMÍLIA ANTONIA FERNANDES**, já qualificada, ocorrido em 15/10/2006, nos termos da cópia da certidão de óbito acostada no Formal de Partilha abaixo registrado, expedida por essa Serventia - Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Gália/SP, lavrado sob nº 1.744, às fls. 44, do livro C-19, Protocolo nº 13356, em 13/07/2017. Gália, 14 de julho de 2017. A Oficiala Designada:  (Ana Leticia Sardi).////

R.06- Conforme Formal de Partilha, datado de 21 de junho de 2016, expedido pelo MM. Juiz de Direito da Comarca de Gália/SP, Exmo. Dr. Mário Yamada Filho, extraído dos autos do processo físico nº0001462-62.2009.8.26.0200, Ordem nº630/09, Ofício Judicial da Comarca de Gália, **protocolado sob nº 13344**, em 30/06/2017, de arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de **ALBERTO LHAMAS**, o qual era brasileiro, aposentado, inscrito no CPF sob nº: 092.868.408-37, ocorrido no dia 01 de setembro de 2003 e **EMÍLIA ANTONIA FERNANDES**, a qual era, brasileira, aposentada, inscrita no CPF sob nº: 322.169.018-57, ocorrido no dia 15 de outubro de 2006, **foi partilhado imóvel objeto desta matrícula**, estimado em R\$ 2.420,62 (dois mil quatrocentos e vinte reais e sessenta e dois centavos), na seguinte proporção: **1) Ao herdeiro filho ADEMAR LHAMAS**, brasileiro, aposentado, portador do RG nº: 15.510.203 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº: 120.039.178-02, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **MARIA CONCEIÇÃO DE LIMA LHAMAS**, brasileira, do lar, portadora do RG nº: 29.268.876-3, inscrita no CPF sob nº: 065.569.638-52, residentes e domiciliados à Rua José Antônio Serafim, 207, Parque Pampulha, Agudos/SP, a **parte ideal de 20 %**; **2) A herdeira filha, CONCEIÇÃO LHAMAS LULA**, brasileira, viúva, pensionista, portadora do RG nº: 30.255.107-4, inscrita no CPF sob nº: 227.651.788-36, residente e domiciliada na Rua 19 de março, 74, Vila Rosária, São Paulo/SP, era casada pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77 com **JOÃO DA SILVA LULA**, brasileiro, portador do RG nº: 12.847.498-1, inscrito no CPF sob nº: 274.494.918-34, falecido aos 19/03/2009, a **parte ideal de 20%**; **3) Ao herdeiro filho, VILSO LHAMAS**, brasileiro, portador do RG nº: 33.125.950-3, inscrito no CPF sob nº: 313.211.158-90, falecido aos 30/12/2007, era casado pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77 com **MARIA NUNES SOARES LHAMAS**, brasileira, filha de Francisco Nunes Soares e Maria Rodrigues Soares, inscrita no CPF sob nº: 034.610.078-03, falecida aos 09/07/2009, a **parte ideal de 20%**; **4) Ao herdeiro filho, JOSÉ CARLOS LHAMAS**, brasileiro, divorciado, portador do RG nº: 28.429.478-0 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 174.104.948-24, falecido aos 30/12/2007, a **parte ideal de 20%**; **5) Ao Herdeiro filho LUIZ APARECIDO LHAMAS**, brasileiro, portador do RG nº: 9.254.213-X SSP/SP, inscrito no CPF sob nº: 798.595.428-72, falecido aos 14/11/2006, era casado sob o regime da comunhão de bens,

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE
COMARCA DE GÁLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Daniel Alves Aragão de Seixas

OFICIAL



CNM: 150961.2.0000345-96

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GÁLIA

Código (CNS): 15.096-1

Gália, 14 de Julho de 2017

matrícula
345

ficha
2

antes da vigência da Lei 6.515/77 com **LUCIA HELENA SILVEIRA LHAMAS**, brasileira, portadora do RG nº: 7.641.558-2, inscrita no CPF sob nº: 827.121.408-00, a parte ideal de 20%. A partilha dos bens foi homologada por sentença datada de 06 de abril de 2016, pelo referido Magistrado, Exmo. Dr. Mario Yamada Filho, que transitou em julgado em 06 de maio de 2016. Isento de ITCMD, nos termos do art. 6º, I, alínea "b". Valor venal do imóvel: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) conforme DIAT exercício 2016. Gália, 14 de julho de 2017. A Oficial Designada:  (Ana Letícia Sardi) ///

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 3, pág., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 8.015/73, da matrícula 345, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de 07/05/2025. CERTIFICO que para que os interessados obtenham certidão quanto à propriedade, direitos e ônus reais que estiveram vigentes em período anterior à data da abertura desta matrícula (constante do anverso da ficha 1 desta certidão), deverá ser requisitada certidão do(s) registro(s) / matrícula(s) anteriore(s). CERTIFICO ainda que para todos os casos em que a informação buscada diga respeito à propriedade, direitos e ônus reais que estiveram vigentes anteriormente a 27/11/2009 (data de implantação desta Serventia), deverá ser solicitada certidão específica da Serventia anteriormente competente (Cartório de Registro de Imóveis de Garça-SP), inclusive para os casos de "certidão vintenária" ou certidão com nome semelhante.	Emolumentos 44,20 Estado 12,56 Sec. Fazenda 8,60 Registro Civil 2,33 Trib. Justiça 3,03 Ministério Público 2,12 TOTAL 72,84
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	 MARIA EDUARDA MOTA GOMES ESCREVENTE AUTORIZADA
Gália, 08 de maio de 2025	



SELO DIGITAL

1509613C30E0000001541425R

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Maria Eduarda Mota Gomes
Escrevente
e Anexos de Imóveis
de Gália/SP



Resposta do departamento de Engenharia ao Protocolo nº 353/2024

Assunto: Manifestação sobre o pedido de inclusão de área em zona de expansão urbana (Protocolo nº 353/2024)

Excelentíssimo Senhor Doutor Rogério Aparecido Ribeiro, Procurador Jurídico Municipal,

Em atenção ao Protocolo nº 353 de 04 de abril de 2024, referente à consulta deste departamento de Engenharia sobre o pedido de inclusão de área em zona de expansão urbana apresentado pela Sra. Lucia Helena Silveira Lhamas Machado, e em cumprimento às orientações contidas no parecer jurídico exarado, apresentamos a seguinte manifestação, cujo levantamento fotográfico da área e os documentos faltantes, conforme solicitado, segue anexado à este parecer técnico:

1. Considerações Técnicas sobre a Área Pleiteada:

Em relação à área objeto do pedido de expansão urbana, este Departamento de Engenharia informa que, conforme levantamento técnico e análise documental, a área em questão apresenta as seguintes características:

- **Proximidade com a área urbana:** A área em questão localiza-se a aproximadamente 600 metros da área de expansão urbana mais próxima, o que demonstra uma relativa proximidade com o tecido urbano existente.
- **Características da área e ocupação atual:** Atualmente, a área possui duas residências, uma alvenaria e uma construção de madeira, sendo esta última utilizada como depósito. A ocupação principal do imóvel é destinada à agricultura familiar, com plantação de mandioca e pomar.
- **Potencial para desenvolvimento urbano:** Embora a área seja atualmente utilizada para agricultura familiar, observa-se um potencial para desenvolvimento urbano a longo prazo. A presença de uma fábrica de madeira nas proximidades e a proximidade com a cidade, incluindo um posto de combustível, indicam um possível vetor de crescimento para essa região.
- **Fluxo de pessoas na área ou arredores:** A ocupação residencial imediata ao redor da área é composta por três famílias em chácaras vizinhas, além do morador da residência em alvenaria existente na propriedade em questão.
- **Capacidade de se tornar área urbana:** A longo prazo, a proximidade com a área urbana, a presença de atividades econômicas como a fábrica de madeira e a facilidade



de acesso (implícita na proximidade com a cidade e o posto de combustível) sugerem que a área possui capacidade de se integrar ao desenvolvimento urbano do município.

- **Atendimento aos requisitos legais para área de expansão urbana:** Considerando a localização relativamente próxima à área urbana e o potencial de desenvolvimento futuro impulsionado pelas atividades econômicas vizinhas, a área pode ser analisada sob a perspectiva de área urbanizável ou de expansão urbana, conforme previsto no § 2º do art. 32 do CTN e a legislação municipal pertinente, mesmo que atualmente não possua os melhoramentos listados no § 1º do mesmo artigo.

2. Manifestação sobre a Continuidade do Pedido:

Considerando a análise técnica realizada, este departamento de Engenharia RECOMENDA a continuidade do pedido de inclusão da área em zona de expansão urbana.

Entendemos que a área apresenta um potencial interessante para integração ao tecido urbano municipal a longo prazo, dada a sua proximidade com a área de expansão urbana existente e o futuro desenvolvimento possivelmente impulsionado pela atividade industrial próxima e pela facilidade de acesso à cidade. Embora atualmente utilizada para agricultura familiar, a presença de residências e a proximidade com serviços como o posto de combustível indicam uma transição gradual para uma possível ocupação urbana futura. A inclusão em zona de expansão urbana, mediante aprovação do Poder Executivo e observância dos requisitos legais, poderá contribuir para o crescimento ordenado do município, oferecendo novas áreas para desenvolvimento residencial e possivelmente comercial no futuro, além de permitir um planejamento mais eficiente da expansão da infraestrutura urbana na região.

3. Considerações Finais:

Este departamento de Engenharia permanece à disposição para fornecer informações e esclarecimentos adicionais que se façam necessários para a análise e decisão do presente pedido. Reafirmamos o nosso compromisso em colaborar com o Poder Executivo Municipal na busca pelo desenvolvimento urbano ordenado e em conformidade com a legislação vigente.

Gália, 16 de abril de 2025

Atenciosamente,

Engenheiro Civil Bruno Taima Costa

CREA: 5070035208