Câmara Municipal de Mococa
PODER LEGISLATIVO

PROTOCOLO

Número	Data	Rubrica
3.611	14/10/13	

DESPACHO
APROVADO
Sala das Sessões 14/10/13
GUILHERME DE SOUZA GOMES
PRESIDENTE

EMENTA

Solicita informações ao **Dr. Manuel Ribeiro Lima**, Presidente da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO FECHADO JARDIM DA PAINEIRA (AMPA) que informe o seguinte:

Requerimento nº 1290 2013.

Exmo. Sr. Presidente:

Requeiro à mesa, cumpridas as formalidades Regimentais da Casa, após a manifestação do Nobre Plenário, seja oficiado ao **Dr. Manuel Ribeiro Lima**, Presidente da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO FECHADO JARDIM DA PAINEIRA (AMPA), para que se digne informar o que segue:

O Poder Público Municipal, mediante o Decreto de n. 4.727, de 22 de dezembro de 2011, e, com base no art. 2º, 7º, e 8º, da Lei Complementar n. 227 de 24 de 06 outubro de 2006, concedeu permissão de gerir, administrar, arrecadar, etc, à AMPA frente aos associados do Jardim da Paineira. Todavia, o local é um bairro, chamado Jardim das Paineiras. Pela Matrícula do Imóvel, é um bairro residencial e comercial, com 200 e poucos lotes individuais e separados. Não existe condomínio instituído.

1- Se foi feito pedido ou requerimento junto à Prefeitura Municipal de Mococa, para autorizar a construção de um muro em volta do bairro Jardim das Paineiras?

2- Se foi feito pedido ou requerimento junto à Prefeitura Municipal de Mococa, para autorizar a construção de guaritas no local, com vigias e guardas para controlar o acesso ao local do bairro Jardim das Paineiras?

3- Se foi feito algum requerimento à Polícia Militar e ao Fórum local, para autorizar a construção de guaritas no local, com vigias e guardas controlando o acesso ao local do bairro Jardim das Paineiras?

mf

Câmara Municipal de Mococa
Poder Legislativo

Requerimento nº _____2013.

4- Se os guardas e vigias que ficam nas guaritas possuem armas de fogo?

5- Sendo uma permissionária de serviço público, instituída a concessão de serviço público mediante Decreto Municipal, qual o critério que a Associação utiliza para contratação de serviços delegados? Se faz licitação? Se tem algum controle sobre o melhor preço? Como? Se obedece na contratação dos serviços delegados, os princípios constitucionais da impessoalidade, da legalidade, da moralidade, etc, de acordo com o art. 37, caput, da Constituição Federal?

6- Se todos os membros que fazem parte da Diretoria da Associação tem plena ciência e concordaram em todas as contratações e pagamentos que a Associação faz a terceiros, ou, se existe Ato documentando a divergência?

7- Se todos os membros que fazem parte da Diretoria da Associação possuem seus lotes registrados em seus nomes, no Cartório de Registro de Imóveis de Mococa?

Justificativa:

O local é um bairro, chamado Jardim das Paineiras. Pela Matrícula do Imóvel, é um bairro residencial e comercial, com 200 e poucos lotes individuais e separados. Não existe condomínio instituído. As Leis Municipais, que dependem do Decreto para serem executadas, outorgaram, sem licitação, uma permissão para a Associação, administrar o local, ou seja, pelo Decreto, a Associação ficou responsável para cuidar de logradouros, lixo, conservação e manutenção de rede de esgoto, de energia elétrica, etc, sendo que tal ato parece ser ilegal, pois o serviço permitido já está incluído na base de cálculo do IPTU, bem como, a Prefeitura tem contrato de concessão com a SABESP e a CPFL, para cuidar destes serviços. E os possuidores de lotes já pagam estes serviços, quer para a Municipalidade, IPTU, quer para as concessionárias, SABESP e CPFL. Ademais, não foi realizado licitação, nem procedimento específico para justificar a dispensa de licitação, tudo na permissão de serviço público para a Associação.

Câmara Municipal de Mococa
Poder Legislativo

Requerimento nº _____2013.

Com base nesta Lei e neste Decreto, a Associação cobra de cada possuidor de lote de terreno, a taxa mensal de R$ 110,00 (cento e dez reais), sendo que o IPTU mensal deste mesmo terreno, segundo os proprietários gira em torno de R$ 20,00 (vinte reais) . Por fim, com base no Decreto e na Lei, houve a construção de um muro em volta do bairro, sendo que ainda foi colocado guarita e guardas, impossibilitando que qualquer um do POVO pudesse transitar livremente dentro daquele Bairro. Durante à noite os portões se fecham, causando prejuízos para os transeuntes da região. E, POR SER UMA PERMISSIONÁRIA DO PODER PÚBLICO, COMPETE AO PODER LEGISLATIVO À FISCALIZAÇÃO SOBRE A PERMISSÃO CONCEDIDA POR DECRETO N. 4.727/11, para poder tomar as providencias legais que o caso requer:

Plenário Venerando Ribeiro da Silva, 14 de outubro de 2013.

maria de Fátima da Silva
MARIA DE FÁTIMA DA SILVA
Vereadora

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
ESTADO DE SÃO PAULO
Gabinete do Prefeito

DECRETO Nº 4.727, 22 de dezembro de 2011

Permite o uso das áreas públicas de lazer e vias públicas de circulação do Loteamento Fechado Jardim das Paineiras à Associação dos Proprietários de lotes do Loteamento Fechado Jardim da Paineira.

ANTÔNIO NAUFEL, Prefeito Municipal de Mococa, no uso de suas atribuições legais.

CONSIDERANDO os artigos 2º, 7º e 8º da Lei Complementar nº 227, de 24 de outubro de 2006;

CONSIDERANDO o requerimento nº 16063, de 22 de dezembro de 2011, da Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento Fechado Jardim da Paineira,

D E C R E T A:

Art. 1º. Fica permitido o uso de todas as áreas públicas de lazer, caracterizadas como "sistema de lazer", com área de 15.787,14 metros quadrados, e as vias públicas de circulação, com área de 48.630,40 metros quadrados, do Loteamento Fechado "Jardim da Paineira", em favor da Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento Fechado Jardim da Paineira, como autoriza o artigo 2º da Lei Complementar nº 227, de 24 de outubro de 2006.

Art. 2º. A permissão de uso será por tempo indeterminado, podendo ser revogada à qualquer tempo pela Prefeitura Municipal de Mococa, sem implicação de ressarcimentos ao Permissionário.

Art. 3°. A permissão de uso objeto deste Decreto deverá ser averbada no registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da sua publicação, sob pena de caducidade da outorga ora permitida.

Art. 4°. Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento Fechado Jardim da Paineira:

I – manutenção e conservação do sistema de escoamento de águas pluviais;

II – os serviços de manutenção das árvores e poda;

III – a manutenção, limpeza e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

IV – a coleta e remoção do lixo domiciliar, que deverá ser depositado junto à portaria, em recipientes adequados, onde houver recolhimento da coleta pública;

V – construção, manutenção e conservação do sistema de lazer, em conformidade com projeto previamente aprovado pelos órgãos municipais competentes;

VI – manutenção, conservação e consumo da rede de iluminação pública;

VII - garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população;

VIII – distribuição, manutenção e conservação da rede interna de água do loteamento fechado;

IX – coleta, afastamento, conservação e manutenção da rede interna de esgoto;

X – outros serviços que se fizerem necessários.

Art. 5°. Qualquer outra utilização das áreas públicas mencionadas no artigo 1° deverá ser objeto de autorização específica por parte da Prefeitura Municipal de Mococa.

Art. 6°. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA, 22 DE DEZEMBRO DE 2011.

ANTÔNIO NAUFEL
Prefeito Municipal

JULIUS EDISON FERREIRA LOPES
RENATO CONTRERAS
Advogados

CÂMARA MUNICIPAL - MOCOCA - PROTOCOLO		
NÚMERO	DATA	RUBRICA
3846	04/11/13	

Mococa-SP, 04 de novembro de 2013.

À CÂMARA MUNICIPAL DE MOCOCA

EXMOS. Srs. VEREADORES

DE: Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento Fechado Jardim da Paineira – AMPA

Ref.: Ofício nº 01051/2013-CM

Requerimento nº 1290/2013 de Autoria da Vereadora Maria de Fátima da Silva, aprovado em Sessão Ordinária do dia 14 de outubro de 2013

Excelentíssimos Srs. Vereadores do Município de Mococa,

Em atendimento ao Ofício nº 01051/2013-CM, que trata da aprovação do Requerimento nº 1290/2013, de autoria da Ilustre Vereadora Maria de Fátima da Silva, a **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO FECHADO JARDIM DA PAINEIRA – AMPA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.357.911/0001-12, com sede à Rua Maria Miranda Mariano, nº 60, Município de Mococa/SP, por meio dos advogados que abaixo assinam, conforme instrumento de procuração anexa **(Doc. 01)**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exas., prestar os devidos esclarecimentos, para ao final responder às indagações contidas no requerimento retro mencionado.

CIENTES OS SENHORES VEREADORES. ARQUIVE-SE
Sala das Sessões 04 / 11 / 13
GUILHERME DE SOUZA GOMES
PRESIDENTE

Rua Bernardino de Campos, nº 472 – Brás – Cep.: 13735-030 – Mococa/SP
Tel/Fax: 19-3665-3837

Originário do empreendimento imobiliário executado pelas sociedades RIBEIRO LIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e SEQUÓIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/S LTDA., o loteamento denominado Jardim da Paineira, após a certificação de sua aprovação pela Prefeitura Municipal em 22 de abril de 2008, bem como da certificação nº 010/2008, expedido pela GRAPROHAB, em 15 de janeiro de 2008, teve seu registro imobiliário levado a efeito na data de 22 de julho de 2008, conforme se observa da matrícula nº 20.776, fls. 16, Livro nº 2 C-3, do Registro Geral do CRI-Mococa.

Por se tratar de empreendimento imobiliário que fora desenvolvido, aprovado pelos órgãos competentes e concluído sob a forma de loteamento fechado, nos termos da Lei Complementar Municipal nº 227, de 24 de outubro de 2006, e em observância à Lei Federal nº 6.766/79, bem como ao Decreto-lei nº 271/67 e à Constituição Federal de 1988, foram transferidos, ao Poder Público, as vias, os logradouros, as praças, as áreas institucionais, as áreas de preservação permanente (APP's), bem como as áreas de lazer, todos previamente definidos e demarcados no projeto de loteamento, conforme averbação na matrícula do imóvel (AV-3-20.776).

Porém, dada a natureza do loteamento, o qual, quando de sua conclusão, já se encontrava cercado por muros e com guarita na entrada de sua única via de acesso, construções estas previstas no projeto e aprovadas pelos órgãos públicos competentes, premente se tornou a necessidade da manutenção das referidas áreas por parte dos detentores de direitos relativos ao lotes circunscritos ao loteamento em questão, haja vista que o Poder Público não se responsabilizaria por manter e cuidar de referidas áreas.

Desta forma, após convocação de todos os proprietários, compromissários compradores, cessionários e demais detentores de direitos sobre os lotes localizados no Jardim da Paineira, foi aprovada em assembleia realizada no dia 30 de outubro de 2010, a ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO FECHADO JARDIM DA PAINEIRA – AMPA, entidade associativa de

moradores, sem fins econômicos ou lucrativos, tendo como objetivo a administração da manutenção das áreas públicas mencionadas, tais como área social, APP's e área institucional abrangidas no loteamento, bem como limpeza dos lotes, manutenção da portaria, vigilância etc., e demais benfeitorias realizadas em prol dos titulares dos lotes.

Nessa linha, e a teor da manutenção que vinha sendo desempenhada pela AMPA, em 22 de dezembro de 2011, foi editado o Decreto Municipal nº 4.727, concedendo à AMPA PERMISSÃO DE USO de referidas as áreas, anteriormente definidas e aprovadas no projeto de loteamento, mediante o cumprimento das diversas obrigações de manutenção e demais atividades acima relacionadas, e descritas no ato normativo municipal (Decreto de Permissão informado na matrícula do imóvel – AV-6--20.776).

Logo, tudo em obediência à Lei Complementar Municipal nº 227, aprovada no ano de 2006, pelos ilustres vereadores mandatários do poder legislativo que lhes foram conferidos à época, aprovação que seguiu o regular e perfeito processo legislativo desta C. Câmara Municipal de Mococa.

Portanto, legal e regular todo o processo de aprovação da Lei Complementar Municipal nº.227/2006, bem como o Decreto Municipal nº. 4.727, concedendo à AMPA a permissão de uso das áreas circunscritas ao loteamento Jardim da Paineira, destacando que ao Município compete disciplinar a utilização do solo urbano, conforme determina a Constituição Federal, em seu artigo 30, inciso VIII.

Insurgir-se contra o regular processo de permissão de uso conferido à AMPA é voltar-se contra a própria lei votada e aprovada pelos ínclitos vereadores desta Casa Legislativa, no ano de 2006, abrindo-se precedente para que as decisões que hoje são tomadas por Vossas Excelências, em prol da comunidade, sejam questionadas em mandatos posteriores pelos futuros ocupantes desta Casa Legislativa.

Não se pode ainda se esquecer de voltar os olhos ao interesse coletivo que permeia a manutenção dos serviços prestados pela Associação.

Isso porque, atualmente, o loteamento Jardim da Paineira conta com 123 (cento e vinte e três) diferentes proprietários e detentores de direitos nos lotes lá compreendidos. E dessa quantidade de munícipes, a quase totalidade está de acordo com as regras do Estatuto da Associação, notadamente com a qualidade da administração desempenhada pela AMPA, no que se refere à manutenção do local, ou ainda com a concordância do pagamento da contribuição pela contraprestação, atualmente no valor de R$ 110,00, até porque, os adquirentes dos lotes e hoje também os atuais moradores buscaram no loteamento sua característica fechada, que lhes oferece uma maior segurança e tranquilidade.

Assim, à exceção de um único proprietário de lotes, a quase totalidade dos demais proprietários está satisfeita e quer a continuidade do loteamento, nos moldes como foi constituído, ou seja, fechado, causando o questionamento da ilustre Vereadora certa estranheza, não havendo ainda, no sentir da AMPA, qualquer interesse público lesado, quer no que tange à legalidade das normas municipais, quer no que diz respeito aos direitos dos munícipes.

Ainda, vale destacar que a AMPA gera empregos diretos e indiretos. Portanto, além da AMPA representar, atualmente, 123 (cento e vinte e três) proprietários e detentores de direitos dos lotes, sem contar os familiares destes, também é responsável pela criação e gestão de empregos diretos e indiretos.

Mas, para que não pairem quaisquer dúvidas acerca da legalidade e constitucionalidade da Lei Complementar Municipal nº 227/2006, são feitas as seguintes considerações:

Rua Bernardino de Campos, nº 472 – Brás – Cep.: 13735-030 – Mococa/SP
Tel/Fax: 19-3665-3837

adjacentes, mediante a correspondente prestação de serviços de manutenção.

5) Da mesma maneira, e por não se estar diante de prestação de

É pressuposto lógico da licitação a existência de uma pluralidade de objetos e de uma pluralidade de ofertantes. Sem isto não há como conceber uma licitação. Dita impossibilidade é reconhecível já no próprio plano de um simples raciocínio abstrato." (Curso de Direito Administrativo. Malheiros Editores, 24ª edição. pág. 524)

No caso da permissão concedida à AMPA para a utilização, pelos proprietários dos lotes, das ruas, área de lazer, praças etc., circunscrita no loteamento em questão, com as correlatas obrigações de manutenção, sem sombra de dúvidas seria um sem sentido lógico-jurídico se pensar na possibilidade de utilização do local por outra associação ou associados que não os acima descritos.

Em outras palavras, não teria sentido se instaurar licitação para que determinada associação de moradores, de outras localidades, se apresentassem para concorrer na utilização de áreas que não lhe são adjacentes, mediante a correspondente prestação de serviços de manutenção.

5) Da mesma maneira, e por não se estar diante de prestação de serviços públicos, nos moldes do artigo 175 da Constituição Federal haja vista ainda que as concessionárias prestadoras de serviços públicos (CPFL, Sabesp etc.) continuam a desempenhar seus serviços para os proprietários dos lotes, impossível sequer falar na existência de qualquer interessado em gerir o local, sem que para tanto cobrasse algum valor pela contraprestação, o que não é feito pela AMPA, que realizava seu trabalho gratuitamente, em prol de seus associados.
Cabe ressaltar ainda que nenhum munícipe é impedido de ingressar ao loteamento, havendo tão somente um controle, para efeitos de segurança dos moradores, das pessoas que lá adentram.

6) Por fim, quanto à já cobrança de IPTU pelo Município, acredita-se que nenhum óbice existe para a exigência pela AMPA da contribuição para o rateio no custeio da manutenção. Como se sabe, os impostos

têm fato gerador independente de qualquer atividade estatal específica relativa ao contribuinte. São tributos não vinculados, ou seja, seu pagamento não está adstrito a uma prestação determinada pelo Poder Público. Logo, o IPTU serve para pagamento do funcionalismo público municipal, para o custeio do sistema de saúde municipal, para as despesas com o sistema de educação municipal, dentre outros.

A seu turno, a contribuição cobrada pela AMPA dos proprietários relaciona-se a uma contraprestação por um zelo maior na segurança da área, pelo rateio dos gastos com a manutenção da área de lazer etc., isto é, refere-se a serviços não executados normalmente pelo Poder Público Municipal, ou mesmo em contraprestação à utilização privativa do local pelos proprietários e demais titulares de lotes, Não se pode confundir a cobrança do IPTU com a cobrança da contribuição para fazer frente às despesas suportadas pela AMPA.

Portanto, não há que se falar em ilegalidade da Lei Complementar Municipal nº 227, de 24 de outubro de 2006, do Município de Mococa.

Feitos os devidos esclarecimentos, passemos às respostas às indagações da ilustre Vereadora:

1) Quando da constituição da AMPA, o que se deu com a aprovação em assembleia realizada no dia 30 de outubro de 2010, o muro e a guarita já existiam no loteamento Jardim da Paineira. Segundo documentos que nos foram apresentados, e de acordo com informações prestadas pelas sociedades empreendedoras do loteamento, a saber, as sociedades RIBEIRO LIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e SEQUÓIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/S LTDA., a aprovação, junto a Prefeitura Municipal e aos demais órgãos competentes foi para a incorporação imobiliária de um loteamento fechado por muros.

A Lei Complementar Municipal prevê ainda, em seu artigo 1º, que: *"entende-se por loteamento fechado como aquele cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro"*, dizendo também, em seu artigo 5º, § 3º que *"a construção de muro ou cerca divisória, bem como da portaria, obedecerá ao recuo de 4,00 metros do alinhamento do logradouro público, em uma metragem de no mínimo 50 metros na testada"*.

Assim, apesar de acreditar que, com a aprovação do projeto do loteamento, na modalidade fechado, junto aos órgãos competentes, em observância à norma municipal acima citada, seria desnecessária uma realização específica de pedido ou requerimento junto à Prefeitura de Mococa, para autorizar a construção de um muro no loteamento Jardim da Paineira; a AMPA não sabe informar se referido pedido foi realizado.

2) Quanto ao pedido de construção de guaritas na entrada do loteamento, com vigias e guardas, informa a AMPA que desconhece tais pedidos, uma vez que, quando de sua constituição, a situação já se encontrava da forma como existe hoje.

3) Idem às repostas dos questionamentos 1 e 2, acrescentando apenas que a Lei Municipal não prevê a necessidade de autorização para construção de guaritas com vigias e guardas controlando o acesso ao local, por parte da Policia Militar ou do Fórum local.

4) Os vigias não possuem armas de fogo.

5) A AMPA é uma entidade civil, sem fins lucrativos, regida pelo Código Civil, não tendo contratação com o Poder Público. Ademais, não se caracteriza como permissionária de prestação de serviço público, nos moldes do art. 175 da Constituição Federal. A Associação é tão somente uma permissionária da utilização de coisa pública, sendo responsável por sua manutenção. Portanto, a associação não está sujeita ao regime jurídico administrativo no que se refere a suas contratações com seus fornecedores. Não há,

Fechado Jardim da Paineira. O cargo de diretor junto à AMPA não é exclusivo de proprietário de lotes, bastando ser associado, nos termos do artigo 5º do Estatuto.

Sendo assim, é o que tinha a responder, agradecendo a todos os Vereadores da Câmara Municipal de Mococa pela atenção, e permanecendo à disposição para eventuais esclarecimentos complementares que se fizerem necessários.

portanto, dever de licitação ou observância aos princípios, da impessoalidade, legalidade etc. Apesar disso, a AMPA se pauta pela contração de funcionários qualificados para a execução dos serviços necessários à manutenção do loteamento, prestando contas mensalmente a todos os proprietários, mediante a fixação dos balanços na sede social da AMPA.

6) Os membros da Diretoria da Associação executam suas competências e atribuições nos exatos termos do Estatuto Social da AMPA.

7) Nos termos do artigo 5º do Estatuto Social, os associados são todos os titulares, compromissários compradores ou cessionários de direitos sobre imóveis do empreendimento denominado Lotemanteo Fechado Jardim da Paineira. O cargo de diretor junto à AMPA não é exclusivo de proprietário de lotes, bastando ser associado, nos termos do artigo 5º do Estatuto.

Sendo assim, é o que tinha a responder, agradecendo a todos os Vereadores da Câmara Municipal de Mococa pela atenção, e permanecendo à disposição para eventuais esclarecimentos complementares que se fizerem necessários.

Seguem anexados os esclarecimentos da empresa Sequóia Empreendimentos Imobiliários S/S Ltda., encaminhados à AMPA, sobre o Requerimento em questão, bem como cópias da Lei Complementar Municipal nº 227/2006, do Decreto Municipal nº 4.727/11, e do Alvará de Licença da AMPA **(Docs. 02/05)**.

Julius Edison Ferreira Lopes
OAB/SP nº 208.591

Renato Contreras
OAB/SP nº 221.284

Registrado

Ofício de Registro Civil de Pessoa Jurídica - Mococa - FLS 04 / 04

Ilustríssimo Senhor Oficial do Registro Civil de Pessoa Jurídica de Mococa, Estado de São Paulo.

Referência: REGISTRO DA ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DA ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO FECHADO JARDIM DA PAINEIRA.

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO FECHADO JARDIM DA PAINEIRA, com sede à Avenida José Alves Pinto, s/n, bairro Jardim São Luiz, cidade de Mococa, Estado de São Paulo, CEP 13.730-970, inscrita no CNPJ sob nº 13.357.911/0001-12, representada pelo **PRESIDENTE Manuel Ribeiro Lima,** brasileiro, casado, médico veterinário, portador da cédula de identidade RG nº 8.879.719-3 SSP – SP e CPF nº 048.324.318-38, residente à Rua Capitão José Caetano Figueiredo, nº 220, bairro Vila Quintino, cidade de Mococa, Estado de São Paulo, CEP 13.730-050 vem requerer a Vossa Senhoria o registro da **ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA PARA APROVAÇÃO DAS CONTAS DOS ANOS DE 2011 E 2012; E ELEIÇÃO E POSSE DE NOVA DIRETORIA PARA O BIÊNIO 2013/2014.**

Para tanto, anexa os seguintes documentos:

I. ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA (3 vias).

Nestes Termos,
P. Deferimento.

Mococa-SP, 15 de junho de 2013.

1º TABELIÃO

Presidente: MANUEL RIBEIRO LIMA
RG 8.879.719-3 SSP - SP

1º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE MOCOCA/SP
Rua Gabriel Pinheiro, 444 - Mococa/SP
Fone/Fax: (19) 3656-0377/3656-7097 - E-mail: primeiratabeliao@diginet.com.br
MANUEL RIBEIRO LIMA
Reconheço por semelhança a(s) firma(s) dou fé. Mococa, 03/07/2013.
JULIANA ZITTA PIZOLI - ESCREVENTE AUTORIZADA
Em test. da Verdade Por firma: R$ 4,25
VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE
0595AA111255

DOCUMENTO MICROFILMADO
OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE MOCOCA

Ofício de Registro Civil de Pessoa Jurídica - Mococa - FLS 03 04

00, residente à Rua Barão de Monte Santo, nº 1.471, bairro Centro, cidade de Mococa, Estado de São Paulo, CEP 13.735-060; **2º. TESOUREIRO: Ailton Aparecido Vibrio**, brasileiro, casado, consultor empresarial, portador da cédula de identidade RG nº 20.451.708 SSP – SP e CPF nº 102.355.198-55, residente à Rua Manuel Esmerino Ribeiro Lima, nº 239, bairro Jardim São Luiz, cidade de Mococa, Estado de São Paulo, CEP 13.735-045; **DIRETOR DE PATRIMÔNIO: Maxwell Alves Vilela**, brasileiro, casado, cirurgião dentista, portador da cédula de identidade RG nº 12.321.898 SSP – SP e CPF nº 056.153.428-46, residente à Rua Riachuelo, nº 623, bairro Centro, cidade de Mococa, Estado de São Paulo, CEP 13.730-070; **DIRETOR DE ESPORTE E LAZER**: **Dário Benedito Pinheiro**, brasileiro, casado, professor, portador da cédula de identidade RG nº 20.602.337 SSP – SP e CPF nº 096.812.238-88, residente à Rua Rio de Janeiro, nº 300, bairro Vila Santa Rosa, cidade de Mococa, Estado de São Paulo, CEP 13.731-290; **DIRETOR SOCIAL**: **Julius Edson Ferreira Lopes**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 24.676.577-X SSP – SP e CPF nº 168.336.348-58, residente à Rua Manoel Esmerino Ribeiro Lima, nº 393, bairro Jardim São Luiz, cidade de Mococa, Estado de São Paulo, CEP 13.735-045; **CONSELHO FISCAL**: **André Luis Vitor**, brasileiro, casado, atendente, portador da cédula de identidade RG nº18.743.092-5 SSP – SP e CPF nº 068.801.998-60, residente à Avenida José Justi, nº 70, bairro Jardim São Benedito, cidade de Mococa, Estado de São Paulo, CEP 13.734-475; **João Fernandes Quessada**, brasileiro, casado, vendedor, portador da cédula de identidade RG nº 6.492.949 SSP – SP e CPF nº 204.921.388-34, residente à Rua Cônego Bento, nº 278, bairro Vila Naufel, cidade de Mococa, Estado de São Paulo, CEP 13.734-130; **Ricardo Luis Geraldo**, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 23.790.354-4 SSP – SP e CPF nº 154.943.348-21, residente à Rua Maria Zélia Palma Maziero, nº 130, casa E7, bairro Chico Piscina, cidade de Mococa, Estado de São Paulo, CEP 13.737-180. A nova Diretoria tomou posse imediatamente para o inicio de seus trabalhos. Com a Ordem do Dia esgotada e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, o Presidente deu por encerrada a Assembléia, determinando que eu, **Rubens Galvani Junior,** secretário, lavrasse a presente ATA, sendo assinada por mim e pelo novo Presidente **Manuel Ribeiro Lima**. Mococa-SP, 15 de junho de 2013.

1º TABELIÃO

Presidente: _____

MANUEL RIBEIRO LIMA
RG Nº 8.879.719-3 SSP - SP

Secretário: _____

RUBENS GALVANI JUNIOR
RG Nº 27.280.605-5 SSP - SP

1º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE MOCOCA/SP
Rua Gabriel Pinheiro, 444 - Mococa/SP
Fone/Fax: (19) 3656-0377/3656-7097 - E-mail: primeirotabeliao@dglnet.com.br
Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de:
MANUEL RIBEIRO LIMA
dou fé. Mococa, 03/07/2013.
JULIANA ZITTO PIZOLI - ESCREVENTE AUTORIZADA
Em test. da Verdade Por firma: R$ 4,25
VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos
Juliana Zitto Pizoli
Escrevente Autorizada

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 8.879.719-3 DATA DE EXPEDIÇÃO 10/JUN/2008

NOME MANUEL RIBEIRO LIMA

FILIAÇÃO MANUEL ESMERINO RIBEIRO LIMA

E EDITH BRISIGHELO RIBEIRO LIMA

NATURALIDADE MOCOCA -SP

DATA DE NASCIMENTO 21/JUN/1957

DOC ORIGEM MOCOCA -SP
MOCOCA
CC:LV.B42 /FLS.129 /N.002626

CPF 048324318/38

ASSINATURA DO DIRETOR

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA

INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO RICARDO GUMBLETON DAUNT

8200-8

PROIBIDO PLASTIFICAR

B478-038786

ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

MINISTÉRIO DA FAZENDA

CPF

Cadastro de Pessoas Físicas

Número de Inscrição

048.324.318-38

Nome

MANUEL RIBEIRO LIMA

Nascimento 21/06/1957

DOC. 01

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO FECHADO JARDIM DA PAINEIRA (AMPA), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.357.911/0001-12, com sede à Rua Maria Miranda Mariano, nº 60, Município de Mococa/SP, representada por seu Diretor Presidente **MANUEL RIBEIRO LIMA,** brasileiro, casado, médico veterinário, portador da cédula de identidade RG nº 8.879.719-3 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 048.324.318-38.

OUTORGADOS: **JULIUS EDISON FERREIRA LOPES**, brasileiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 208.591-B, e **RENATO CONTRERAS**, brasileiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 221.284, ambos com escritório profissional à Rua Bernardino de Campos, nº 472, Brás, cidade de Mococa, Estado de São Paulo.

PODERES OUTORGADOS: os poderes para o foro em geral; os poderes especiais para confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, receber, dar quitação, firmar compromisso. Os poderes de representação e defesa perante quaisquer pessoas jurídicas de direito público, seus órgãos, ministérios, desdobramentos e repartições de qualquer natureza, inclusive empresas públicas, autarquias, sociedades de economia mista e entidades paraestatais; enfim, todos os poderes necessários e especiais para requerer e acompanhar até sentença definitiva, qualquer ação de interesse dos outorgantes, em quaisquer instâncias ou tribunais, podendo substabelecer, com ou sem reservas de poderes, e tudo o mais fazer em direito permitido para o fiel desempenho deste mandato, *e especialmente para o oferecimento de resposta junto à CAMARA MUNICIPAL DE MOCOCA /SP.*

Mococa/SP, 04 de novembro de 2013.

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO FECHADO JARDIM DA PAINEIRA (AMPA)
DIRETOR PRESIDENTE

DOC. 02

São João da Boa Vista, 30 de outubro de 2013.

Ao Ilmo.

Sr. Manuel Ribeiro Lima

Presidente da Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento Fechado Jardim da Paineira - AMPA

Mococa - SP

Assunto ref.: Esclarecimentos em atenção ao pedido de informações formulado pela Câmara Municipal de Mococa/SP, em face da aprovação do Requerimento nº 1290, ocorrida na sessão ordinária de 14/03/2013.

Ilustríssimo Senhor Manuel Ribeiro Lima,

Em atenção à Vossa solicitação, embasada no pedido de informações enviado à AMPA pela Câmara Municipal de Mococa, a SEQUÓIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/S LTDA., por intermédio de seu representante legal, vem esclarecer o que segue:

Concebido na modalidade fechada, o loteamento Jardim da Paineira teve sua implantação devidamente **aprovada pelos órgãos competentes do Poder Público Municipal**, com base na **Lei Complementar nº 227/06** e no **Decreto nº 4.727/2011**, conforme demonstram os documentos anexos.

Nesse passo, a construção de muro, de guarita, pavimentação asfáltica e todas as demais obras de infraestrutura indispensáveis à sua implantação foram custeadas exclusivamente pela Sequóia e pela Ribeiro Lima e

autorizadas e aprovadas pelo **Município de Mococa**, vale dizer, por quem **detém competência constitucional para disciplinar a utilização do solo urbano (Constituição Federal, art. 30, VIII)**.

Com relação aos municípios legislarem quanto à utilização do solo urbano, além de legítima, é uma prática amplamente utilizada em nosso país, principalmente no estado de São Paulo, haja vista o quão difundida é essa modalidade de loteamentos.

Desconhece-se qualquer obrigação legal quanto à necessidade de formulação de 'requerimento' à Polícia Militar ou ao "Fórum" (Poder Judiciário) para autorizar a realização desse tipo de empreendimento, pois questões de jaez, aliás, estão dissociadas das atribuições constitucionais destes órgãos.

Urge esclarecer que a instalação de muros e guarita na entrada do loteamento, além de estar prevista na lei municipal pertinente, não impede ou visa impedir o trânsito de pessoas e bens, mas apenas imprime controle de informações para **segurança** dos proprietários e moradores do Jardim da Paineira, medida que se justifica ante a **magnitude** desse **direito fundamental** alicerçado no ***caput* do art. 5º da Constituição Federal**. É certo que o loteamento não impede o acesso a qualquer imóvel que não seja particular de terceiro.

No mais, ao contrário do quanto consignado no pedido de informações da Câmara Municipal, não é demais ressaltar que a **AMPA não é permissionária de serviços públicos; apenas detém autorização para USO exclusivo dos espaços públicos integrantes do loteamento fechado**, fato que constitui medida administrativa inteiramente legal e constitucional e que, no caso, dispensa qualquer tipo de licitação.

A propósito, é valiosa a lição do jurista Helio Lobo Júnio[1] a respeito do tema, em trabalho que tem por objeto exatamente questão envolvendo a espécie loteamento fechado. Veja-se:

> **"O fato de determinados bens passarem a integrar o domínio do Poder Público não significa que não possam ter sua destinação primitiva alterada, sob pena de manietar a Administração das comunas, conforme as competências constitucionais que lhe são próprias. Não se esqueça que compete aos Municípios (art. 30, CF) legislar sobre assuntos de interesse local (inciso I) e promover, no que couber, adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (inciso VIII). (...) Ora, se um Município autorizado por lei municipal que, obviamente, foi voltada pelos representantes dos seus habitantes, resolve disciplinar a ocupação do solo urbano, ou de seus próprios bens, da forma que entendeu mais conveniente naquele momento, não parece lícito a qualquer outra autoridade, seja a que pretexto for, interferir, dizendo o que é melhor para o interesse público, tentando substituir a vontade daqueles que efetivamente detêm a competência constitucional para tal fim. Assim, quando um Município, por seus órgãos, autoriza a ocupação por um determinado núcleo habitacional, presumivelmente está atendendo ao que poderia chamar de interesse público prevalente."**

---

[1] LOBO JÚNIO, Helio. Loteamento fechado. *Boletim do IRIB em revista*, São Paulo: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, nº 304, p. 6, set. 2002

A rigor, a AMPA não se acha vinculada a princípios e diretrizes que devem reger os atos da administração pública, haja vista que não presta qualquer serviço público em nome do Município, daí não ser necessário que contrate segundo os critérios de licitação pública.

A AMPA recebeu do Município legitimidade para providenciar, diretamente ou por meio de terceiros, a manutenção dos espaços públicos que integram o loteamento, tudo com expressa autorização contida no art. 4º do Decreto nº 4.727/11, uma vez que visa, unicamente, à conservação do patrimônio de que dispõe para uso exclusivo. Inclusive, com relação à constatação presente no questionamento, de que "não existe condomínio instituído", tal afirmação não poderia ser mais correta, uma vez que não se trata de um condomínio edilício, e sim de um loteamento fechado, sendo a Associação responsável pela administração.

De fato, nada mais razoável, pois o Município, especialmente por outorgar autorização de uso, fica dispensado de realizar qualquer serviço nesse sentido, o que importa em considerável **economia de recursos públicos**, que, assim, podem ser distribuídos de modo mais eficiente em prol dos munícipes.

E, frise-se, com relação aos serviços prestados por concessionárias como SABESP e CPFL, eles não são de obrigação da AMPA. Eventualmente, a AMPA pode realizar algum pequeno serviço desse tipo, por comodidade, uma vez que sabe-se que empresas públicas/concessionárias podem levar algum tempo para efetuar reparos. No entanto, o processo de implantação de um loteamento prevê que, ao término das obras, as redes de água, esgoto e energia elétrica são sempre doadas a essas concessionárias, pois são elas as únicas responsáveis pela prestação desses serviços, sendo, inclusive as únicas

autorizadas a cobrar pela prestação de tais serviços, não importando se o loteamento é aberto ou fechado.

Não há que se confundir a destinação do IPTU, com a da mensalidade cobrada pela AMPA, posto que distintas por natureza jurídica.

Assim como qualquer outro proprietário, possuidor ou titular do domínio útil de imóvel urbano, os associados do loteamento fechado Jardim da Paineira pagam **IPTU**, que é um **imposto** municipal **não vinculado**, ou seja, não destinado, propriamente, para custeio de serviços de conservação de bens públicos, mas para necessidades de toda ordem (saúde, educação, segurança etc.).

As contribuições pagas pelos proprietários de lotes do Jardim da Paineira servem para o custeio das medidas de manutenção das vias de trânsito, áreas de lazer, limpeza, segurança, entre outros, todos vertidos em prol do bem estar dos próprios proprietários e seus familiares.

Vale dizer que, justamente por ter sido concebido na modalidade fechada, os proprietários dos lotes tiveram plena ciência de que, desejando adquirir lote ou casa já edificada nesse loteamento, haveriam de arcar com o ônus de contribuir financeiramente para usufruir dos benefícios por esse sistema, acima já referidos.

Não é ocioso apontar que a **3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo** emitiu o **Enunciado n° 12** com a redação seguinte: "É **admissível** a **cobrança** das despesas com manutenção e benfeitorias realizadas nas áreas comuns do loteamento fechado, independentemente da associação

do proprietário, na proporção de sua quota-parte, **sob pena de enriquecimento sem causa**." (grifo nosso)

Por fim, com relação à destinação dos lotes do Jardim da Paineira, Todos os lotes do Jardim da Paineira são destinados ao uso residencial. Isso consta no memorial descritivo dos lotes, aprovado pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB, órgão estadual ligado à Secretaria da Habitação. Além disso, as Normas e Posturas Urbanas do Loteamento, documento anexo a todos os contratos de compra e venda da Sequóia, veda expressamente o uso não residencial dos lotes.

Ainda que algum lote fosse vendido como comercial, seria indiferente, uma vez que os adquirentes sempre foram informados de que se tratava de um loteamento fechado.

Tudo isso exposto, conclui-se que o loteamento fechado Jardim da Paineira foi implantado com base em normas editadas pelo Município de Mococa/SP, ou seja, por lei de iniciativa do Executivo, aprovada por unanimidade pelo Legislativo, e segundo os regulamentos próprios, nos estritos limites da Constituição Federal da República, sob a supervisão de seus departamentos jurídicos competentes.

Com estas considerações, permaneço a Vosso dispor para os esclarecimentos complementares que se fizerem necessário e/ou para o que mais estiver ao alcance.

No ensejo, ficam também registrados protestos de elevada estima e distinta consideração.

Henrique Barth

SEQUÓIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/S LTDA.

LEI Nº. 227/2006
ALTERADA PELA
LEI Nº. 259/2007

PREFEITURA MUNICIPAL DE MO

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

DOC. 03

DOC. 08

Lei Complementar nº 227, de 24 de outubro de 2006.

Dispõe sobre a criação de Loteamentos Fechados no Município de Mococa, e dá outras providências.

APARECIDO ESPANHA, Prefeito Municipal de Mococa,

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Mococa, em Sessão realizada no dia 16 de outubro de 2006, aprovou Projeto de Lei Complementar nº 020/2006, e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Artigo 1º - Para os fins desta Lei Complementar, entende-se por **loteamento fechado** como aquele cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro.

Artigo 2º - As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, que serão objeto de permissão de uso, deverão ser definidas, por ocasião da aprovação do loteamento, aprovado de acordo com as exigências da Lei Federal nº 6.766/79 e demais exigências das legislações estaduais e municipais.

Artigo 3º - A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação será outorgada ao loteador por tempo indeterminado, que submeterá a administração das mesmas à Associação dos Proprietários dos imóveis compreendidos no perímetro a ser fechado, constituída sob a forma de pessoa jurídica, responsável pela administração das áreas internas, com a explícita definição de responsabilidade no instrumento de constituição.

Artigo 4º - As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá a permissão de uso, serão definidas por ocasião do projeto do loteamento e deverão estar situadas externamente, e deverão ser mantidas sob a responsabilidade da Associação dos Proprietários, até que a Prefeitura Municipal de Mococa exerça plenamente esta função.

Artigo 5º - A área máxima permitida para loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre considerando as diretrizes contidas na legislação municipal.

Parágrafo 1º - No ato da solicitação do pedido de diretrizes deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de loteamento.

Parágrafo 2º - As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas fechadas.

Lei Complementar nº 227, de 24 de outubro de 2006.

Parágrafo 3º - A construção de muro ou cerca divisória, bem como da portaria, obedecerá ao recuo de 4,00 (quatro) metros do alinhamento do logradouro público, em uma metragem de no mínimo 50 (cinqüenta) metros na testada.

Artigo 6º - Quando as diretrizes viárias definidas pela Prefeitura Municipal de Mococa seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento fechado, deverão estas vias estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

Artigo 7º - A permissão de uso referida no artigo 2º desta Lei Complementar será outorgada à Associação dos Proprietários, independentemente de licitação, podendo ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura Municipal de Mococa, sem implicar em qualquer ressarcimento.

Artigo 8º - A Prefeitura Municipal de Mococa fica autoriza a outorgar o uso de que trata o artigo 2º desta Lei Complementar, nos seguintes termos:

Parágrafo 1º - A permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizados por Decreto do Poder Executivo.

Parágrafo 2º - A outorga da permissão de uso deverá constar do Registro do Loteamento o Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo 3º - No Decreto de outorga da permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa.

Parágrafo 4º - Igualmente, deverá constar do mesmo Decreto que qualquer outra utilização das áreas públicas será objeto de autorização específica da Prefeitura Municipal de Mococa.

Artigo 9º - Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários ou loteador:

I – murar ou cercar a área do loteamento fechado, em conformidade com projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes;

II – a manutenção da portaria e do sistema de segurança;

III – a manutenção e conservação do sistema de escoamento de águas pluviais;

Lei Complementar nº 227, de 24 de outubro de 2006.

IV – os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;

V – a manutenção, limpeza e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

VI – a coleta e remoção do lixo domiciliar, que deverá ser depositado junto à portaria, em recipientes adequados, onde houver recolhimento da coleta pública;

VII – construção, manutenção e conservação do sistema de lazer, em conformidade com projeto previamente aprovado pelos órgãos municipais competentes;

VIII – prevenção de sinistros;

IX – manutenção, conservação e consumo da rede de iluminação pública;

X – garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população;

XI – distribuição, manutenção e conservação da rede interna de água do loteamento fechado;

XII – coleta, afastamento, conservação e manutenção da rede interna de esgoto;

XIII – outros serviços que se fizerem necessários.

Parágrafo 1º - A Associação dos Proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas;

Parágrafo 2º - Quando os serviços públicos forem executados pela Associação dos Proprietários ou pelo loteador, sem que haja qualquer participação dos Poder Público, os proprietários serão isentos do pagamento das taxas municipais correspondentes.

Artigo 10 – Caberá à Prefeitura Municipal de Mococa a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção e conservação dos bens públicos.

Artigo 11 – Se a Associação dos Proprietários se omitir na prestação dos serviços que tratam os incisos do artigo 9º, o Poder

Lei Complementar nº 227, de 24 de outubro de 2006.

Artigo 16 – Quando da descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objetos de concessão, as mesmas passarão a integrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nela existentes, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro ou cerca de fechamento e dos encargos decorrentes é a da Associação dos Proprietários.

Parágrafo único – Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a concessão/permissão, segundo esta Lei Complementar, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Artigo 17 – A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação poderá ser total ou parcial em loteamento já existente, desde que:

I – haja a anuência de 100% (cem por cento) dos proprietários dos lotes existentes no Loteamento a ser fechado;

II – o fechamento não venha a interromper o sistema viário da região;

III – os equipamentos urbanos institucionais não possam ser objeto de fechamento, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Artigo 18 – As penalidades previstas no artigo 11 desta Lei Complementar serão processadas através de Auto de Infração, que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvadas as entrelinhas, no qual constará obrigatoriamente:

I – data da lavratura;

II – nome e localização do loteamento;

III – descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;

IV – dispositivo legal infringido;

V – penalidade aplicável e;

VI – assinatura, nome legível, cargo e matrícula da autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o respectivo auto.

Lei Complementar nº 227, de 24 de outubro de 2006.

Parágrafo 1º - É de competência dos Agentes de Fiscalização de Obras da Prefeitura Municipal de Mococa a lavratura do Auto de Infração mencionado no *caput* deste artigo.

Parágrafo 2º - Após a lavratura do Auto de Infração será instaurado processo administrativo contra o infrator, providenciando-se a sua intimação pessoal, se ainda não tiver ocorrido, ou por via postal com aviso de recebimento ou por edital publicado no órgão de imprensa oficial do Município de Mococa.

Artigo 19 - Caberá impugnação ao Auto de Infração no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de lavratura do auto, sob pena de revelia, a qual deverá ser apresentada junto ao serviço de protocolo da Prefeitura Municipal de Mococa.

Artigo 20 – A decisão definitiva que se impuser ao autuado deverá ser cumprida no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação.

Artigo 21 – Os loteamentos já existentes poderão ser transformados em loteamentos fechados, com a devida outorga da respectiva permissão de uso, desde que devidamente representados por Associação de Proprietários, atendidos aos requisitos desta Lei Complementar, em especial as previstas no artigo 17.

Artigo 22 – As Associações de Proprietários, outorgadas nos termos desta Lei Complementar, afixarão em lugar visível nas entradas do loteamento fechado, placa informando o número do Decreto de permissão.

Artigo 23 – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA, 24 de outubro de 2006.

APARECIDO ESPANHA
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

Lei Complementar nº 259, de 02 de maio de 2007.

Acrescenta os parágrafos 1º, 2º e 3º ao artigo 4º da Lei Complementar nº 227, de 24 de outubro de 2006 que dispõe sobre a criação de loteamentos fechados no Município de Mococa.

APARECIDO ESPANHA, Prefeito Municipal de Mococa,

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Mococa, em Sessão Extraordinária realizada no dia 23 de abril de 2007, aprovou Projeto de Lei Complementar nº 001/2007, e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - Ficam acrescentados os parágrafos 1º, 2º e 3º ao artigo 4º da Lei Complementar nº 227, de 24 de outubro de 2006, com a seguinte redação:

"Parágrafo 1º - A Prefeitura Municipal de Mococa fica autorizada a dimensionar e delimitar as reservas de áreas institucionais públicas, ainda que seja em outra região não contígua ao loteamento fechado, desde que não haja prejuízo ao interesse público do local.

Parágrafo 2º - A autorização de que trata o parágrafo 1º fica condicionada às manifestações dos Departamentos Municipais de Obras, de Educação, de Saúde e da Coordenadoria do Meio-Ambiente, no tocante ao planejamento, verificação e previsão da demanda de serviços públicos que o parcelamento do solo urbano, na região de implantação do loteamento fechado, poderá ou não gerar, consideradas a existência destes serviços no seu entorno e/ou a natureza do empreendimento.

Parágrafo 3º - Constatada demanda negativa de serviços públicos, deverá a Assessoria de Planejamento, com base nas manifestações dos departamentos e coordenadoria mencionados no parágrafo 2º, opinar sobre a reserva de área em outro local que não a gleba parcelada, definindo qual a região da zona urbana que apresenta maior demanda reprimida de serviços públicos, indicando o respectivo serviço para após, encaminhar os estudos para a apreciação urbanística do Departamento de Obras".

Art. 2º - Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA, 02 de maio de 2007.

APARECIDO ESPANHA
Prefeito Municipal

DOC. 04

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
ESTADO DE SÃO PAULO
Gabinete do Prefeito

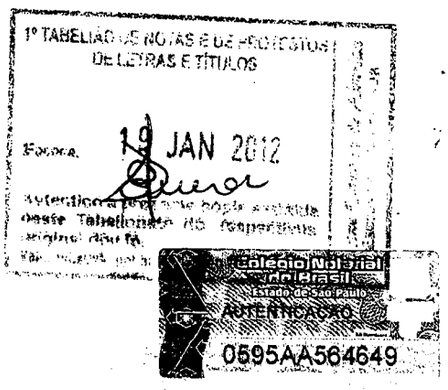
DOC. 08

DECRETO Nº 4.727, 22 de dezembro de 2011

Permite o uso das áreas públicas de lazer e vias públicas de circulação do Loteamento Fechado Jardim das Paineiras à Associação dos Proprietários de lotes do Loteamento Fechado Jardim da Paineira.

ANTÔNIO NAUFEL, Prefeito Municipal de Mococa, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO os artigos 2º, 7º e 8º da Lei Complementar nº 227, de 24 de outubro de 2006;



CONSIDERANDO o requerimento nº 16063, de 22 de dezembro de 2011, da Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento Fechado Jardim da Paineira,

D E C R E T A:

Art. 1º. Fica permitido o uso de todas as áreas públicas de lazer, caracterizadas como "sistema de lazer", com área de 15.787,14 metros quadrados, e as vias públicas de circulação, com área de 48.630,40 metros quadrados, do Loteamento Fechado "Jardim da Paineira", em favor da Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento Fechado Jardim da Paineira, como autoriza o artigo 2º da Lei Complementar nº 227, de 24 de outubro de 2006.

Art. 2º. A permissão de uso será por tempo indeterminado, podendo ser revogada à qualquer tempo pela Prefeitura Municipal de Mococa, sem implicação de ressarcimentos ao Permissionário.

Art. 3°. A permissão de uso objeto deste Decreto deverá ser averbada no registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da sua publicação, sob pena de caducidade da outorga ora permitida.

Art. 4°. Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento Fechado Jardim da Paineira:

I – manutenção e conservação do sistema de escoamento de águas pluviais;

II – os serviços de manutenção das árvores e poda;

III – a manutenção, limpeza e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

IV – a coleta e remoção do lixo domiciliar, que deverá ser depositado junto à portaria, em recipientes adequados, onde houver recolhimento da coleta pública;

V – construção, manutenção e conservação do sistema de lazer, em conformidade com projeto previamente aprovado pelos órgãos municipais competentes;

VI – manutenção, conservação e consumo da rede de iluminação pública;

1° TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTOS DE LETRAS E TÍTULOS
Mococa, 19 JAN 2012
Colégio Notarial do Brasil
Estado de São Paulo
AUTENTICAÇÃO
0595AA564650

VII – garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população;

VIII – distribuição, manutenção e conservação da rede interna de água do loteamento fechado;

IX – coleta, afastamento, conservação e manutenção da rede interna de esgoto;

X – outros serviços que se fizerem necessários.

Art. 5°. Qualquer outra utilização das áreas públicas mencionadas no artigo 1° deverá ser objeto de autorização específica por parte da Prefeitura Municipal de Mococa.

Art. 6°. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA, 22 DE DEZEMBRO DE 2011.

ANTÔNIO NAUFEL
Prefeito Municipal

1° TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTOS DE LETRAS E TÍTULOS
Mococa, 19 JAN 2012

Colégio Notarial do Brasil
Estado de São Paulo
0395AA564651

DOC. 05

Prefeitura Municipal de Mococa

Estado de São Paulo

Alvará de Licença

NATUREZA DA LICENÇA

INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO

ANTONIO NAUFEL
Prefeito Municipal de Mococa

Nº 159/2011

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO FECHADO JARDIM DA PAINEIRA

Contribuinte

Está licenciado pela Prefeitura Municipal de Mococa para exercer a atividade de **ASSOCIAÇÃO**

Localizado à **AVENIDA JOSÉ ALVES PINTO S/N**
JARDIM SÃO LUIZ

Com o ramo **ATIVIDADES ASSOCIATIVAS DE MORADORES**

Inscrito no Cadastro Mobiliário sob nº **16.111**

Horário *08:00 às 18:00 horas;*

Mococa, 22 de Março de 2.011.

Conservar em lugar visível do Estabelecimento

PREFEITURA MUNICIPAL
FISCALIZAÇÃO
MOCOCA - São Paulo

Fernanda Bertasso
EMITENTE