

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP

Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

OFÍCIO VEREADOR Nº 323/2018

São Roque, 19 de abril de 2018.

Excelentíssimo Senhor Prefeito,

Venho por meio deste, encaminhar para conhecimento e providência, cópia de documentos, referente ao Loteamento Lago da Serra, Bairro Taipas de Pedra.

Este Vereador foi procurado pelo Presidente da Associação de Moradores do referido Loteamento, o qual entregou uma cópia do contrato registrado em cartório onde prevê algumas restrições para construções e tamanho de lotes. No documento na página 3, letra A, do item 5, prevê que "Será permitida a construção de único prédio em suas dependências". Na página 4, letra C, item 5, diz que, "A metragem mínima do lote deve ser 2.5600 mts²", bem como deverá ser observado se esta sendo respeitado o plano diretor em vigência. Acompanha este **Cópia do Contrato (Anexo 01); Planta do loteamento (anexo 02); Foto referente a construção, (anexo 03); e cópia da lei 3596/2011, que denominou as vias pública do referido loteamento (anexo 04).**

Na certeza de que dispensará especial atenção a este Ofício, desde já agradeço, renovando meus mais sinceros protestos de elevada estima e de distinta consideração.

Atenciosamente,

ETELVINO NOGUEIRA

Vereador

Ao
Excelentíssimo Senhor
CLÁUDIO JOSÉ DE GÓES
DD. Prefeito da Estância Turística de
São Roque - SP

PROTOCOLLO N° CETS 19/04/2018 - 10:52 2037/2018/ccg



ANTONIO SCOPEL
Empreendimentos Associados Ltda.
Alto padrão em chácaras residenciais

Contrato nº

LAGOS DAS SERRA - CHÁCARAS RESIDENCIAIS

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

- 1-1 Como Promitentes Vendedores, doravante designados simplesmente **VENDEDORES**: DAIHACHIRO ITO e sua mulher Da. SHIGEKO ITO, japoneses, agricultores, residentes e domiciliados no Bairro Talpas de Pedras, Município e Comarca de São Roque, o portador da carteira modelo 19 nº 103396 e ela da carteira modelo 18 nº 7644281, ambos portadores do CPF nº 750.333.728, neste ato representados pelo bastante procurador KIHIO ITO, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado no mesmo endereço, portador do R.G. nº 3.139.740 e CPF nº 145.223.068, conforme procuração lavrada no 2º Cartório de Notas e Ofício de Justiça da Comarca de São Roque, no livro 78, fls. 139, em data de 29.8.73, os quais não são vinculados com a determinação prevista no art. 142 da Lei Orgânica da Previdência Social e respectivo regulamento, bem como incurso nas restrições do art. 160 do Decreto nº 73.617 de 12.2.74 (FUNRURAL);
- 2) Como Promissário(s) **COMPRADOR(ES)**, doravante designado(s) simplesmente "COMPRADOR(ES)";

- 3) Como interveniente, a firma **ANTONIO SCOPEL EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS LTDA.**, doravante designada simplesmente "Interveniente - Administradora", com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, na rua Estados Unidos, nº 2134, inscrita no C.G.C.M.F. sob nº 61.417.887/001 - neste ato representada pelo diretor Dr. Antônio Scovel, brasileiro, casado, advogado, portador do R.G. nº 3.500.139 e do CPF nº 045452188, residente nesta Capital.

II - DO IMÓVEL

- 1) Os **VENDEDORES** são legítimos titulares dos direitos aquisitivos sobre uma área de terras mais adiante descrita, livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou responsabilidades, mesmo fiscais, dívidas, dúvidas, litígios, impostos em atraso ou outros ônus quaisquer, área esta situada no distrito municipal e comarca de São Roque, Estado de São Paulo, bairro de Talpas de Pedras, tudo consoante os termos da escritura de venda e compra de 17/11/51, lavrada às fls. 32 do livro de notas nº 838 do 2º Tabelionato de Notas da Comarca da Capital, transcrita às fls. 295, livro 3-U, sob nº 10352 em data de 5/7/1952 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque, e que assim se descreve e confronta: "uma área de terras com um total de dezessete alqueires, ou sejam 41,14 hectares, mais ou menos, dividindo com terras de Rita Pinto ou Sucessores, José Silvestre da Rocha ou Sucessores, Maria A. Oliveira ou Sucessores, José Bonifácio dos Santos ou Sucessores, Roque Coelho da Silva ou Sucessores e Benedito Rocha ou Sucessores", área essa cadastrada no INCRA sob nº 41-09-036-05070 e que conforme averbação realizada junto ao Cartório do Registro de Imóveis, apresenta apenas uma superfície total de 377.040,00 m² (trezentos e setenta e sete mil e quarenta metros quadrados), área essa que constitui o loteamento denominado "LA-

GOS DAS SERRA - Chácara Residenciais", em fase de inscrição no Cartório - de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque, com nº , em obediência aos Decretos Leis nº 58 de 10 de dezembro de 1937, nº 3.079 de 15 de novembro de 1.938 e nº 271 de fevereiro de 1967, pelo presente compromisso particular de venda e compra se comprometo(n) a vender ao(s) comprador(es) que por sua vez se compromete(n) a comprar o(s) lote(s) de terreno com o(s) número(s) da quadra , com as seguintes características, medidas e confrontações:

III - DO PREÇO

O preço certo e ajustado para a presente venda e que o(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a pagar pontualmente, nos prazos convencionados abaixo, é o seguinte:

PREÇO: CR\$

que deverá ser pago pelo(s) COMPRADOR(ES) da seguinte forma:

IV - DAS CONDIÇÕES:

Constitue obrigação do(s) COMPRADOR(ES) o pagamento de todos os impostos e taxas inclusive as de melhoria, que venham a incidir de hoje em diante sobre a área ora negociada, na proporção da mesma, ainda que tais impostos, taxas ou outra modalidade de cobrança sejam lançadas em nome dos VENDEDORES, sendo certo que, qualquer imposto ou taxa que venha a ser lançado ou criado, que onere os VENDEDORES, correrá(ão) por conta exclusiva do(s) COMPRADOR(ES);

§ Único: O não pagamento de tais impostos ou taxas, rigorosamente nas datas de seus vencimentos, acarretará de pleno direito e após notificação, a aplicação das sanções previstas nas cláusulas 8 e 14 mais adiante estipuladas.



REPÚBLICA DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO

Fis. 3

- 2 - Sendo a instalação de luz elétrica domiciliar obrigatória, o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) concorrer com as despesas para sua instalação, as quais se rão rateadas em partes iguais, pelo número de lotes existentes, devendo o pagamento da cota parte que lhe(s) for(em) atribuída(s) ser feito em 2 (duas) parcelas iguais, sendo a primeira exigível quando do posteamento e a segunda após o término dos serviços de instalação, sendo certo que, o não pagamento de quaisquer das parcelas mencionadas e referentes a tais benfeitorias, acarretará a aplicação das sanções previstas nas cláusulas 8 e 14, mais adiante estabelecidas;

Parágrafo Único:- Os demais melhoramentos tais como rede do esgoto, asfaltamento das ruas, guias e sarjetas, instalação de água encanada, iluminação pública e outros que eventualmente venham a ser introduzidos no loteamento, por exigência dos poderes públicos competentes ou pela necessidade de urbanização da área, ainda que sejam introduzidos pela Interviente Administradora, correrão por conta exclusiva do(s) COMPRADOR(ES), na proporção da área adquirida acrescidos da taxa de administração de 15% (quinze por cento) sobre o valor gasto em três parcelas mensais, iguais e sucessivas devendo a primeira parcela ser paga trinta dias após o início dos serviços, coincidindo o pagamento da última parcela com o término dos serviços.

- 3 - Constitue obrigação expressa do(s) COMPRADOR(ES) permitir gratuitamente a passagem pelo seu terreno, das canalizações de água, esgotos e águas pluviais, que poderão atravessar o lote dentro de 1,60 mts. de suas divisas laterais, com o que o(s) COMPRADOR(ES) desde já concorda(m) e se compromete(m) a permitir, quando a conformação do referido lote assim o exigir; fica estabelecida a servidão de passagem das canalizações supra mencionadas, de conformidade com as leis Estaduais do Saneamento.
- 4 - Neste ato o(s) COMPRADOR(ES) contrata(m) os serviços da firma ANTONIO SCOPPEL EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS LTDA. (C.G.C. 61.417.007) para o fim especial de que esta preste serviços de manutenção nas ruas do loteamento "LAGOS DA SERRA" CHACARAS RESIDENCIAIS obrigando-se a remunerar a mencionada empresa na quantia de quatro salários mínimos vigentes na Capital do Estado de São Paulo, ou na quantia correspondente a 16,49 ORTH (Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional), por cada lote adquirido. Esta quantia deverá ser paga pelo(s) COMPRADOR(ES) em quatro parcelas semestrais, sendo cada uma igual a um salário mínimo vigente à época do pagamento, vencendo-se a primeira a cento e oitenta dias contados a partir de e as demais a cada cento e oitenta dias seguintes, sendo certo que o não pagamento de quaisquer parcelas nos respectivos vencimentos acarretará a aplicação das sanções previstas nas cláusulas 8a. e 14a. deste contrato.
- § 19 - A mencionada firma prestará os referidos serviços durante um período de vinte e quatro meses a contar de 10 de Janeiro de 1975 até 31 de dezembro de 1976, inclusive.
- § 20 - Os serviços referidos no parágrafo anterior consistirão fundamentalmente na reposição de cascalhos quando se fizer necessário, limpeza das ruas, refazimento de bueiros, serviços de capinagem e reconstituição das ruas em caso de erosão.
- 5 - Constituem também obrigações deste contrato e, para tanto, o(s) COMPRADOR(ES) se compromete(m) rigorosamente a observar e respeitar, bem assim seus sucessores a qualquer título, as quais constam do seguinte:
- a) Em cada chácara (lote) só será permitida a construção de um único prédio e de suas dependências usuais (garagem, quartos e dependências do empregados), sendo a construção principal completamente isolada, com área igual ou superior a 200,00 m² de área construída, recuada em sua frente de 6 metros e nas laterais de 4 metros, ficando vedada a construção de qualquer edificação em madeira sem prévia aprovação da planta pela INTERVENIENTE-ADMINISTRADORA, devendo a construção e acabamento serem de alto padrão.
- b) As construções existentes ou que vierem a ser executadas no imóvel comprometido, não poderão ser utilizadas para outro fim que não seja o estritamente residencial, devendo todas as residências dispor de água encanada e de esgotos, ligados à rede geral, quando houver, ficando ainda vedada

Oficial de Registro de Imóveis e Assessor
Comarca de São Roque - SP

134145

12200-2-AA

12200-2-12200-1-12200-117



a instalação de painéis publicitários, luminosos, etc.;

c) O imóvel objeto deste contrato poderá unir-se a qualquer terreno que lhe se já contíguo, de modo a formar um ou mais lotes e, desde que o novo lote ou lotes assim formados, tenham cada um a área mínima de 2.500,00 m², recaindo sobre o novo lote ou lotes, as restrições estabelecidas para o primitivo terreno ou vice-versa, como se houvessem sido instituídas desde o princípio;

d) O imóvel ora compromissado só poderá conter a criação de espécie de animais que se destinem ao uso ou consumo exclusivo do(s) próprio(s) COMPRADOR(ES) e de sua(s) família(s) e desde que sejam os animais mantidos em lugares e locais com instalações perfeitamente adequadas, em permanente e perfeito estado de limpeza e na mais rigorosa higiene, de modo que não possa a presença dos mesmos, por forma alguma, prejudicar ou simplesmente constituir qualquer incômodo ou embaraço para os ocupantes das demais propriedades vizinhas e para a população em geral;

e) O(s) COMPRADOR(ES) fica(m) obrigado(s) a cercar a(s) chácara(s) (lote(s) comprado(s) no prazo de 120 dias a contar da data deste contrato;

f) Deverá(ão) ainda o(s) COMPRADOR(ES) cultivar 15% da área que ora adquire(m), com bosques, pomares ou vegetação arborea permanente;

§ único: As restrições constantes deste item ficam constituídas específica e genericamente em servidões públicas;

6 - O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) efetuar os pagamentos a que se obrigou(aram) por este contrato, diretamente a INTERVENIENTE-ADMINISTRADORA-ANTONIO SCOPEL EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS LTDA., em seu escritório ou onde e a quem a mesma expressamente indicar, sempre, porém, na Capital do Estado de São Paulo, sendo certo que, neste ato e através do presente instrumento, os VENDEDORES conferem a mesma os mais amplos e gerais poderes para receber tais quantias e dar quitação das mesmas e ainda, praticar todos os atos necessários ao recebimento das importâncias devidas pelo(s) COMPRADOR(ES) em razão deste contrato e ao cumprimento das demais cláusulas deste contrato;

7 - O(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a pagar, rigorosamente em seus exatos vencimentos, as prestações convencionadas na cláusula III deste instrumento, sob pena de incorrer(em) nas sanções previstas nas cláusulas 8 e 14 mais adiante;

8 - Na ocorrência de atraso no resgate das prestações convencionadas na cláusula III deste instrumento, o(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) ao pagamento de juros de mora, à razão de 12% (doze por cento) ao ano, a partir do vencimento da obrigação, sendo que, se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, será cobrada, além dos juros de mora, a multa irredutível de 10% (dez por cento) sobre o débito em atraso;

9 - Fica expressamente facultado aos (VENDEDORES, o direito de, verificado o atraso por parte do(s) COMPRADOR(ES), no pagamento das prestações convencionadas na cláusula III deste instrumento, propor, de imediato, após competente notificação, as medidas objetivando a rescisão deste contrato, sendo certo que, qualquer recebimento que os VENDEDORES admitam, fora dos prazos estipulados na cláusula III, serão considerados mera tolerância, não podendo o(s) COMPRADOR(ES) invocar(em) tal fato como precedente, novação ou alteração de qualquer uma das cláusulas e condições estabelecidas neste contrato;

10 - O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) arcar com o pagamento, à ADMINISTRADORA-INTERVENIENTE, de uma taxa de expediente correspondente a 2 (dois) salários mínimos em vigor, na época, para o região de São Paulo na eventualidade de desejar(em) transferir ou ceder a terceiros, os direitos e obrigações decorrentes deste contrato, o que somente se dará se o(s) mesmo(s) estiver(em) em dia com o pagamento das prestações a que se obrigou(aram);

11 - O(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a cientificar por escrito a INTERVENIENTE-ADMINISTRADORA, toda e qualquer alteração de seu(s) domicílio(s) anterior(es), sendo que, incorrendo tal procedimento, será(ão) considerado(s) como estando em lugar incerto e não sabido;



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Fls. 5

- 12 - Cumpridas todas as obrigações de pagamento e satisfeitas todas as cláusulas deste contrato, os VENDEDORES obrigam-se a dar ao(s) COMPRADOR(ES) a escritura definitiva do lote, ou da área ideal ora adquirida, correndo todas as despesas com a outorga por conta exclusiva do(s) COMPRADOR(ES), inclusive sises, selos, emolumentos, registros, etc.;
- 13 - O(s) COMPRADOR(ES) entra(m) neste ato na posse do imóvel, porém a título precário, até que esteja integralmente cumprido o presente contrato;
- 14 - Ocorrendo a inobservância por parte do(s) COMPRADOR(ES) de quaisquer das cláusulas estipuladas neste contrato, através da infração das mesmas, tal fato acarretará a imediata rescisão do presente instrumento, após notificação por escrito, ao(s) COMPRADOR(ES), sendo certo que, nesta eventualidade, o(s) mesmo(s) perderá(ão) em benefício dos VENDEDORES todas as quantias até então pagas por conta do preço avençado, sem direito a nenhuma indenização, inclusive por benfeitorias, sejam de que natureza forem, as quais se incorporarão ao imóvel inclusive seus frutos e acessórios;
- 15 - Qualquer diferença na metragem do imóvel ora compromissado deverá ser acusada pelos contratantes no prazo máximo de 6(seis) meses a contar da assinatura deste instrumento, devendo ser compensada, tanto em relação aos VENDEDORES como em relação ao(s) COMPRADOR(ES) em dinheiro, na base do preço por metro quadrado pelo qual é celebrada a presente transação;
- 16 - O presente contrato é pactuado com a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, dele não podendo as partes se arrepender, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores;
- 17 - As partes elegem o foro central da Comarca da Capital Paulista para dirimir eventuais dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne, inclusive o da situação do imóvel; entretanto, os VENDEDORES, a seu exclusivo critério, poderão optar pelo foro do domicílio do(s) COMPRADOR(ES);

E, por estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento em 3(três) vias de igual teor e para o mesmo fim, tudo na presença de duas testemunhas na forma da lei.

São Paulo,

VENDEDORES : _____
pp. KIHIO ITO

COMPRADOR(ES): _____

TESTEMUNHAS: 1) _____
2) _____

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Roque - SP

12200-2-AA 134146

12200-2-130001-160000-1117

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SÃO ROQUE - SP

CERTIDÃO

Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica
do original arquivado (microf.) nesta unidade. Dou fé.
São Roque, 11/11/1977

CRISTIANO ROQUE DE ARRUDA ROSA
Escritor

**COTA REGISTRO
CUSTAS EMOLUMENTOS E
CONTRIBUIÇÕES**

Ordem:	RS	30,69
Alago:	RS	8,72
Carta:	RS	5,97
Reg. Civil:	RS	1,62
Imp. Just.	RS	2,11
Imp. Pub.	RS	1,67
Emolumento:	RS	1,53
TOTAL:	RS	52,71

**EMOLUMENTOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIMENTO POR GUIAS PRÓPRIAS**

Autos Co. Projects
Rogério Graciosa das Neves
CREA Nº CAU A128703-6 - ART PROJETO
Tel: (11) 84301-8076 / (11) 94528-1514
Responsável Técnico:
Mônica Maria de Oliveira Gomes
CREA Nº CAU A 122634-4 ART OBRA
Tel: (11) 96927-2800
PROJETO DE OBRAS E REFORMAS EM EDIFÍCIOS

Nº 303

UFAS
RUA



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
E S T A D O D E S Ã O P A U L O

LEI 3.596

De 29 de março de 2011

PROJETO DE LEI N.º 089/10-L,

De 10 de dezembro de 2010

AUTÓGRAFO N.º 3536 de 21/03/11.

(De autoria do Vereador Etelvino Nogueira - PSDB)

Dá denominação a vias públicas do loteamento "Chácara Lago da Serra", Bairro Taipas de Pedra, Distrito de Mailasqui.

O Prefeito Municipal da Estância Turística de São Roque,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica denominada "**Rua dos Guarus**" a via conhecida como Rua 1, com início na Estrada Mário de Almeida Oliveira e término na Rua 3, a mesma conta com 423,00 metros de comprimento e 8,00 metros de largura.

Art. 2º Fica denominada "**Rua dos Tucunarés**" a via conhecida como Rua 2, com início na Rua dos Guarus e término em propriedade particular, a mesma conta com 230,00 metros de comprimento e 8,00 metros de largura.

Art. 3º Fica denominada "**Rua dos Tambaquis**" a via conhecida como Rua 3, com início na Rua 5 e término na propriedade particular, a mesma conta com 1.216,00 metros de comprimento e 8,00 metros de largura.

Art. 4º Fica denominada "**Rua dos Matrinxãs**" a via conhecida como Rua 4, com início e término na Rua dos Tambaquis, a mesma conta com 280,00 metros de comprimento e 8,00 metros de largura.

Art. 5º Fica denominada "**Rua das Garoupas**" a via conhecida como Rua 5, com início na Rua dos Matrinxãs e término entre o lote 7 da quadra G e Sistema de Recreio, a mesma conta com 700,00 metros de comprimento e 8,00 metros de largura.

Art. 6º Fica denominada, "**Travessa dos Mandis**" a via conhecida como Rua 6, com início na Rua das Garoupas e



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

término entre os lotes 2 da quadra E e o lote 19 da quadra D, a mesma conta com 150,00 metros de comprimento e 7,00 metros de largura.

Art. 7º Fica denominada **"Travessa dos Dourados"** a via conhecida como Rua 7, com início na Rua das Garoupas e término entre os lotes 1 da quadra G e lote 7 da quadra F, a mesma conta com 177,00 metros de comprimento e 7,00 metros de largura.

Art. 8º Faz parte da presente Lei croqui das vias públicas denominadas.

Art. 9º As despesas decorrentes com a execução desta Lei correrão por conta de dotação própria do orçamento vigente.

Art. 10 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 29/03/2011.


EFANEU NOLASCO GODINHO
PREFEITO

Publicada aos 29 de março de 2011, no Gabinete do Prefeito
Aprovado na 7ª Sessão Ordinária de 21/03/2011.

/lco.-

4

