PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA
Estado de São Paulo
* * *

28 de fevereiro de 2.020

Projeto de Lei nº 03/2020

Of.GAB **103/2020**
Senhor Presidente:

Estamos encaminhando a Vossa Excelência para apreciação dos Senhores Vereadores o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre a desafetação e posterior alienação por permuta de bem público de propriedade do Município por outras áreas que especifica.

Renovamos os protestos de estima e consideração.

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal

Exmo. Sr. Vereador
ANTONIO APARECIDA DA SILVA
Presidente da Câmara Municipal
N E S T A.

CAMARA MUNICIPAL DE SAO JOAO
PROTOCOLO DE ENTRADA
Sequência: 153 / 2020 Data/Hora: 28/02/2020 13:57
Descrição:
PROJ. LEI EXECUTIVO
OF.GAB. Nº 103/2020 PROJETO DE LEI

PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA
Estado de São Paulo
* * *

PROJETO DE LEI

"Dispõe sobre a desafetação e posterior alienação por permuta de bem público de propriedade do Município por outras áreas que especifica".

Art. 1º - Fica desafetado do uso comum do povo/destinação pública especial, passando a integrar o patrimônio disponível do Município de São João da Boa Vista, um terreno medindo 10.973,49 m², identificado como Lote 01, da 4ª Etapa do Distrito Industrial, de propriedade do Município de São João da Boa Vista-SP, objeto da Matrícula nº 47.874.

Art. 2º - Fica o Município de São João da Boa Vista autorizado a permutar o imóvel identificado no artigo anterior, pelos imóveis de propriedade de Bruna Raphaela Teixeira Tramonte, todos localizados no loteamento denominado Riviera de São João, nesta cidade, a seguir identificados:

Lote	Quadra	Área (m²)	Nº da matrícula no CRI local
5	X	398,82	47.874
6	X	410,28	47.875
7	X	470,08	47.876

Art. 3º - A permuta de que trata esta lei se justifica em razão das áreas a serem adquiridas estarem inseridas/envoltas pelo equipamento público do parque localizado na Riviera de São João.

Art. 4º - Para efeito da permuta de que trata o artigo anterior, ficam atribuídos aos imóveis, em conformidade com o Laudo de Avaliação elaborado pelos engenheiros nomeados pela Portaria nº 12.330, de 24 de julho de 2.019, os seguintes valores:

Imóvel	Área (m²)	Valor Final
Riviera de São João		
Lote 5 – Quadra X	398,82	R$164.517,02
Lote 6 – Quadra X	410,28	R$169.244,38
Lote 7 – Quadra X	470,08	R$194.209,45
Total Riviera de São João – 3 uns.		**R$527.970,85**
Distrito Industrial		
Lote 1 – 4ª Etapa	10.973,49	R$491.091,11
Total Distrito Industrial – 1 un.		**R$491.091,11**

Art. 5º - A permuta das áreas mencionadas nesta lei far-se-á sem o pagamento de nenhuma diferença de valores entre as avaliações.

Art. 6º - Fica dispensada a Concorrência Pública na presente alienação, em virtude do disposto no inciso I do Artigo 99 da Lei Orgânica do Município de São João da Boa Vista.

Art. 7º - As despesas com a lavratura da escritura de permuta serão pagas pelo Município e correrão por conta de dotação orçamentária própria, podendo o Chefe do Poder Executivo Municipal suplementá-la, se necessário.

Art. 8º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 9º - Ficam revogadas as disposições em contrário.

JUSTIFICATIVA

Conforme consta do presente projeto, o imóvel a ser adquirido destina-se a integrar ao Sistema de Lazer do Recanto do Lago, vinculado ao reservatório R3.
Para subsidiar a análise da proposta segue cópia das Matriculas nº 47.874, 47.875, 47.876 da Portaria nº 12.330, de 24/07/2019 e do respectivo Laudo de Avaliação.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos vinte e oito dias do mês de fevereiro de dos mil e vinte (28.02.2020).

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

DECRETO Nº 5.556, DE 31 DE OUTUBRO DE 2.016

"Declara de utilidade pública os imóveis que especifica, situados no loteamento Riviera de São João"

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO , Prefeito Municipal de São João da Boa Vista, Estado de São Paulo etc., usando de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei, em especial as dos artigos 64, inciso V, 85, inciso I, Alínea "a", ambos da Lei Orgânica do Município de São João da Boa Vista, e com fundamento na alínea "m" do Artigo 5º, o Artigo 6º e demais disposições do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, com as alterações ditadas pelas Leis nº 2.786, de 21 de junho de 1956, nº 6.306, de 15 de dezembro de 1975, nº 6.602, de 07 de dezembro de 1978, nº 9.758, de 29 de janeiro de 1999 e pelo Decreto-lei nº 856, de 11 de setembro de 1969,

D E C R E T A:

Art. 1º - Ficam declarados de Utilidade Pública, a fim de serem adquiridos mediante desapropriação amigável ou judicial, os imóveis abaixo descritos:

"UM TERRENO, identificado pelo lote um (01) da quadra "X", da planta do loteamento do tipo RESIDENCIAL/COMERCIAL, denominado RIVIERA DE SÃO JOÃO, em zona urbana desta cidade de São João da Boa Vista, com frente para a Rua Oito (08), medindo 3,07 ms. (três metros e sete centímetros); daí segue em curva com desenvolvimento de 6,71 ms. (seis metros e setenta e um centímetros); daí segue em linha reta com a distância de 24,61 ms. (vinte e quatro metros e sessenta e um centímetros) até aqui confrontando com a referida Rua Oito;Daí deflete à esquerda e segue em linha reta com a distância de 22,70 ms (vinte e dois metros e setenta centimetros) confrontando com o Sistema de Lazer II; e finalmente deflete à esquerda e segue em linha reta com a distância de 24,32 ms. (vinte e quatro metros e trinta e dois centímetros) até atingir o ponto incial confrontando com o lote 02 (dois), perfazendo ùma área de 337,42 m2., (trezentos e trinta e sete metros quadrados e quarenta e um centésimos). Dito imóvel encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal local sob nº 21.0066.0001.001" e matriculado junto ao CRI local sob nº 47870 de propriedade de Riviera de São João S/C Ltda (compromissário Fabio Antonio Liberalli e Renata de Sozo).

"UM TERRENO, identificado pelo lote dois (02) da quadra "X", da planta do loteamento do tipo RESIDENCIAL/COMERCIAL, denominado RIVERA DE SÃO JOÃO, em zona urbana desta cidade de São João da Boa Vista, medindo 12,27 ms. (doze metros e vinte e sete centímetro) de frente para a Rua Oito (8) ; nos fundos 12,00 ms. (doze metros) confrontando com o Sistema de Lazer II; do lado esquerdo de quem da Rua Oito olha para o terreno mede 26,87 ms (vinte e seis metros e oitenta e sete centímetros) confrontando com o lote 03(três); e do outro lado no mesmo sentido mede 24,32 ms. (vinte e quatro metros e trinta e dois centímetros) confrontando com o lote01 (um), perfazendo uma área de 307,14 m2., (trezentos e sete metros e quatorze centésimos). Dito imóvel encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal Local sob n. 21.0066.0002.001" e matriculado junto ao CRI local sob nº 47871 de propriedade de Riviera de São João S/C Ltda.

"*UM TERRENO, identificado pelo lote três (03) da quadra "X", da planta do loteamento do tipo RESIDENCIAL/COMERCIAL, denominado RIVERA DE SÃO JOÃO, em zona urbana desta cidade de São João da Boa Vista, medindo 12,27 ms. (doze metros e vinte e sete centímetros) de frente para a Rua Oito (8); nos fundos 12,00 ms. (doze metros) confrontando com o Sistema de Lazer II ; do lado do lado esquerdo de quem da Rua Oito olha para o terreno mede 29,41 ms., (vinte e nove metros e quarenta e um centímetros) confrontando com o lote 04 (quatro); e do outro lado no mesmo sentido mede 26,87 ms., (vinte e seis metros e oitenta e sete centímetros) confrontando com o lote 02 (dois), perfazendo uma área de 337,68 m2.,(trezentos e trinta e sete metros quadrados e sessenta e oito centésimos). Dito imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local sob n. 21.0066.0003.001*" matriculado junto ao CRI local sob nº 47872 de propriedade de Nelio Henrique Pereira.

"*UM TERRENO, identificado pelo lote quatro (04) da quadra "X" da planta do loteamento do tipo RESIDENCIAL/COMERCIAL, denominado RIVERA DE SÃO JOÃO, em zona urbana desta cidade de São João da Boa Vista, medindo 12,27 ms. (doze metros e vinte e sete centímetros) de frente para a Rua Oito (8); nos fundos 12,00 ms. (doze metros) confrontando com o Sistema de Lazer II; do lado esquerdo de quem da Rua Oito olha para o terreno mede 31,96 ms. (trinta e um metros e noventa e seis centímetros) confrontando com lote 05 (cinco); e do outro lado no mesmo sentido mede 29,41 ms. (vinte e nove metros e quarenta e um centímetro) confrontando com o lote 03 (três), perfazendo uma área de 368,22 m2. , (trezentos e sessenta e oito metros quadrados e vinte e dois centésimos). Dito imóvel encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal local sob n. 210066.0004.0001*" e matriculado junto ao CRI local sob nº 47873, de propriedade de Riviera de São João S/C Ltda (compromissário Antonio Carlos Fumeni).

"*UM TERRENO, identificado pelo lote cinco (5) da quadra "X", da planta do loteamento do tipo RESIDENCIAL/COMERCIAL, denominado RIVERA DE SÃO JOÃO, em zona urbana desta cidade de São João da Boa Vista, medindo 12,27 ms. (doze metros e vinte e sete centímetros) de frente para a Rua Oito (8); nos fundos 12,00 ms (doze metros) confrontando com o Sistema de Lazer II; do lado esquerdo de quem vem da Rua Oito olha para o terreno mede 34,51 ms. (trinta e quatro metros e cinquenta e um centímetros) confrontando com o lote 06 (seis); e do outro lado no mesmo sentido mede 31,96 ms. (trinta e um metros e noventa e seis centímetros) confrontando com o lote 04 (quatro), perfazendo uma área de 398,82 m2., (trezentos e noventa e oito metros quadrados e oitenta e dois centésimos). Dito imóvel encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal local sob n. 210066.0005.001*" e matriculado junto ao CRI local sob nº 47874, de propriedade de Bruna Raphaela Teixeira Tramonte.

"*UM TERRENO, identificado pelo lote seis (6) da quadra "X", da planta do loteamento do tipo RESIDENCIAL/COMERCIAL, denominado RIVERA DE SÃO JOÃO, zona urbana desta cidade de São João da Boa Vista, medindo 12,27 ms. (doze metros e doze centímetros) de frente para a Rua Oito (8); nos fundos 17,13 ms. (dezessete metros e treze centímetros), sendo 8,33 metros, mais 8,80 metros confrontando com o Sistema de Lazer II; do lado esquerdo de quem da Rua Oito olha para o terreno mede 30,32 ms. (trinta metros e trinta e dois centímetros) confrontando com o lote 07 (sete); e do outro lado no mesmo sentido mede 34,51 ms. (trinta quatro metros e cinquenta e um centímetros) confrontando com o*

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA - ESTADO DE SÃO PAULO
Ladislau Asturiano Filho
OFICIAL

Fls. 06 do proc.
Nº 2003119
Ano

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL — REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S. J. B. VISTA
Bel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial

MATRÍCULA 47874 — FICHA 01 — SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 25 SET 2002

IMÓVEL: UM TERRENO, identificado pelo lote cinco (05) da quadra "X", da planta do loteamento do tipo RESIDENCIAL/COMERCIAL, denominado RIVIERA DE SÃO JORGE, em zona urbana desta cidade de São João da Boa Vista, medindo 12,27 ms. (doze metros e vinte e sete centímetros) de frente para a Rua Oito (08); nos fundos 12,00 ms. (doze metros) confrontando com o Sistema de Lazer II; do lado esquerdo de quem da Rua Oito olha para o terreno mede 34,51 ms. (trinta e quatro metros e cinquenta e um centímetros) confrontando com o lote 06 (seis); e do outro lado no mesmo sentido mede 31,96 ms. (trinta e um metros e noventa e seis centímetros) confrontando com o lote 04 (quatro), perfazendo uma área de 398,82 m2., (trezentos e noventa e oito metros quadrados e oitenta e dois centésimos). Dito imóvel encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal local sob n. 21.0066.0005.001. --- Proprietária: RIVIERA DE SÃO JORGE S/C LTDA., sociedade civil por quotas de responsabilidade limitada, com sede nesta cidade, na Avenida Dr. Durval Nicolau s/nº, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.763.321/0001-07, com seu contrato de constituição, de 16/julho/2001, registrado sob nº 001077, livro A-3-PJ, em 11/10/2001, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, desta Serventia, figurando como sócios-gerentes José Antônio Trafane, brasileiro, casado, geólogo, portador do CIRG nº 3.173.820-5-SSP/SP e do CIC nº 044.599.977-20, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Emilio Orespan nº 55, e José Affonso Bitar Filho, brasileiro, casado, arquiteto, portador do CIRG n. 4.610.549-9-SSP-SP e do CIC nº 870.208.748-00, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Benjamin Constant n. 295. --- Título Aquisitivo: Registro n. 2/ M-39.326 do livro 2-Registro Geral, de 12 de abril de 2.002, (área de 272.793,333 m2., adquirida em 04/04/2.002, pelo valor de R$163.680,00). A presente matrícula foi aberta nos termos do item 05, Letra "b", Seção II, Cap. XX, das NSCGJ. O Escrevente: (Edelson Geremias Pinto). Oficial: (Ladislau Asturiano Filho).

Av.1/ M-47.874. São João da Boa Vista, 25 de setembro de 2.002. Consta do Registro n. 7/ M-39.326 do livro 2, que de acôrdo com a Ata da Reunião dos Condôminos do Empreendimento Riviera de São João, datada de 21 de janeiro de 2.002, registrada sob n. 30.201, do Anexo de Registro de Títulos e Documentos, desta Serventia, que dispõe das Regras e Posturas Urbanas, e Tipos de Comércios "permitidos" e "não permitidos", e ainda do "Contrato-Padrão" de vendas de terrenos do loteamento, dentre outras, as condições seguintes: "1.A) I) Do Recuo Frontal: Na Avenida será de 3,00 ms. (três metros), pois, existe lei municipal específica. As construções nas outras vias, obrigatoriamente, deverão ser feitas com um recuo frontal de no mínimo 2,00 ms. (dois metros) da testada. 1.B) I) As edificações, de unidades individuais ou em unidades englobadas, deverão ser estritamente residenciais unifamiliares, com exceção daquelas especificadas no item 1.M. 1.D) Da Área de Construção: Qualquer edificação, deverá ter, no mínimo 120,00 m2., (cento e vinte metros quadrados) de área construída. 1.F) Do desdobro e do englobamento: Em hipótese alguma poderá haver desmembramento, desdobramento ou fracionamento de unidades constantes do projeto original aprovado (s) e registrado (s), à qualquer época, se qualquer das unidades resultantes de tal fracionamento, for inferior a 250,00 m2., (duzentos e cinquenta metros quadrados). 1.M) Das construções comerciais serão permitidas construções comerciais (com as restrições constantes dos itens 1.M.1 e 1.M.2), em uma única via do Riviera de São João, ou seja, na Avenida Projetada (prolongamento da atual Av. Dr. Durval Nicolau). O Escrevente: (Edelson Geremias Pinto).

R.2/ M-47.874. São João da Boa Vista, 19 de Junho de 2.009. Transmitente: Riviera de São João S/C Ltda. sociedade civil por quotas

Página: 0001/0002

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São João da Boa Vista - SP

12023-8-AA 005492

fls. 07 do proc.
nº 2003/19
Ap.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL — REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S. J. B. VISTA
Bel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial

Matrícula 17874 | Ficha 01 Verso

de responsabilidade limitada, com sede nesta cidade, na Avenida Dr. Durval Nicolau s/n, inscrita no CNPJ n. 04.743.321/0001-60, constituída por contrato datado de 16/07/2.001, registrado no CRIA local sob n. 1077, livro A3-PJ, em 11/10/2001, cuja cópia do mencionado contrato social e alterações, encontram-se arquivadas no 1º Tabelião local, sob o n. 705, e pasta própria de Atos Constitutivos e Alterações, sendo neste ato, nos termos da cláusula 7a. do referido contrato social, representada por seus sócios-gerentes, JOSE AFFONSO BITAR FILHO, brasileiro, casado, arquiteto, portador da CIRG. n. 4.610.044, e inscrito no CPF n. 870.200.708/00, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Benjamin Constant n. 2951 e, JOSE ANTONIO TRAFANE, brasileiro, casado, geólogo, portador da Cédula de Identidade RG/SSP/SP. n. 3.173.820-5, e inscrito no CPF n. 044.599.972-20, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Emilio Ornapan n. 055, **ADQUIRENTE: ANTONIO CARLOS BERTOLOTO**, brasileiro, comerciante, RG. n. 5.802.464-SSP/SP, e CPF n. 400.339.028-87, casado com **ANA MARIA TAPIA BERTOLOTO**, brasileira, professora, RG. n. 9.689.206-SSP/SP, e CPF n. 745.879.401-32, sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei n. 6.515/77, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Padre Donizetti Tavares de Lima n. 244.- Título: Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em data de 28de Setembro de 2.007, no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos, desta comarca, Bel. Orlando Ceschin Filho, (livro 583, páginas 332). Valor R$500.00 (padrão monetário da época). Consta do título que declara a vendedora na forma representada, que exibiu a Certidão Negativa de Débitos sob n. 009802007-21035080, expedida junto ao INSS, em 17 de Abril de 2.007, via Internet, e pela Secretaria da Receita Federal (Ministério da Fazenda) sob n. F68A.B4FF.73FA.2363, em 03 de Julho de 2.007, via internet, as quais ficam arquivadas no 1º Tabelião local, sob os nºs. 016/2007 e 017/2007, em pastas próprias de CND do INSS e Certidões expedidas pela Secretaria da Receita Federal. Valor Venal R$14.485,15. O Escrevente, [illegible], (José Antonio Maurão). Protocolo: 177.511.

R.4/ M-47.874.- São João da Boa Vista,13 de novembro de 2.013.- Transmitentes: **Antonio Carlos Bertoloto**, e sua esposa, **Ana Maria Tapia Bertoloto**, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, ele comerciante, portador da RG nº 5.802.464-SSP/SP e CPF nº 400.339.028-87, ela professora, portadora da RG nº 9.689.206-SSP/SP e CPF nº 745.879.401-32, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Padre Donizetti Tavares de Lima, nº 244.- ADQUIRENTE: **BRUNA RAPHAELA TEIXEIRA IRAMONTE**, brasileira, solteira, maior, e capaz, empresária, portadora da RG nº 35.290.261-SSP/SP e CPF nº 321.475.738-50, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Pe. Josué, nº 647, apt. 21, Bairro São Lazaro.- TITULO: Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada e 16 de Julho de 2.010, das notas do 2º Serviço Notarial local (livro nº 487, páginas 179/181).- VALOR R$ 10.000,00 (dez mil reais), valor real estimado: R$ 52.494,60.- O Escrevente, [illegible].-(Roberto Ferreira Rodrigues).-sop Protocolo nº 208946 em 11/11/2013.-

Código de certidão nº: 208946 — Controle: 148901 — Página: 0002/0002

Oficial...:	R$	23,13
Estado....:	R$	6,57
IPESP.....:	R$	4,87
Reg. Civil:	R$	1,22
Trib.Just.:	R$	1,22
[illegible]:	R$	37,01
[illegible] DEVIDAS AO ESTADO		
[illegible] FALTA POR VERBA.		

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da MATRÍCULA Nº 47874 e que s[illegible] referem-se aos protocolados até o dia imediatamente anterior, extraída nos termos do art.19, §1º d[illegible] Lei n.º6.015, de 31/12/1973. NADA MAIS CONSTANDO COM RELAÇÃO AO IMÓVEL D[illegible] MATRÍCULA CERTIFICADA, inclusive ações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, [illegible] PRESENTE CERTIDÃO TEM VALIDADE DE TRINTA (30) DIAS PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENT[illegible] NOTARIAIS (Proc. 000.02.004824-6 da CGJ/SP). São João da Boa Vista/SP, 27 de novembro d[illegible] 2013.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA - ESTADO DE SÃO PAULO
Ladislau Asturiano Filho
OFICIAL

08

Nº 7003/19

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 47875 | FICHA 01

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S. J. B. VISTA
Bel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial
SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 25 SET 2002

IMÓVEL: UM TERRENO, identificado pelo lote seis (06) da quadra "X", da planta do loteamento do tipo RESIDENCIAL/COMERCIAL, denominado RIVIERA DE SÃO JOÃO, em zona urbana desta cidade de São João da Boa Vista, medindo 12,27 ms. (doze metros e doze centímetros) de frente para a Rua Oito (08); nos fundos 17,13 ms. (dezesseis metros e treze centímetros), sendo 8,33 metros, mais 8,80 metros confrontando com o Sistema de Lazer II; do lado esquerdo de quem da Rua Oito olha para o terreno mede 30,32 ms. (trinta metros e trinta e dois centímetros) confrontando com o lote 07 (sete); e do outro lado no mesmo sentido mede 34,51 ms. (trinta e quatro metros e cinquenta e um centímetros) confrontando com o lote 05 (cinco), perfazendo uma área de 410,28 m2., (quatrocentos e dez metros quadrados e vinte e oito centésimos). Dito imóvel encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal local sob n. 21.0066.0006.001. === Proprietária: RIVIERA DE SÃO JOÃO S/C LTDA., sociedade civil por quotas de responsabilidade limitada, com sede nesta cidade, na Avenida Dr. Durval Nicolau s/nº, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.763.321/0001-07, com seu contrato de constituição, de 16/julho/2001, registrado sob nº 001077, livro A-3-PJ, em 11/10/2001, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, desta Serventia, figurando como sócios-gerentes José Antonio Trafane, brasileiro, casado, geologo, portador do CIRG nº 3.173.820-5-SSP/SP e do CIC nº 044.599.977-20, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Emilio Graspan nº 55, e José Affonso Bitar Filho, brasileiro, casado, arquiteto, portador da CIRG n. 4.610.549-9-SSP-SP e do CIC nº 870.208.748-00, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Benjamin Constant n. 295. === Título Aquisitivo: Registro n. 5/ M-39.326 do livro 2-Registro Geral, de 12 de abril de 2.002, (área de 272.793,333 m2., adquirida em 04/04/2.002, pelo valor de R$163.680,00). A presente matrícula foi aberta nos termos do item 45, Letra "b", Seção II, Cap. XX, das NSECGJ. O Escrevente: (Edelson Geremias Pinto). O Oficial: (Ladislau Asturiano Filho).

Av.1/ M-47.875. São João da Boa Vista, 25 de setembro de 2.002. Consta do Registro n. 7/ M-39.326 do livro 2, que de acordo com a Ata da Reunião dos Condôminos do Empreendimento Riviera de São João, datada de 21 de Janeiro de 2.002, registrada sob n. 30.201, do Anexo de Registro de Títulos e Documentos, desta Serventia, que dispõe das Regras e Posturas Urbanas, e Tipos de Comércios "permitidos" e "não permitidos", e ainda do "Contrato-Padrão" de vendas de terrenos do loteamento, dentre outras, as condições seguintes: "1.A.1) Do Recuo Frontal: Na Avenida será de 3,00 ms. (três metros), pois, existe lei municipal especifica. As construções nas outras vias, obrigatoriamente, deverão ser feitas com um recuo frontal de no mínimo 2,00 ms. (dois metros) da testada. 1.B.1) As edificações, em unidades individuais ou em unidades englobadas, deverão ser estritamente residenciais unifamiliares, com exceção daquelas especificadas no item 1.M. 1.D) Da Área de Construção: Qualquer edificação, deverá ter, no mínimo 120,00 m2., (cento e vinte metros quadrados) de área construída. 1.F) Do desdobro e do englobamento: Em hipótese alguna poderá haver desmembramento, desdobramento ou fracionamento de unidades constantes do projeto original aprovado (s) e registrado (s), à qualquer época, se qualquer das unidades resultantes de tal fracionamento, for inferior a 250,00 m2., (duzentos e cinquenta metros quadrados). 1.M) Das constuções comerciais: serão permitidas construções comerciais (com as restrições constantes dos itens 1.M.1 e 1.M.2), em uma única via do Riviera de São João, ou seja, na Avenida Projetada (prolongamento da atual Av. Dr. Durval Nicolau). O Escrevente: (Edelson Geremias Pinto).

Av.2/ M-47.875. São João da Boa Vista, 25 de setembro de 2.002. Conforme R.6/ M-39.326 do livro 2, desta

Página

Serventia, em data de 12 de agosto de 2.002, sobre o imóvel desta matrícula, pesa a seguinte servidão: Instituidora: Riviera de São João S/C Ltda., já qualificada e representada. === CREDORA: COMPANHIA DE SANEAMENTO BASICO DO ESTADO DE SAO PAULO - SABESP, com sede social na Capital do Estado de São Paulo, à rua Costa Carvalho, nº 300, constituída em conformidade com o disposto na Lei nº 119, de 29/06/1973, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.776.517/0001-80. === TITULO: INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO.- FORMA DO TITULO: Instrumento particular de Instituição Amigável de Servidão à Título Gracioso, assinado pelas partes e duas testemunhas nesta cidade e comarca de São João da Boa Vista, aos 02 de agosto de 2.002.- CONDIÇÕES: Pelo referido instrumento, a proprietária INSTITUI em favor da SABESP, parte do imóvel desta matrícula, necessário à SABESP, para ampliação das redes coletoras de esgotos integrantes do S.E.S. (Sistema de Coleta, Tratamento e disposição final dos Esgotos Sanitários) da cidade de São João da Boa Vista, consistente em uma faixa de terras, caracterizada nos memoriais e plantas conforme desenho SABESP - IGDS2- 007/02, constante do cadastro CJP nº 1005/412, que reconhecido como exato pelos contratantes ficam fazendo parte integrante do presente instrumento e que assim se descreve: AREA 8 (oito): "parte" com 4,00 metros de largura, situada na lateral direita do lote 06 (seis), medindo de frente de quem da Rua Dito olha para o terreno 4,10 metros, do lado direito mede 12,32 metros, confrontando com o lote 05; daí deflete a esquerda e segue em linha reta com a distância de 2,14 metros; daí deflete a direita e segue em linha reta com a distância de 4,61 metros, confrontando com a faixa de servidao já existente; daí deflete a esquerda e segue em linha reta com a distância de 7,13 metros, confrontando com área da mesma propriedade; daí deflete a esquerda e segue em linha reta com a distância de 4,89 metros confrontando com o lote 7,daí deflete a esquerda e segue em linha reta com a distância de 10,24 metros e finalmente deflete a direita e segue em linha reta com a distância de 11,05 metros, confrontando com área da mesma propriedade, encerrando uma área de 88,86 m2. Que assim os instituidores convencionam com a SABESP, uma servidão tendo por objeto a passagem de tubulações sob a referida faixa, mediante as cláusulas e condições constantes do titulo, à favor da credora, a referida Servidão de passagem em caráter irrevogável e irretratável; autorizando a mesma seus prepostos ou quem a mesma indicar, a executar todo e qualquer serviço necessário à construção, modificação e melhoramentos da passagem das redes objeto deste instrumento.- Consta do titulo que, a outorgante se obriga a não efetuar dentro da citada faixa a construção de edificações de qualquer espécie, independente da finalidade a que se destinem; o plantio de árvores de grande porte ou vegetações permanentes; o movimento de terra ao longo dos tubos, estruturas ou blocos de ancoragem; a operação de equipamentos elétricos ou mecânicos que possam provocar vibrações ou cargas excessivas sobre as tubulações, a abertura de valas de drenagem de água ao longo da faixa e o acesso às estruturas. As demais condições decorrentes da própria natureza do negócio constam do título, que fica microfilmado nesta Serventia sob nº 134.983. O Escrevente: (Edelson Geremias Pinto).

R.3/ M-47.875. São João da Boa Vista, 19 de Junho de 2.009. Transmitente: Riviera de São João S/C Ltda, sociedade civil por quotas de responsabilidade limitada, com sede nesta cidade, na Avenida Dr. Durval Nicolau s/n, inscrita no CNPJ n. 04.763.321/0001-07, constituída por contrato datado de 16/07/2.001, registrado no CRIA local sob n. 1077, livro A3-PJ, em 11/10/2001, cuja cópia do mencionado contrato social e alterações, encontram-se arquivadas no 1º Tabelião local, sob o n. 785, em pasta própria de Atos Constitutivos e Alterações, sendo neste ato, nos termos da cláusula 7a. do referido --

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA - ESTADO DE SÃO PAULO
Ladislau Asturiano Filho
OFICIAL

fls. 12 do proc.
Nº 7003/11-4

02 - REGISTRO GERAL — REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S. J. B. VISTA
Bel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial

MATRÍCULA 47.875 — FICHA 02 — SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 19 de Junho de 2.009

(continuação da matrícula n. 47.875 do livro 2 de Registro Geral).--

O referido contrato social, representada por seus sócios-gerentes, JOSE AFFONSO BITAR FILHO, brasileiro, casado, arquiteto, portador da RG. n. 4.610.549, e inscrito no CPF n. 870.208.708/00, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Benjamin Constant n. 295; e, JOSE ANTONIO TRAFANE, brasileiro, casado, geólogo, portador da Cédula de Identidade RG/SSP/SP. n. 3.173.820-5, e inscrito no CPF n. 144.599.977-20, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Emilio Crespan n. 055. **ADQUIRENTE: ANTONIO CARLOS BERTOLOTO**, brasileiro, comerciante, RG. n. 5.802.464-SSP/SP, e CPF n. 400.339.028-87, casado com **ANA MARIA TAPIS BERTOLOTO**, brasileira, professora, RG. n. 9.689.206-SSP/SP, e CPF n. 745.879.401-32, sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei n. 6.515/77, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Padre Donizetti Tavares de Lima n. 244.- **Título:** Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em data de 28 de Setembro de 2.007, no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos, desta comarca, Bél. Orlando Ceschin Filho, (livro 383, páginas 336). **Valor R$500,00** (padrão monetário da época). Consta do título que declara a vendedora na forma representada, que exibiu a Certidão Negativa de Débitos sob n. 009802007-21035080, expedida junto ao INSS, em 17 de Abril de 2.007, via internet, e pela Secretaria da Receita Federal (Ministério da Fazenda) sob n. F6BA.B4FF.73FA.2363, em 03 de Julho de 2.007, via internet, as quais ficam arquivadas no 1º Tabelião local, sob os ns. 016/2007 e 017/2007, em pastas próprias de CND do INSS e Certidões expedidas pela Secretaria da Receita Federal. Valor Venal R$14.899,32. O Escrevente, _____ ,(José Antonio Mourão).
Protocolo: 177.512.

R.4/ M-47.875.- São João da Boa Vista,13 de novembro de 2.013.- Transmitentes: Antonio Carlos Bertoloto, e sua esposa, Ana Maria Tapis Bertoloto, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, ele comerciante, portador da RG nº 5.802.464-SSP/SP e CPF nº 400.339.028-87, ela professora, portadora da RG nº 9.689.206-SSP/SP e CPF nº 745.879.401-32, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Padro Donizetti Tavares de Lima, nº 244.- ADQUIRENTE: BRUNA RAPHAELA TEIXEIRA TRAMONTE, brasileira, solteira, maior, e capaz, empresária, portadora da RG nº 35.290.261-SSP/SP e CPF nº 321.475.738-50, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Pe. Josué, nº 647, Apt. 21, Bairro São Lazaro.- TÍTULO: Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada e 16 de julho de 2.010, das notas do 2º Serviço Notarial local (livro nº 487, páginas, 182/184).- VALOR R$ 10.000,00 (dez mil) reais).- Valor real estimado: R$ 54.003,10.- O Escrevente, _____ .-(Roberto Ferreira Rodrigues).-egp Protocolo nº 208945-08/11/2013.-

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São João da Boa Vista - SP

Fls. 11 do proc.
Nº 7003/19
Apto:

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S. J. B. VISTA

Bel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial

MATRÍCULA | FICHA | VERSO

Ao Oficial...:	R$	23,13
Ao Estado....:	R$	6,57
Ao IPESP.....:	R$	4,87
Ao Reg. Civil:	R$	1,22
Ao Trib. Just.:	R$	1,22
Total.....:	R$	37,01

CUSTAS DEVIDAS AO ESTADO E IPESP PAGAS POR VERBA.
<>

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da MATRÍCULA Nº 47875 a que se refere aos atos protocolados até o dia imediatamente anterior, extraída nos têrmos do art.19, §1.º da Lei n.º6.015, de 31/12/1973, NADA MAIS CONSTANDO COM RELAÇÃO AO IMÓVEL DA MATRÍCULA CERTIFICADA, inclusive citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias -A PRESENTE CERTIDÃO TEM VALIDADE DE TRINTA (30) DIAS PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS (Proc. 000.02.004824-6 da CGJSP)
, São João da Boa Vista/SP, 27 de novembro de 2013.

Rosangela Fausino dos Santos
Escrevente

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL — REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S. J. B. VISTA
Tel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial

MATRÍCULA 47876 — FICHA 01 — SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 25 SET 2002

IMÓVEL: UM TERRENO, identificado pelo lote sete (07) da quadra "X", da planta do loteamento do tipo RESIDENCIAL/COMERCIAL, denominado RIVIERA DE SÃO JOÃO, em zona urbana desta cidade de São João da Boa Vista, com a seguinte descrição: inicia-se na divisa do lote 06 (seis), de frente para a Rua Oito (08); daí segue em linha reta com a distância de 31,75 ms. (trinta e um metros e setenta e cinco centímetros), até a divisa com o Sistema de Lazer II; daí deflete à direita, e segue em linha reta com a distância de 48,24 ms. (quarenta e oito metros e vinte e quatro centímetros) confrontando com o Sistema de Lazer II; daí deflete à direita e segue em linha reta com a distância de 30,32 ms. (trinta metros e trinta e dois centímetros) até atingir o ponto inicial confrontando com o lote 06 (seis), perfazendo uma área de 870,80 m2., (quatrocentos e setenta metros quadrados e oitenta centésimos). Dito imóvel encontra-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal local sob n. 21-0066.0007.001. ---- Proprietária: RIVIERA DE SÃO JOÃO S/C LTDA., sociedade civil por quotas de responsabilidade limitada, com sede nesta cidade, na Avenida Dr. Durval Nicolau s/nº, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.763.321/0001-07, com seu contrato de constituição, de 16/julho/2001, registrado sob nº 001077, livro A-3-PJ, em 11/10/2001, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, desta Serventia, figurando como sócios-gerentes José Antonio Trafane, brasileiro, casado, geólogo, portador do CIRG nº 3.173.820-5-SSP/SP e do CIC nº 044.599.977-20, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Emilio Breupan nº 55, e José Affonso Bitar Filho, brasileiro, casado, arquiteto, portador da CIRG n. 4.610.349-9-SSP-SP e do CIC nº 870.208.748-00, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Benjamin Constant n. 295. ---- Título Aquisitivo: Registro n. 5/ M-39.326 do livro 2-Registro Geral, de 12 de abril de 2.002, (área de 272.793,333 m2., adquirida em 04/04/2.002, pelo valor de R$163.680,00). A presente matrícula foi aberta nos termos do item 45, Letra "b", Seção II, Cap. XX, das NSECGJ. O Escrevente: (Edelson Geremias Pinto). O Oficial: (Ladislau Asturiano Filho).

Av.1/ M-47.876. São João da Boa Vista, 25 de setembro de 2.002. Consta do Registro n. 7/ M-39.326 do livro 2, que de acordo com a Ata da Reunião dos Condôminos do Empreendimento Riviera de São João, datada de 21 de janeiro de 2.002, registrada sob n. 30.201, do Anexo de Registro de Títulos e Documentos, desta Serventia, que dispõe das Regras e Posturas Urbanas, e Tipos de Comércios "permitidos" e "não permitidos", e ainda do "Contrato-Padrão" de vendas de terrenos do loteamento, dentre outras, as condições seguintes: 1.A.1) Do Recuo Frontal: Na Avenida será de 3,00 ms. (três metros), pois, existe lei municipal específica. As construções nas outras vias, obrigatoriamente, deverão ser feitas com um recuo frontal de no mínimo 2,00 ms. (dois metros) da testada. 1.B.1) As edificações, em unidades individuais ou em unidades englobadas, deverão ser estritamente residenciais unifamiliares, com exceção daquelas especificadas no item 1.M. 1.D) Da Área de Construção: Qualquer edificação, deverá ter, no mínimo 120,00 m2., (cento e vinte metros quadrados) de área construída. 1.E) Do desdobro e do englobamento: Em hipótese alguma poderá haver desmembramento, desdobramento ou fracionamento de unidades constantes do projeto original aprovado (s) e registrado (s), à qualquer época, se qualquer das unidades resultantes de tal fracionamento, for inferior a 250,00 m2., (duzentos e cinquenta metros quadrados). 1.M) Das construções comerciais: serão permitidas construções comerciais (com as restrições constantes dos itens 1.M.1 e 1.M.2), em uma única via do Riviera de São João, ou seja, na Avenida Projetada (prolongamento da atual Av. Dr. Durval Nicolau). O Escrevente: (Edelson Geremias Pinto).

Av.2/ M-47.876. São João da Boa Vista,

Página: 0

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL — REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S. J. B. VISTA
Rel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial

MATRÍCULA 47876 | FICHA 01 VERSO

Fls. 13
Nº 2003/11
Aut.

25 de setembro de 2.002. Conforme R.6/ M-39.326 do livro 2, desta Serventia, em data de 12 de agosto de 2.002, sobre o imóvel desta matrícula, pesa a seguinte servidão: instituidora: Riviera de São João S/C Ltda., já qualificada e representada. ---- CREDORA: COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP, com sede social na Capital do Estado de São Paulo, à rua Costa Carvalho, nº 300, constituída em conformidade com o disposto na Lei nº 119, de 29/06/1973, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.776.517/0001-80. ---- TÍTULO: INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO. - FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de instituição de Servidão e Título Oneroso, assinado pelas partes e duas testemunhas nesta cidade e comarca de São João da Boa Vista, aos 02 de agosto de 2.002.- CONDIÇÕES: Pelo referido instrumento, a proprietária INSTITUI em favor da SABESP, parte do imóvel desta matrícula, necessário à SABESP, para ampliação das redes coletoras de esgotos integrantes do S.E.S. (Sistema de Coleta, Tratamento e disposição final dos Esgotos Sanitários) da cidade de São João da Boa Vista, consistente em uma faixa de terras, caracterizada nos memoriais e plantas conforme desenho SABESP - IGDS2- 007/02, constante do cadastro CJP nº 1005/412, que reconhecido como exato pelos contratantes ficam fazendo parte integrante do presente instrumento e que assim se descreve: ÁREA OITO (oito), "parte" com 4,00 metros de largura, situada na lateral esquerda do lote 7, de quem da Rua Dito, esquina com a Rua Doze olha para o terreno medindo 10,16 metros, do lado direito mede 17,04 metros confrontando com área da mesma propriedade, do lado esquerdo mede 29,27 metros confrontando com área da mesma propriedade, no fundo mede 4,89 metros confrontando com o Lote 6, encerrando uma área de 92,46 m2. Que assim os instituidores convencionam com a SABESP, uma servidão tendo por objeto a passagem de tubulações sob a referida faixa, mediante as cláusulas e condições constantes do título, à favor da credora, a referida Servidão de passagem em caráter irrevogável e irretratável; autorizando à mesma seus prepostos ou quem a mesma indicar, a executar todo e qualquer serviço necessário à construção, modificação e melhoramentos da passagem das redes objeto deste instrumento.- Consta do título que, a outorgante se obriga a não efetuar dentro da citada faixa a construção de edificações de qualquer espécie, independente da finalidade a que se destinem; o plantio de árvores de grande porte ou vegetações permanentes; o movimento de terra ao longo dos tubos, estruturas ou blocos de ancoragem; a operação de equipamentos elétricos ou mecânicos que possam provocar vibrações ou cargas excessivas sobre as tubulações, a abertura de valas de drenagem de água ao longo da faixa e o acesso às estruturas. As demais condições decorrentes da própria natureza do negócio constam do título, que fica microfilmado nesta Serventia sob nº 134.905. O Escrevente: (Edelson Geremias Pinto).

R-3/ M-47.876. São João da Boa Vista, 19 de junho de 2.009. Transmitente: Riviera de São João S/C Ltda., sociedade civil por quotas de responsabilidade limitada, com sede nesta cidade, na Avenida Dr. Durval Nicolau s/n, inscrita no CNPJ n. 04.763.321/0001-07, constituída por contrato datado de 16/07/2.001, registrado no CRIA local sob n. 1077, livro A3-PJ, em 11/10/2001, cuja cópia do mencionado contrato social e alterações, encontram-se arquivadas no 1º Tabelião local, sob o n. 785, em pasta própria de Atos Constitutivos e Alterações, sendo neste ato, nos termos da cláusula 7a. do referido contrato social, representada por seus sócios-gerentes, JOSE AFFONSO AYTAR FILHO, brasileiro, casado, arquiteto, portador da CIRG. n. 4.610.349, e inscrito no CPF n. 870.208.708/00, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Benjamin Constant n. 295; e, JOSE ANTONIO TRAFANE, brasileiro, casado, geólogo, portador da Cédula de Identidade RG/SSP/SP. n. 3.173.820-5, e inscrito no CPF n. 044.999.977-20, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Emilio --

Página: 0002

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA - ESTADO DE SÃO PAULO
Ladislau Asturiano Filho
OFICIAL

14
203

2 - REGISTRO GERAL — REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S. J. B. VISTA
Bel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial

FOLHA 7.876 | FOLHA 02 — SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 19 de Junho de 2.009

Continuação da matrícula n. 47.876 do livro 2 de Registro Geral).-

Rua Emilio Brespan n. 055, ADQUIRENTE: ANTONIO CARLOS BERTOLOTO, brasileiro, comerciante, RG. n. 5.802.464-SSP/SP, e CPF n. 400.339.028-87, casado com ANA MARIA TAPIA BERTOLOTO, brasileira, professora, RG. n. 9.689.206-SSP/SP, e CPF n. 745.879.401-32, sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei n. 6.515/77, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Padre Donizetti Tavares de Lima n. 244.- Títulos: Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em data de 28 de Setembro de 2.007, no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos, desta comarca, Bel. Orlando Ceschin Filho, (livro 583, páginas 340). Valor R$500,00 (padrão monetário da época). Consta do título que declara a vendedora na forma representada, que exibiu a Certidão Negativa de Débitos sob n. 009802007-21035080, expedida junto ao INSS, em 17 de Abril de 2.007, via internet, e pela Secretaria da Receita Federal (Ministério da Fazenda) sob n. 76BA.B4FF.73FA.2363, em 03 de Julho de 2.007, via internet, as quais ficam arquivadas no 1º Tabelião local, sob os ns. 016/2007 e 017/2007, em pastas próprias de CND do INSS e Certidões expedidas pela Secretaria da Receita Federal. Valor Venal R$18.996,78. O Escrevente, (José Antonio Mourão). Protocolo: 177.513.

R.4/ M-47.876.- São João da Boa Vista, 13 de novembro de 2.013.- Transmitentes: Antonio Carlos Bertoloto, e sua esposa, Ana Maria Tapia Bertoloto, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, ele comerciante, portador da RG nº 5.802.464-SSP/SP e CPF nº 400.339.028-87, ela professora, portadora da RG nº 9.689.206-SSP/SP e CPF nº 745.879.401-32, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Padre Donizetti Tavares de Lima, nº 244.- ADQUIRENTE: BRUNA RAPHAELA TEIXEIRA TRAMONTE, brasileira, solteira, maior, e capaz, empresária, portadora da RG nº 35.290.261-SSP/SP e CPF nº 321.475.738-50, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Pe. Josué, nº 647, Apt. 21, Bairro São Lazaro.- TITULO: Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada e 16 de julho de 2.010, das notas do 2º Serviço Notarial local (livro nº 487, páginas, 185/187).- VALOR R$ 15.000,00 (quinze mil reais). Valor real estimado: R$ 68.854,50.- O Escrevente, (Roberto Ferreira Rodrigues).-eOP protocolo nº 208944 de 08/11/2013.-

Ao Oficial.....:	R$	23,13
Ao Estado.....:	R$	6,57
Ao IPESP.....:	R$	4,87
Ao Reg. Civil:	R$	1,22
Ao Trib.Just.:	R$	1,22
Total.....:	R$	37,01

CUSTAS DEVIDAS AO ESTADO E IPESP PAGAS POR VERBA.

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da MATRÍCULA Nº 47876 a que se refere aos atos protocolados até o dia imediatamente anterior, extraída nos têrmos do art.19, §1.º da Lei n.º6.015, de 31/12/1973, NADA MAIS CONSTANDO COM RELAÇÃO AO IMÓVEL DA MATRÍCULA CERTIFICADA, inclusive citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias. -A PRESENTE CERTIDÃO TEM VALIDADE DE TRINTA (30) DIAS PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS (Proc.000.02.004824-6 da CGJSP)
. São João da Boa Vista/SP, 27 de novembro de 2013.

Rosangela Flausino dos Santos
Escrevente

de certidão nº: 208944 — Controle: 148899 — Página

Rua Marechal Deodoro, 06 - Centro - São João da Boa Vista/SP - CEP: 13870-226

Planejamento

PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA
Estado de São Paulo
* * *

PORTARIA Nº 12.330, DE 24 DE JULHO DE 2.019

O Prefeito Municipal de São João da Boa Vista, Estado de São Paulo etc., usando de suas atribuições legais,

Considerando o Processo nº 8003/2019, tendo como requerente Bruna Raphaela Teixeira Tramonte,

R E S O L V E:

Art. 1º - Nomear os engenheiros **DOUGLAS DANIEL LOPES**, **JULIO LUÍS DE ALMEIDA LINO** e a engenheira **DULCYNEIA PAIVA DE MEDEIROS LIMA**, para efetuarem avaliação dos imóveis abaixo especificados, e fornecerem o respectivo laudo no prazo de até 15 dias contados da vigência desta portaria.

- Um terreno medindo 10.973,49 m², identificado como Lote 1 da 4ª Etapa do Distrito Industrial, de propriedade do Município de São João da Boa Vista.

- Um terreno medindo 398,82 m², identificado como lote 5 da Quadra "X" da planta do loteamento denominado Riviera de São João, com frente para a Rua 8, Matrícula no CRIA nº 47874.
- Um terreno medindo 410,28 m², identificado como lote 6 da Quadra "X" da planta do loteamento denominado Riviera de São João, com frente para a Rua 8, Matrícula no CRIA nº 47875.
- Um terreno medindo 470,80 m², identificado como lote 7 da Quadra "X" da planta do loteamento denominado Riviera de São João com frente para a Rua 8, Matrícula no CRIA nº 47876.

Art. 2º - Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º - Ficam revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos vinte e quatro dias do mês de julho de dois mil e dezenove (24.07.2019).

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal

35

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – OBJETIVO:

Constitui objetivo do presente laudo a determinação do valor de mercado dos seguintes lotes, conforme processo administrativo n° 8003/2019:

Um terreno identificado como Lote 1, da 4ª etapa do Distrito Industrial, São João da Boa Vista – SP.

Um terreno identificado como Lote 5, da quadra X, na rua 8 do loteamento Riviera de São João, São João da Boa Vista – SP.

Um terreno identificado como Lote 6, da quadra X, na rua 8 do loteamento Riviera de São João, São João da Boa Vista – SP.

Um terreno identificado como Lote 7, da quadra X, na rua 8 do loteamento Riviera de São João, São João da Boa Vista – SP.

1.1 – CONSIDERAÇÕES:

Para determinação do Valor de Mercado do terreno, será verificado através de pesquisa o valor médio do metro quadrado de área (R$/m2) para lotes na região onde situa-se o imóvel ora avaliado. Iremos calcular o Lote de Terreno, com aplicações de formulas, levando em conta a sua testada, profundidade e coeficientes e outros.

1.2 – LOCALIZAÇÃO:

Um dos lotes está localizado na 4ª Etapa do Distrito Industrial, identificado por Lote 1, tem como padrão das propriedades vizinhas (arredores) industrial.

Os lotes 05, 06 e 07 da quadra x, estão localizados na rua 8 do Loteamento Riviera de São João e têm como padrão das propriedades vizinhas (arredores) residencial.

36
L

1.3 – DESCRIÇÃO DO LOTE / TERRENO:

Lote 1, 4ª Etapa, Distrito Industrial.
- Área Terreno: 10.973,49 m²
- Não existem edificações no terreno.

Lote 5, Quadra X, Riviera de São João.
- Área Terreno: 398,82 m²
- Matrícula nº 47874 no CRI
- Não existem edificações no terreno.

Lote 6, Quadra X, Riviera de São João.
- Área Terreno: 410,28 m²
- Matrícula nº 47875 no CRI
- Não existem edificações no terreno.

Lote 7, Quadra X, Riviera de São João.
- Área Terreno: 470,08 m²
- Matrícula nº 47876 no CRI
- Não existem edificações no terreno.

1.3.1 – Os imóveis descritos acima apresentam topografia plana, em geral.

1.3.2 – No local onde se localiza o imóvel existem melhoramentos públicos tais como:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Guia e Sarjeta
- Rede de Distribuição de Água Potável
- Rede de Coleta de Esgoto
- Rede de Telefonia e sinais de Telefonia Celular
- Pavimentação asfáltica
- Coleta de Lixo

37
L

2.0 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL TERRENO:

Os valores obtidos dos Elementos de Pesquisa Imobiliária, irão conduzir ao valor médio unitário praticado no mercado local, decorrendo deste, o valor do metro quadrado de terreno em estudo.

3.0 – METODOLOGIA EMPREGADA E ESPECIFICAÇÃO:

Para elaboração do presente laudo foi adotado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, esse é preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, segundo a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011, complementado pelo TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário de terreno (R$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

> "9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

3.1 – TRATAMENTO POR FATORES:

A Norma IBAPE:2011 cita que: No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as

- 3.1.2 FATOR TOPOGRAFIA (Fd)

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante. Como critério em geral, as influências desta natureza poderão ser determinadas pela dedução ou acréscimo correspondente aos

39

gastos necessários a se colocar o terreno em situação de máximo aproveitamento. Para um cálculo mais simplista poderão ser utilizados os seguintes fatores corretivos:

Situação Paradigma:	Fatores Corretivos (Fd)
- Terreno plano	1,00
- Caindo para os fundos até 5%,	0,95
- Caindo para os fundos de 5% a 10%	0,90
- Caindo para os fundos mais de 10%	0,80
- Em aclive suave	0,95
- Em declive suave	0,90

- 3.1.3 – CONSISTÊNCIA DO TERRENO (Cs):

Situação Paradigma:	Fatores Corretivos (Cs)
- Terreno seco	1,00
- Terreno brejoso ou pantanoso	0,60
- Terreno Alagadiço	0,70

- 3.1.4 – ACESSIBILIDADE OU CONDUÇÃO (Ac):

Situação Paradigma:	(Ac)
- Terreno de difícil acesso	1,00
- Terreno de condução próxima	1,02
- Terreno de condução direta	1,05

O fator de acessibilidade foi considerado de forma individual para cada análise, sendo considerado como **1,05 (Terreno de condução direta)** para os 3 (três) terrenos referentes Riviera de São João e como **1,02 (Terreno de condução próxima)** para o terreno pertencente ao Distrito Industrial.

- 3.1.5 MELHORAMENTOS PÚBLICOS (Fmp):

Para os fatores de melhoramentos públicos existentes, aconselhamos o uso de fatores de ponderação indicados pelo trabalho do proeminente Engenheiro João Rui Canteiro. Para o presente caso os valores da tabela abaixo, já estão inclusos nos elementos da pesquisa.

Fator Melhoramentos Públicos	(Fmp)
- Água	15%
- Esgoto	10%
- Rede Pública	5%
- Luz Domiciliar	15%
- Guias e Sarjetas	10%

40

- Pavimentação	30%
- Telefone	5%
- Águas pluviais	5%

Total Melhoramentos	95%

4.0 – PESQUISA, HOMOGENEIZAÇÃO e VALOR MÉDIO UNITÁRIO M2: (R$/m²)

4.1 – Imóvel Distrito Industrial

Como as vendas no Distrito Industrial são raras em virtude de que a maioria das áreas foram adquiridas pelo município como lote e posteriormente foram urbanizadas e doadas para as empresas que ali estão instaladas, fica difícil a obtenção de um valor real do metro quadrado urbanizado atual. Motivo este que induziu a realização de pesquisas em várias imobiliárias locais para a obtenção de valores para o lote que aqui está sendo avaliado, conforme observa-se na tabela que se segue. Desta maneira, torna-se desnecessária a homogeneização das amostras por paradigma.

Elem.	Local	Valor (R$)	Área (m²)	R$/m²	Fonte
1	Distrito Industrial	40,00	1,00	40,00	Porto Seguro
2	Distrito Industrial	32,05	1,00	32,05	Imobiliária Bino
3	Distrito Industrial	35,00	1,00	35,00	Imobiliária Central
4	Distrito Industrial	62,00	1,00	62,00	JL Imobiliária
5	Distrito Industrial	65,00	1,00	65,00	Geber O. Leandrini
6	Distrito Industrial	58,00	1,00	58,00	Joilce Ricchini L. Rodrigues

Foram consultados 6 corretores e imobiliárias para compor a amostra inicial.

4.1.1 –MÉDIA SANEADA DE VALORES: (R$/m²)

Calculado os resultados de todos os elementos da pesquisa, procede-se à determinação da média aritmética dos unitários. Em seguida, eliminam-se os elementos com valores 30% acima e 30% abaixo da média, determinando-se com os elementos restantes uma nova média saneada, que deverá representar o Valor Básico Unitário procurado. O item 3.1.6 MELHORAMENTOS PÚBLICOS (Fmp), encontra-se incluído na pesquisa de valores, considerado como integral para o presente caso, Fmp = 1,00.

PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOÃO DA BOA VISTA
ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

1º MEDIA			
ELEMENTOS PESQUISADOS		SITUAÇÃO DA DISCREPANCIA	Valor M² (R$/m²)
ELEMENTO	E-1	OK	36,00
ELEMENTO	E-2	FORA Menor	28,85
ELEMENTO	E-3	OK	31,50
ELEMENTO	E-4	OK	55,80
ELEMENTO	E-5	FORA Maior	58,50
ELEMENTO	E-6	OK	52,20
			0,00
A - TOTAL DOS VALORES PESQUISADOS (∑ ELEMENTOS)			262,85
B - TOTAL DE ELEMENTOS VALIDOS		6,00	
Valor médio metro quadrado (R$/m²) => qmcalc = A / B			43,81
VERIFICAÇÃO DE DISCREPÂNCIA			
LIMITE SUPERIOR	qmcal x 1,30 (+30%)		56,95
LIMITE INFERIOR	qmcal x 0,70 (-30%)		30,67
OBS.: **VALORES FORA DO LIMITE**			

Média Saneada de Valores: 43,81 R$ / m²

Verificação da Discrepância (limite dos 30%):
Limite Superior: 43,81 x 1,30 (+30%) = 56,95 R$/m²
Limite Inferior: 43,81 x 0,70 (-30%) = 30,67 R$/m²

Observamos que desta forma os valores dos elementos pesquisados E-2 e E-5 ficaram fora dos limites permitidos, sendo assim há uma nova verificação de discrepância, excluindo os valores que ficaram fora dos limites.

2º MEDIA			
ELEMENTO PESQUISADO		SITUAÇÃO DISCREPANCIA	Valor M² (R$/m²)
ELEMENTO	E-1	OK	36,00
ELEMENTO	E-2	FORA Menor	0,00
ELEMENTO	E-3	OK	31,50
ELEMENTO	E-4	OK	55,80
ELEMENTO	E-5	FORA Menor	0,00
ELEMENTO	E-6	FORA Menor	52,20
ELEMENTO	E-7	FORA Menor	0,00
			175,50
TOTAL DOS VALORES PESQUISADOS			
TOTAL DE ELEMENTOS VALIDOS		4,00	

42
1

Valor médio metro quadrado - (R$/m²) = qmcalc		43,88
VERIFICAÇÃO DE DISCREPÂNCIA		
LIMITE SUPERIOR	qmcal x 1,30 (+30%)	57,04
LIMITE INFERIOR	qmcal x 0,70 (-30%)	30,71
OBS.: TODOS OS VALORES DENTRO DOS LIMITES		

Média Saneada de Valores: 43,88 R$ / m²

Verificação da Discrepância (limite dos 30%):
Limite Superior: 43,88 x 1,30 (+30%) = 57,04 R$/m²
Limite Inferior: 43,88 x 0,70 (-30%) = 30,71 R$/m²

Observamos que os valores estão dentro dos limites estabelecidos, em uma quantidade satisfatória.

4.2 – Imóveis Riviera de São João

Elem.	Local	Valor (R$)	Área (m²)	R$/m²	Fonte
1	Riviera de São João	120.000,00	300,00	400,00	Alpi Imóveis
2	Riviera de São João	150.000,00	300,00	500,00	Alpi Imóveis
3	Riviera de São João	200.000,00	546,00	366,30	Alpi Imóveis
4	Riviera de São João	125.000,00	283,00	441,70	Alpi Imóveis
5	Riviera de São João	130.000,00	300,00	433,33	Alpi Imóveis
6	Riviera de São João	130.000,00	300,00	433,33	Alpi Imóveis

Foram pesquisados 6 imóveis em imobiliárias para compor a amostra inicial.

4.2.1 –MÉDIA SANEADA DE VALORES: (R$/m²)

Calculado os resultados de todos os elementos da pesquisa, procede-se à determinação da média aritmética dos unitários. Em seguida, eliminam-se os elementos com valores 30% acima e 30% abaixo da média, determinando-se com os elementos restantes uma nova média saneada, que deverá representar o Valor Básico Unitário procurado. O item 3.1.6 MELHORAMENTOS PÚBLICOS (Fmp), encontra-se incluído na pesquisa de valores, para o presente caso, Fmp = 1,00.

1º MEDIA			
ELEMENTOS PESQUISADOS		SITUAÇÃO DA DISCREPANCIA	Valor M² (R$/m²)
ELEMENTO	E-1	OK	400,00

43

			450,00
ELEMENTO	E-2	OK	329,67
ELEMENTO	E-3	OK	397,53
ELEMENTO	E-4	OK	390,00
ELEMENTO	E-5	OK	390,00
ELEMENTO	E-6	OK	0,00
A - TOTAL DOS VALORES PESQUISADOS (∑ ELEMENTOS)			2357,20
B - TOTAL DE ELEMENTOS VALIDOS		6,00	
Valor médio metro quadrado (R$/m²) => qmcalc = A / B			392,87
VERIFICAÇÃO DE DISCREPÂNCIA			
LIMITE SUPERIOR	qmcal x 1,30 (+30%)		510,73
LIMITE INFERIOR	qmcal x 0,70 (-30%)		275,01
OBS.: TODOS OS VALORES DENTRO DOS LIMITES			

Média Saneada de Valores: 392,87 R$ / m²

Verificação da Discrepância (limite dos 30%):
Limite Superior: 392,87 x 1,30 (+30%) = 510,73 R$/m²
Limite Inferior: 392,87 x 0,70 (-30%) = 275,01 R$/m²

Observamos que todos os valores estão dentro dos limites.

5.0 – VALOR FINAL DO m² HOMOGENEIZADO: (Vf - R$/m²)

Vf1 = R$ 43,88 m² (Distrito Industrial)

Vf2 = R$ 392,87 m² (Riviera de São João)

6.0 – CÁLCULO DO VALOR DOS TERRENOS: (Vt)

- Área dos Terrenos do Distrito Industrial:

Lote 1 - 4ª etapa - At = 10973,49 m²

- Área dos Terrenos da Riviera de São João:

Lote 5 - At = 398,82 m²

44

Lote 6 - At = 410,28 m²
Lote 7 - At = 470,80 m²

6.1 – VALOR FINAL DOS LOTES AVALIADOS:

Vt = (Vf2 x At x Fd x Cs x Ac x Fmp)

6.1.1 - Lote 5 – Riviera de São João:

Vt = (392,87 x 398,82 x 1,00 x 1,00 x 1,05 x 1,00)
Vt = R$ 164.517,02 (cento e sessenta e quatro mil, quinhentos e dezessete reais e dois centavos)

6.1.2 - Lote 6 – Riviera de São João:

Vt = (392,87 x 410,28 x 1,00 x 1,00 x 1,05 x 1,00)
Vt = R$ 169.244,38 (cento e sessenta e nove mil, duzentos e quarenta e quatro reais e sessenta e oito centavos)

6.1.3 - Lote 7 – Riviera de São João:

Vt = (392,87 x 470,80 x 1,00 x 1,00 x 1,05 x 1,00)
Vt = R$ 194.209,45 (cento e noventa e quatro mil, duzentos e nove reais e quarenta e cinco centavos)

6.1.4 - Lote 1 4ª etapa Distrito Industrial:

Vt = (43,88 x 10973,49 x 1,00 x 1,00 x 1,02 x 1,00)
Vt = R$ 491.091,11 (quatrocentos e noventa e um mil, noventa e um reais e onze centavos)

7.0 – COMENTÁRIO FINAL:

Tendo concluído os trabalhos dentro da técnica adequada, procurando ser o mais objetivo possível, onde dá-se aos signatários por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR REFERIDO IMÓVEL, tendo como valor de mercado nesta data, o seguinte:

45
V

Imóvel	Área (m2)	Valor Final
Riviera de São João		
Lote 5 - Quadra "X"		**R$ 164.517,02**
Lote 6 - Quadra "X"		**R$ 169.244,38**
Lote 7 - Quadra "X"		**R$ 194.209,45**
Total – Riviera de São João – 3 uns.		R$ 527.970,85
Distrito Industrial		
Lote 1 - 4ª Etapa		**R$ 491.091,11**
Total – Distrito Industrial– 1 un.		R$ 491.091,11

46

8.0 – ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a esclarecer, os signatários encerram o presente laudo composto de 13 (treze) laudas, digitadas e impressas eletronicamente de um só lado e todas devidamente timbradas e rubricadas, sendo a última delas datada e assinada, tendo em anexos: Relatório Fotográfico e Pesquisa de Imobiliária.

São João da Boa Vista, 06 de agosto de 2.109.

Julio Luís da Almeida Lino
Engenheiro Civil - CREA Nº 5062876860

Douglas Daniel Lopes
Engenheiro Civil - CREA Nº 5069379865

Dulcyneia Paiva de Medeiros Lima
Engenheira Civil - CREA N° 5061876313

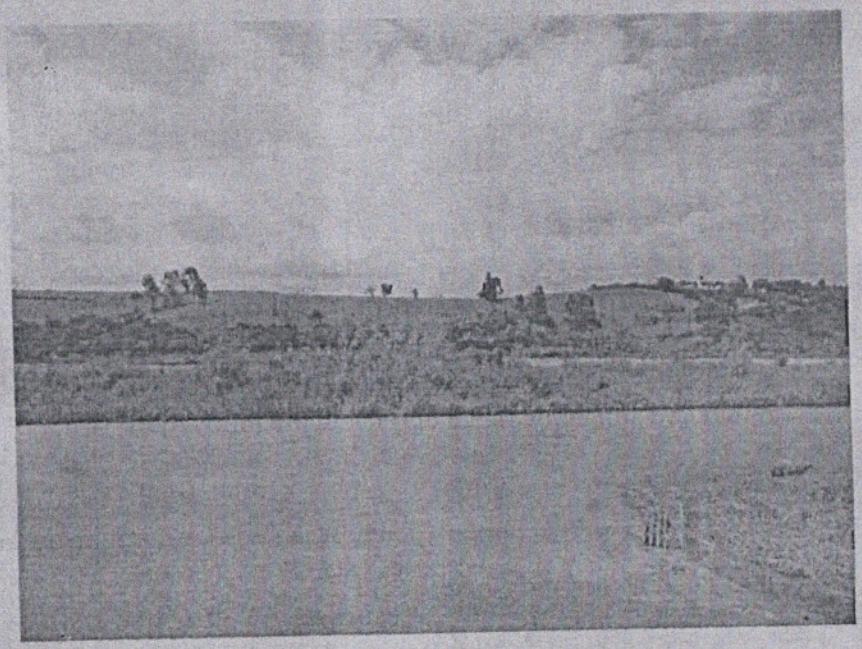
47
D

ANEXOS

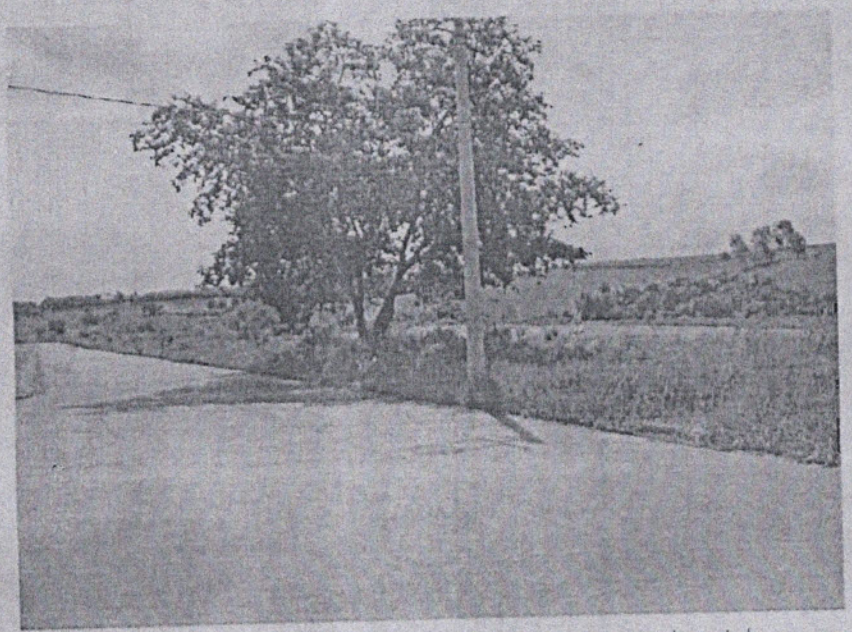
- Relatório Fotográfico
- Pesquisa Imobiliária

48

Segue, como anexo, o referido relatório fotográfico dos imóveis avaliados, devidamente referenciados em legenda.



Fotografia 01: lote 01 da 4ª etapa do Distrito Industrial.



Fotografia 02: lote 01 da 4ª etapa do Distrito Industrial.



Fotografia 03: lote 01 da 4ª etapa do Distrito Industrial.



Fotografia 04: lote 01 da 4ª etapa do Distrito Industrial.



Fotografia 05: lote 01 da 4ª etapa do Distrito Industrial.



Fotografia 06: lote 01 da 4ª etapa do Distrito Industrial.

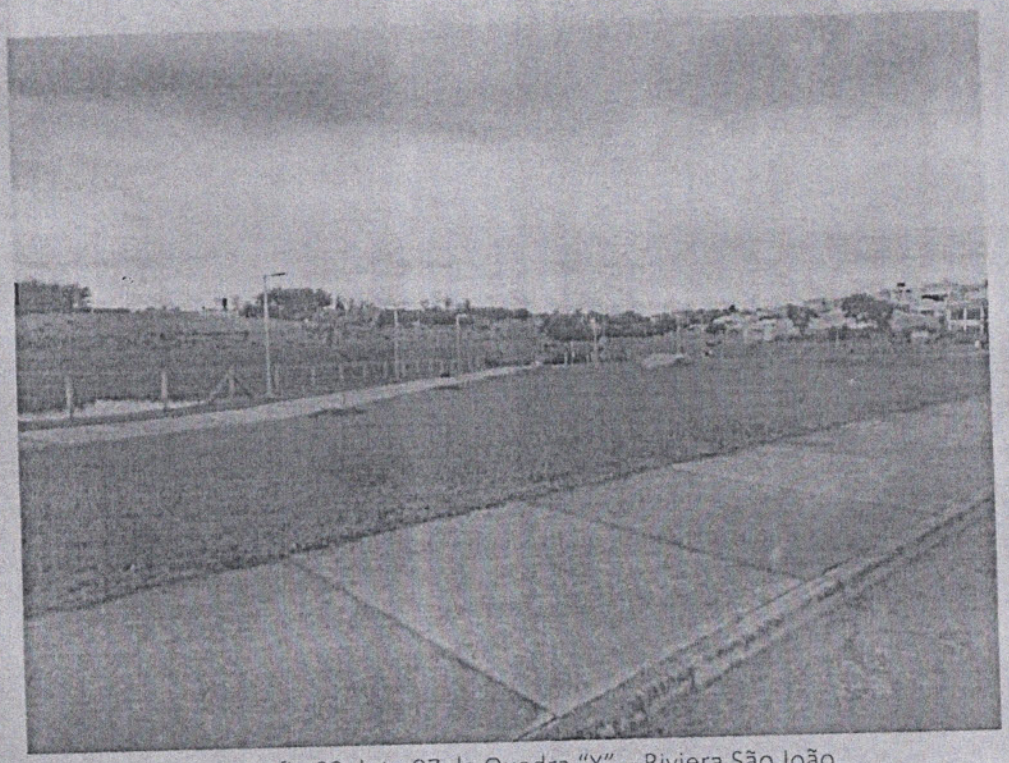


Fotografia 07: lote 01 da 4ª etapa do Distrito Industrial.



Fotografia 08: lote 07 da Quadra "X" – Riviera São João.

52
2



Fotografia 09: lote 07 da Quadra "X" – Riviera São João.



Fotografia 10: lote 07 da Quadra "X" – Riviera São João.

53
L



Fotografia 11: lote 06 da Quadra "X" – Riviera São João.



Fotografia 12: lote 06 da Quadra "X" – Riviera São João.



Fotografia 13: lote 05 da Quadra "X" – Riviera São João.



Fotografia 14: lote 05 da Quadra "X" – Riviera São João.