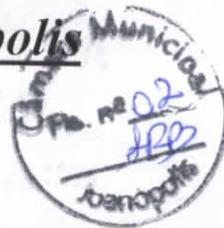




# Câmara Municipal da Estância Turística de Joanópolis



Ao Excelentíssimo Senhor Prefeito da Estância Turística de Joanópolis

|                      |    |
|----------------------|----|
| APROVADO             |    |
| Volos Favoráveis:    | 09 |
| Volos Contrários:    | 00 |
| Abstenção:           | —  |
| Em 22 de 09 de 15    |    |
|                      |    |
| Presidente da Câmara |    |

Requerimento nº 82/2015

**CRISTIANO BENEDITO**  
Presidente Câmara

**Primo Giovanni Poli Del Vechio e Cristiano Benedito**, Vereadores em exercício junto a Câmara Municipal, no uso de suas atribuições legais, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, **requerer** manifestação pontual em atenção ao requerimento apresentado pelo Senhor José Cláudio Raizzaro Eireli, relacionado ao Loteamento Top Ville Brasil, localizado neste Município.

**Requerem** ainda que tal manifestação venha instruída com cópia dos documentos pertinentes ao esclarecimento das alegações do requerente.

## JUSTIFICATIVA

Cuida-se de reclamação apresentada pelo Senhor Raizzaro junto a estes Vereadores.

Segue em anexo o requerimento supera mencionado.

Joanópolis, 21 de setembro de 2015.

**Primo Giovanni Poli Del Vechio**  
Vereador

**Cristiano Benedito**  
Vereador

CÂMARA MUNICIPAL

DE JOANÓPOLIS, 21-SET-2015 09:22:016637 1/1



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200  
Email: [pmjoanop@uol.com.br](mailto:pmjoanop@uol.com.br) [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)



Joanópolis, 09 de outubro de 2015.

**Ofício Gab. nº 859/2015**

**Ref.: Resposta Requerimento nº 82/2015**

**Excelentíssimo Senhor Presidente,**

Vimos pelo presente, respeitosamente, solicitar o encaminhamento deste aos Senhores Vereadores, informando que me causou enorme estranheza as considerações que o Sr. José Claudio Raizzaro Eireli, relacionado ao Loteamento Top Ville Brasil, remeteu a esta Casa de Leis. Como é do conhecimento dos Nobres Edis, por questões financeiras, a Secretaria de Obras e Projetos já há vários meses não possui um secretário exclusivo. Inicialmente a pasta estava também sob a coordenação do Secretário de Administração e Finanças, Sr. Marcelo Pires, porém com o agravamento da crise econômica e o crescimento da demanda pertinente a sua pasta de origem, Administração e Finanças, o mesmo solicitou ser substituído, o que fora feito, chegando assim ao Secretário atual que também acumula o cargo de Secretário de Governo e de Obras e Projetos, o Sr. Ronaldo Leme.

Não é difícil de imaginarmos que o quadro apresentado acima, cujo sintoma mais evidente é a falta de atenção exclusiva as questões do setor, possa ser responsável pelo desgaste do relacionamento entre Prefeitura Municipal e o empreendedor em questão. Desgaste esse que o atual Secretário de Obras e Projetos, Sr. Ronaldo Leme tem como missão de recuperar e reestabelecer, com a parceria profícua que sempre tivemos com

09/10/2015 14:15  
42/12.015



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200  
Email: [pmjoanop@uol.com.br](mailto:pmjoanop@uol.com.br) [www.joanopolis.sp.gov.br](http://www.joanopolis.sp.gov.br)



nossos empreendedores. Nesse sentido, tranquilizou-me, uma vez remetido àquela Secretaria tal requerimento de autoria dos Edis Primo Giovani Poli Del Vechio e Cristiano Benedito, recebendo a resposta que encaminho a V.S. através deste.

Antes, porém, é mister esclarecer que uma vez detectados alguns “não conformes” nos procedimentos da Secretaria, os mesmos foram corrigidos e fizeram com que práticas fossem repensadas e novos procedimentos fossem adotados, a fim de evitar que tais transtornos voltem a se repetir com qualquer dos nossos empreendedores.

Por último, reforço a informação de que todos os temas foram debatidos um a um, entre o Secretário Ronaldo Leme e Sr. José Claudio Raizzaro Eireli, em reunião realizada em 22 de Setembro 2015, dando origem ao Ofício nº138/2015, de 25 de setembro de 2015, que encaminho por meio deste acreditando estarem ali todas as manifestações solicitadas pelos parlamentares.

Na oportunidade, apresento protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

**Adauto Batista de Oliveira**  
**Prefeito**

**Excelentíssimo Senhor**  
**Cristiano Benedito**  
**Presidente da Câmara Municipal de Joanópolis**



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Secretaria Municipal de Obras e Projetos

Rua Francisco Wolhers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 -tel: (11) 4888-9200  
Email: omioanop@uol.com.br www.ioanopolis.sp.gov.br



Joanópolis, 25 de setembro de 2015.

**Ofício nº 138/2015**

**Referência: Loteamento “Top Ville Brasil” em Joanópolis.**

**Prezado Senhor,**

Antes de tudo gostaria de agradecer a oportunidade, concedida a mim, na manhã de 22 de setembro de 2015, de esclarecer os assuntos que vinham turvando a relação entre a Prefeitura, representada pela Secretaria de Obras e Projetos, e os responsáveis pelo empreendimento Top Ville Brasil. Acredito que a reunião foi bastante produtiva, e faço uso desta carta para sanar as dúvidas sobre duas questões que não tive condições de esclarecer de pronto: A data final para conclusão das obras de infraestrutura (devido a alegação da data de aprovação no cartório) e as questões sobre o caucionamento. Antes, porém, acredito que deva aproveitar esta carta para reforçarmos alguns pontos da nossa conversa.

1. Loteamento Top Ville Brasil está devidamente aprovado nesta municipalidade e, portanto devidamente REGULAR. Qualquer informação diferente disso, dada em nome da Prefeitura, deve ser imediatamente comunicada ao Secretário da pasta.

2. Os projetos de construção civil de particulares, obedecendo às determinações legais e do loteamento poderão SIM ser aprovados e terem seus Alvarás de Construção emitidos.

3. Os processos de aprovação de projetos de construção civil em loteamentos cuja infraestrutura não esteja ainda concluída, carecerão de termo de ciência por parte do requerente, explicitando o que segue:

➤ Que o HABITE-SE da obra só será emitido após a obra concluída e provida de rede de água, esgoto e eletricidade, serviços que garantem a habitabilidade do imóvel.



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Secretaria Municipal de Obras e Projetos

Rua Francisco Wolhers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 -tel: (11) 4888-9200  
Email: dmioanop@uol.com.br www.ioanopolis.sp.gov.br



➤ Que a infraestrutura do loteamento (calçamento, rede de água, iluminação pública, energia, sistema de esgotamento sanitário, arborização) é de responsabilidade do empreendedor, e que o mesmo tem até a data XX/XX/XXXX para concluí-la.

➤ Que a obra de execução da infraestrutura do loteamento segundo o cronograma aprovado pela Secretaria está atrasada, em dia ou mesmo adiantada, em relação ao mesmo.

Justificamos a necessidade de anexar ao processo de aprovação da construção tal TERMO DE CIÊNCIA, para isentar a Prefeitura quanto à responsabilidade de possíveis atrasos nas obras de infraestrutura dos loteamentos que impeçam o proprietário de habitar a sua residência, quando esse for o caso.

4. Os loteamentos em andamento passarão a ser notificados quando a Secretaria de Obras e Projetos, através de seus técnicos, entenderem que o atraso na implantação da infraestrutura compromete o prazo final da obra.

Obs.: Tais notificações não significam ocorrência de qualquer ilegalidade.

5. Nós lamentamos algum possível mal entendido, que tenha transparecido a clientes e profissionais que atuam no “Top Ville Brasil”, e estamos tomando providências para que tal coisa não volte a ocorrer. Acreditamos que as informações, que agora passaremos a dar no termo de ciência, dadas verbalmente por telefone ou no balcão de atendimento da Secretaria possam ter gerado vários dos maus entendidos relatados na reunião.

6. Por último, em nada mudará a relação entre a Prefeitura e os responsáveis pelo empreendimento Top Ville Brasil, caso os mesmos decidam buscar na justiça o ressarcimento de algum possível dano causado.

Tendo relatado os pontos de nossa reunião, passo agora a elucidar os dois pontos que ficaram em aberto:

Primeiro: Referente ao valor caucionado.

Não há qualquer problema ou irregularidade quanto ao valor caucionado em nome do Empreendimento Top Ville Brasil. O que há é um questionamento “interno”, que por equívoco possa ter deixado os limites da secretaria, de que o valor atribuído aos lotes em 2013



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Secretaria Municipal de Obras e Projetos

Rua Francisco Volhers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 -tel: (11) 4888-9200  
Email: omioanop@uol.com.br www.ioanopolis.sp.gov.br



não são os que estão sendo praticados, devido aspectos da própria economia, e assim sendo o valor do caucionamento teria que ser reformulado. A municipalidade ainda não chegou à conclusão que isso seja necessário, tão logo conclua, os responsáveis serão notificados.

Segundo: Referente à data de início do prazo para implantação da infraestrutura e por consequência a data limite.

O Art. 9º da Lei 6.766 é claro em determinar que o projeto, contendo desenhos, memoriais descritivos e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado a Prefeitura Municipal. Já o texto do Art.18º elucida qualquer dúvida sobre o momento da aprovação, ao dizer que o Loteamento APROVADO deverá ser submetido ao registro imobiliário dentro de 180 dias.

Por tanto a Secretaria de Obras e Projetos da Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis esta segura em atribuir a data da aprovação do Projeto, Memoriais e Cronograma de Execução de obra, como a data em que passa a vigorar o prazo de 4 anos. No caso do Loteamento Top Ville Brasil, 17 de maio de 2013 expirando em 17 de maio de 2017. É sobre este cronograma que a prefeitura informará no termo de ciência, os proprietários que derem entrada na aprovação de seus projetos.

Por último está anexo o Ofício nº128/2015 no qual a Secretaria rejeita formalmente o cronograma apresentado em 24 de fevereiro de 2015 que incorre no erro de ter como previsão de término data que ultrapassa a duração máxima de quatro anos.

Atenciosamente,

**Ronaldo de Souza Leme**  
**Secretário Municipal de Obras e Projetos**

**Ao Prezado Senhor**  
**José Claudio Raizzaro**  
**Loteamento "Top Ville Brasil"**



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Secretaria Municipal de Obras e Projetos

Rua Francisco Wolhers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 -tel: (11) 4888-9200  
Email: omioanop@uol.com.br www.ioanopolis.sp.gov.br



Joanópolis, 25 de setembro de 2015.

Ofício nº 138/2015

Referência: Loteamento “Top Ville Brasil” em Joanópolis.

Prezado Senhor,

Antes de tudo gostaria de agradecer a oportunidade, concedida a mim, na manhã de 22 de setembro de 2015, de esclarecer os assuntos que vinham turvando a relação entre a Prefeitura, representada pela Secretaria de Obras e Projetos, e os responsáveis pelo empreendimento Top Ville Brasil. Acredito que a reunião foi bastante produtiva, e faço uso desta carta para sanar as dúvidas sobre duas questões que não tive condições de esclarecer de pronto: A data final para conclusão das obras de infraestrutura (devido a alegação da data de aprovação no cartório) e as questões sobre o caucionamento. Antes, porém, acredito que deva aproveitar esta carta para reforçarmos alguns pontos da nossa conversa.

1. Loteamento Top Ville Brasil está devidamente aprovado nesta municipalidade e, portanto devidamente REGULAR. Qualquer informação diferente disso, dada em nome da Prefeitura, deve ser imediatamente comunicada ao Secretário da pasta.

2. Os projetos de construção civil de particulares, obedecendo às determinações legais e do loteamento poderão SIM ser aprovados e terem seus Alvarás de Construção emitidos.

3. Os processos de aprovação de projetos de construção civil em loteamentos cuja infraestrutura não esteja ainda concluída, carecerão de termo de ciência por parte do requerente, explicitando o que segue:

➤ Que o HABITE-SE da obra só será emitido após a obra concluída e provida de rede de água, esgoto e eletricidade, serviços que garantem a habitabilidade do imóvel.



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Secretaria Municipal de Obras e Projetos

Rua Francisco Volhers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 -tel: (11) 4888-9200  
Email: omioanop@uol.com.br www.ioanopolis.sp.gov.br



➤ Que a infraestrutura do loteamento (calçamento, rede de água, iluminação pública, energia, sistema de esgotamento sanitário, arborização) é de responsabilidade do empreendedor, e que o mesmo tem até a data XX/XX/XXXX para concluí-la.

➤ Que a obra de execução da infraestrutura do loteamento segundo o cronograma aprovado pela Secretaria está atrasada, em dia ou mesmo adiantada, em relação ao mesmo.

Justificamos a necessidade de anexar ao processo de aprovação da construção tal TERMO DE CIÊNCIA, para isentar a Prefeitura quanto à responsabilidade de possíveis atrasos nas obras de infraestrutura dos loteamentos que impeçam o proprietário de habitar a sua residência, quando esse for o caso.

4. Os loteamentos em andamento passarão a ser notificados quando a Secretaria de Obras e Projetos, através de seus técnicos, entenderem que o atraso na implantação da infraestrutura compromete o prazo final da obra.

Obs.: Tais notificações não significam ocorrência de qualquer ilegalidade.

5. Nós lamentamos algum possível mal entendido, que tenha transparecido a clientes e profissionais que atuam no “Top Ville Brasil”, e estamos tomando providências para que tal coisa não volte a ocorrer. Acreditamos que as informações, que agora passaremos a dar no termo de ciência, dadas verbalmente por telefone ou no balcão de atendimento da Secretaria possam ter gerado vários dos maus entendidos relatados na reunião.

6. Por último, em nada mudará a relação entre a Prefeitura e os responsáveis pelo empreendimento Top Ville Brasil, caso os mesmos decidam buscar na justiça o ressarcimento de algum possível dano causado.

Tendo relatado os pontos de nossa reunião, passo agora a elucidar os dois pontos que ficaram em aberto:

Primeiro: Referente ao valor caucionado.

Não há qualquer problema ou irregularidade quanto ao valor caucionado em nome do Empreendimento Top Ville Brasil. O que há é um questionamento “interno”, que por equívoco possa ter deixado os limites da secretaria, de que o valor atribuído aos lotes em 2013



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Secretaria Municipal de Obras e Projetos

Rua Francisco Wolhers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 -tel: (11) 4888-9200  
Email: omioanoo@uol.com.br www.ioanopolis.sp.gov.br



não são os que estão sendo praticados, devido aspectos da própria economia, e assim sendo o valor do caucionamento teria que ser reformulado. A municipalidade ainda não chegou à conclusão que isso seja necessário, tão logo conclua, os responsáveis serão notificados.

Segundo: Referente à data de início do prazo para implantação da infraestrutura e por consequência a data limite.

O Art. 9º da Lei 6.766 é claro em determinar que o projeto, contendo desenhos, memoriais descritivos e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado a Prefeitura Municipal. Já o texto do Art. 18º elucida qualquer dúvida sobre o momento da aprovação, ao dizer que o Loteamento APROVADO deverá ser submetido ao registro imobiliário dentro de 180 dias.

Por tanto a Secretaria de Obras e Projetos da Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis esta segura em atribuir a data da aprovação do Projeto, Memoriais e Cronograma de Execução de obra, como a data em que passa a vigorar o prazo de 4 anos. No caso do Loteamento Top Ville Brasil, 17 de maio de 2013 expirando em 17 de maio de 2017. É sobre este cronograma que a prefeitura informará no termo de ciência, os proprietários que derem entrada na aprovação de seus projetos.

Por último está anexo o Ofício nº128/2015 no qual a Secretaria rejeita formalmente o cronograma apresentado em 24 de fevereiro de 2015 que incorre no erro de ter como previsão de término data que ultrapassa a duração máxima de quatro anos.

Atenciosamente,

Ronaldo de Souza Leme  
Secretário Municipal de Obras e Projetos

Ao Prezado Senhor  
José Claudio Raizzaro  
Loteamento "Top Ville Brasil"

# À CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE JOANÓPOLIS



## REFERENTE AO LOTEAMENTO TOP VILLE BRASIL

SR. PRESIDENTE

O loteamento TOP VILLE BRASIL é um loteamento aprovado pelo GRAPROHAB sob o número 316/2012, recebeu o ALVARÁ DE APROVAÇÃO da Prefeitura de Joanópolis de número 02/2013 e está registrado no Cartório de Registro de imóveis de Piracaia sob a matrícula 15.641, em 22/01/2014. Portanto totalmente legal segundo a lei federal 6766. É um loteamento de alto padrão, que desperta muito o interesse de pessoas para o uso de casa de campo e lazer.

**CONSIDERAÇÃO 1.** Que conforme prevê a Lei 6766, foi efetuada uma Escritura de Hipoteca no valor de R\$1.418.355,14, como garantia da execução das obras de infra estrutura;

**CONSIDERAÇÃO 2-** Considerando-se o loteamento aprovado, foi dado início a realização da divulgação e realização das vendas. Uma das atividades de propaganda realizada, foi a colocação de uma placa de propaganda na Estrada Fernão Dias Km 58, mês de setembro de 2014, onde se mostrava o produto Top Ville Brasil, assim como, pela primeira vez, na história da cidade de Joanópolis, se fez propaganda direta da cidade, com o seguinte texto: "JOANÓPOLIS, UM LUGAR SURPREENDENTE". Evidentemente que o retorno de pessoas ligando para o telefone ali assinalado foi muito grande. No decorrer dos meses, centenas de pessoas ligaram para colher informações sobre o empreendimento, dezenas marcaram visitas para os finais de semana, onde fizeram uma visita inicial, mostraram interesse, para depois se desinteressarem completamente. ALGO MUITO INTRIGANTE;

**CONSIDERAÇÃO 3** - No final de dezembro de 2014, a Arquiteta Renata Frata deu entrada na Prefeitura para aprovação de um projeto de construção de uma casa no loteamento Top Ville Brasil, quando foi informada que o referido loteamento, que ela mesma, enquanto secretária de obras, havia aprovado, estava irregular. Foi convocada então uma reunião na prefeitura, com a participação de: Sr. Adalberto Camargo, secretário de obras, Sra. Djany Gomes, Dr. Rafaelli Ramos, sra. Maria de Fátima Oliveira e eu José Cláudio Raizzaro. O que se pode verificar foi um **TOTAL DESCONHECIMENTO DA LEI FEDERAL 6766**, uma prepotência por parte dos participantes, onde **EU ME SENTI ACUADO** diante das exposições feitas, onde se vê claramente, **O ABUSO DE PODER** no item 5 da ata da reunião, onde se lê: **O SR. RAIZZARO SE COMPROMETE A COMUNICAR A TODOS OS SEUS CLIENTES QUE OS PROJETOS DE CONSTRUÇÃO NÃO VÃO SER APROVADOS PELA PREFEITURA ENQUANTO NÃO HOUVER EXECUTADO A INFRA ESTRUTURA.** seria essa atitude, a de **LEGISLAR EM CAUSA PRÓPRIA.** Ainda na referida ata, no item 2, se lê: **A PREFEITURA NÃO APROVARÁ NENHUM PROJETO RESIDENCIAL ENQUANTO NÃO HOUVER O MÍNIMO, NA VERDADE, TODA A INFRA ESTRUTURA EXECUTADA.** Já que lei 6766 não fala em absolutamente nada disso, novamente me parece haver um interesse em **LEGISLAR EM CAUSA PRÓPRIA.** Alguns dias após essa reunião, o projeto da Arquiteta Renata foi aprovado;

**CONSIDERAÇÃO 4** - No final de maio o Arquiteto Sidney Molan esteve na Prefeitura para colher informações para a construção de uma casa de seu cliente, quando também foi informado que o loteamento Top Ville Brasil estava irregular. Ao ser procurado pelo Arquiteto, esclareci o que estava acontecendo e ele deu continuidade ao projeto do seu cliente, que logo depois foi apresentado a Prefeitura e aprovado;



Tais fatos no entanto, geraram um questionamento sobre as pessoas que se mostraram interessadas através da placa da Fernão Dias. Como eu possuía seus telefones, voltei a ligar para elas e qual não foi minha surpresa, quando vários disseram que tinham ligado para a Prefeitura para saberem sobre a situação do empreendimento, já que eram pessoas de fora da cidade de Joanópolis e tinham recebido a informação que o Top Ville Brasil estava irregular;

**CONSIDERAÇÃO 5-** Que recentemente, final de agosto, um possível comprador, esteve na Prefeitura e recebeu a informação que a Prefeitura iria solicitar uma revisão da escritura de hipoteca do Top Ville Brasil, pois o valor de R\$250.000,00 estava muito baixo para garantir a execução das obras de infra estrutura. Conforme atesta a Escritura de Hipoteca, o valor hipotecado é de R\$1.418.355,14;

**CONSIDERAÇÃO 6 -** Que a falta de uma correta informação por parte da Prefeitura afastou as pessoas interessadas na compra dos referidos lotes, gerando um situação de PERDAS, DANOS, DANOS MORAIS, LUCROS CESSANTES;

**CONSIDERAÇÃO 7-** Que a própria Prefeitura esteja trabalhando contra os interesses do município, afastando investidores e possíveis futuros munícipes, de alto poder aquisitivo e de investimento, gerando empregos, dinamizando o comércio e serviços locais;

**CONSIDERAÇÃO 8-** Que todos os fatos aqui relatados são a verdadeira expressão da verdade, disponibilizando as testemunhas, caso sejam necessárias;

**CONSIDERAÇÃO 9-** Que não foi possível entender, quando de minha solicitação na Prefeitura, por uma certidão negativa de dívida ativa, me foi dito que seria necessária a aprovação da Sra. Djany Gomes.

**CONSIDERAÇÃO 10-** Que coincidentemente todos esses fatos ocorreram concomitantemente com o lançamento do loteamento Morada do Gigante, ao lado do Top Ville Brasil;

**CONSIDERAÇÃO 11-** Que tais fatos geraram não só na cidade de Joanópolis, como em outras cidades vizinhas, uma imagem distorcida da realidade, criando desconfiança, fomentando boatos, atrapalhando os negócios, sobre o loteamento Top Ville Brasil;

não me resta, no mínimo, solicitar uma RETRATAÇÃO PÚBLICA DA PREFEITURA, para que a verdade seja estabelecida.

Atenciosamente

JOSÉ CLAUDIO RAIZZARO EIRELI EPP

Joanópolis, 8 de setembro, de 2015



PRIMEIRO TRASLADO – LIVRO 158 – PÁG. 340/347

ESCRITURA DE HIPOTECA

VALOR: R\$ 1.418.355,44

Aos quatro (04) dias do mês de outubro (10), do de dois mil e treze (2013), nesta cidade de Joanópolis, Comarca de Piracaia, Estado de São Paulo, neste Tabelião de Notas, sito na Rua Antonio Ferreira de Almeida, 412, sala 6 e perante mim, Substituto do Tabelião, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: **I - DAS PARTES:** de um lado, como outorgante: **JOSÉ CLAUDIO RAIZZARO – EIRELI EPP**, estabelecida na Praça Avenida Eliseu de Almeida nº 2.046, conjunto 71, bloco 3, bairro Vila Sonia, na cidade de São Paulo – Capital, inscrita no CNPJ sob n. 17.220.466/0001-03, constituída no dia nove (09) de outubro (10) de dois mil e doze (2012), conforme contrato social registrado na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 3560016760-6, e última alteração contratual, datada de nove (09) de maio (05) de dois mil e treze (2013), cujas cópias ficam arquivadas nestas em pasta própria nesta notas nº 02 sob nº 007/2013, neste ato representada nos termos das cláusulas 7ª e 8ª do referido contrato social pelo sócio: **JOSÉ CLAUDIO RAIZZARO**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG. nº 3.641.555-8-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 447.424.878-34, residente e domiciliado na Rua Oscar Freire, nº 1.380, apartamento 23, Bairro Pinheiros, na cidade de São Paulo – Capital, de ora em diante denominada apenas como “OUTORGANTE”; e de outro lado, como outorgada; **PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE JOANOPOLIS**, inscrita no CNPJ sob o nº 45.290.418/0001-19, cuja cópia está arquivada nestas notas em pasta própria nº 03, sob o nº 006/2013, estabelecida na Rua Francisco Wohlers, 170, centro, nesta cidade de Joanópolis, Estado de São Paulo, neste ato representada pelo Prefeito Municipal **ADAUTO BATISTA DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 27.865.660-2-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 171.157.388-40, residente e domiciliado na Rua Aristides Bragion, nº 172, Jardim São Luiz, nesta cidade de Joanópolis-SP, de ora em diante denominada apenas “OUTORGADA”, os presentes reconhecidos entre si e identificados por mim, Substituto do Tabelião, através dos documentos de identidade exibidos em seus originais do que dou fé. **II - DO IMÓVEL:** Então pela “OUTORGANTE” me foi dito que é senhora e legítima possuidora, a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dividas e ônus real, inclusive hipotecas mesmo legais, de uma área denominada: Uma Gleba de Terras localizada no Km 16,286 da

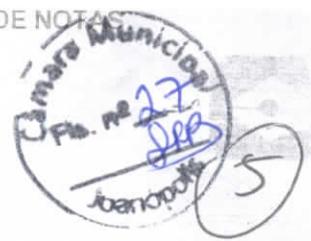


04972602022073 000005895-1



apresentado do exercício de 2012. **IV – DO PROJETO DE LOTEAMENTO:** A “OUTORGANTE” resolveu implantar na área anteriormente caracterizada, que está localizada na área de expansão urbana, conforme Leis Municipal nº 816/87 e alterações, um loteamento regido pela Lei Federal nº 6766 de 20/12/1979 e suas posteriores alterações, com as normas e condições previstas na Leis Municipal nº 732/84 e alterações, sob a denominação de **LOTEAMENTO RESIDENCIAL TOP VILLE BRASIL**, cuja planta foi aprovada pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB, certificado nº 316/2012, com a seguinte distribuição de área: **1. Área de lotes (número de lotes 85) – 85.312,81m<sup>2</sup> (59,89%); 2. Áreas Públicas: 2.1 Sistema Viário: 20.541,75m<sup>2</sup> (14,42%); 2.2- Áreas Institucionais: 8.069,47m<sup>2</sup> (5,67%); 2.3 Espaços livres de Uso Público; 2.3.1 Áreas Verdes/APP – 28.530,38m<sup>2</sup> (20,03%); 3 Área Loteada: 142.454,40m<sup>2</sup> (100,00%)** e estando os lotes assim distribuídos: **QUADRA A - 10 (DEZ) lotes; QUADRA B - 14 (QUATORZE) lotes; QUADRA C - 09 (NOVE LOTES) lotes; QUADRA D - 10 (DEZ LOTES) lotes; QUADRA E - 12 (DOZE) lotes e QUADRA F - 12 (DOZE) lotes; QUADRA G - 12 (DOZE) lotes; QUADRA H - 06 (SEIS) lotes;** todos com suas medidas, áreas e confrontações constantes dos respectivos memoriais descritivos, a serem apresentados ao Registro Imobiliário. **V- DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA:** Considerando as exigências questionadas na Lei Federal 6.766 de 20/12/1979 e suas posteriores regulamentações e mais especificamente as normas disciplinadas pelas Leis Municipais da localidade do imóvel a ser loteado de nºs 732/84 e alterações que dispõem de deveres, encargos e obrigações com relação à execução de serviços e melhoramentos públicos, e, apresentação de documentação, normas e condições a serem seguidas e especialmente àquelas ditadas pela Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis, Estado de São Paulo, para fins de arruamento e loteamento, condicionam as cláusulas e condições na sequência enumeradas: a “OUTORGANTE” se obriga a cumprir todas as determinações e especificações constantes das Leis anteriormente especificadas e mais precisamente quanto à execução dos serviços e obras de melhoramentos públicos a serem implantados no “LOTEAMENTO TOP VILLE BRASIL” em questão, conforme especificado nas Leis nº 732/84 e alterações, deste Município de Joanópolis e no Processo Administrativo nº 1940/2012 da Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis, ou sejam: **a. TERRAPLANAGEM; b. DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS; c. REDE COLETORA DE ESGOTO; d. REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA; e. REDE DE ENERGIA ELÉTRICA; f. ARRUAMENTO (GUIAS, SARJETAS,**





REGISTRO DO LOTEAMENTO, no qual conste a HIPOTECA DOS IMÓVEIS, adiante caracterizados, dentro do prazo de 02 (dois) meses, após a efetivação do REGISTRO junto ao Registro Imobiliário. **IX – DOS IMÓVEIS OFERECIDOS À HIPOTECA:** 1. Que para efeito das obrigações assumidas neste instrumento, a “OUTORGANTE” oferece à hipoteca **oito (08) lotes**, correspondentes a 9,410932% (nove virgula quatro um zero nove três dois por cento) do total dos lotes do mesmo loteamento, assim distribuídos: **Lote “06” Quadra “A” Área: 1.020,14 m<sup>2</sup>**: Descrição: faz frente para a Rua 03 numa extensão total de 34,94 m sendo, da esquerda para a direita: 14,14m em curva de raio 9,00m e 20,80m em trecho reto; confronta à esquerda, de quem da Rua 03 olha para o lote, com a Avenida 01 numa extensão de 20,01 m; confronta à direita, de quem da Rua 03 olha para o lote, com o lote 07 numa extensão de 40,62m; nos fundos confronta com o lote 05 numa extensão de 31,99m. A este lote é atribuído o valor de R\$ 180.217,93 (cento e oitenta mil duzentos e dezessete reais e noventa e três centavos). **Lote “06” Quadra “B” - Área: 1.000,00 m<sup>2</sup>**: Descrição: faz frente para a Avenida 01 numa extensão de 20,00m; confronta à esquerda, de quem da Avenida 01 olha para o lote, com o lote 05 numa extensão de 50,00m; confronta à direita, de quem da Avenida 01 olha para o lote, com o lote 07 numa extensão de 50,00m; nos fundos confronta com a Área Institucional II, numa extensão de 20,00m. A este lote é atribuído o valor de R\$ 176.660,00 (cento e setenta e seis mil seiscentos e sessenta reais). **Lote “13” Quadra “B” - Área: 1.002,19 m<sup>2</sup>**: Descrição: faz frente para a Rua 06 numa extensão total de 14,30m sendo, da esquerda para a direita: 11,00m em trecho reto e 3,30m em curva de raio 9,00m; confronta à esquerda, de quem da Rua 06 olha para o lote, com a Área Institucional II numa extensão de 27,77m; confronta à direita, de quem da Rua 06 olha para o lote, com o lote 14 numa extensão de 51,32m; nos fundos confronta com a Área Institucional II numa extensão de 45,61m. A este lote é atribuído o valor de R\$ 177.046,88 (cento e setenta e sete mil e quarenta e seis reais e oitenta e oito centavos). **Lote “09” Quadra “D” Área: 1.004,58 m<sup>2</sup>** - Descrição: faz frente para a Rua 04 numa extensão total de 31,25m sendo, da esquerda para a direita: 1,05m em curva de raio 9,00m e 30,20m em trecho reto; confronta à esquerda, de quem da Rua 04 olha para o lote, com os lotes 08 e 07 numa extensão total de 32,06m; confronta à direita, de quem da Rua 04 olha para o lote, com o lote 10 numa extensão de 32,06m; nos fundos confronta com o lote 06 numa extensão de 29,88m. A este lote é atribuído o valor de R\$ 177.469,10 (cento e setenta e sete mil quatrocentos e sessenta e nove reais e dez centavos). **Lote “05” Quadra “F” Área: 1.000,25 m<sup>2</sup>** - Descrição: faz frente para a Rua 05 numa extensão



04972602022073 000005897-8



uma  
e 06  
este  
ro e  
ra a  
ra o  
ra o  
ma  
mil  
1<sup>2</sup>  
de  
à  
OS  
R\$  
)  
ta  
te  
o  
e  
e  
D

tratamento d'água: 2,4%; c.4- Rede de distribuição de água 75mm: 2,7%; c.5- Rede de Distribuição de água 50mm: 3,3%; - Total 14,8% d. PAVIMENTAÇÃO: d.1- Sarjeta trapezoidal: 3,0%; d.2- Pavimentação em bloquetes ou paralelepípedos: 45,1% - Total 48,2%; e. REDE ELÉTRICA: e.1- Implantação de Rede de Energia Elétrica: 19,1% - Total: 19,1% f. ARBORIZAÇÃO E PAISAGISMO: f.1- Mudanças nas Ruas: 0,3%; f.2- Mudanças para Área Verde: 1,8%; total: 2,1%; 2. Satisfeitas todas as cláusulas e condições estabelecidas no presente instrumento, a "OUTORGANTE" solicitará junto a PREFEITURA MUNICIPAL a liberação dos imóveis HIPOTECADOS. XI – DO FORO: As partes elegem desde já, o foro da localização do imóvel para dirimir possíveis dúvidas surgidas com relação a este instrumento, desprezando qualquer outro, por mais privilegiado que seja. XII – DA IRRETRATABILIDADE E DA IRREVOGABILIDADE: O presente instrumento é assinado em caráter irrevogável e irrevogável, obrigando as partes, herdeiros e eventuais sucessores, excluindo, por conseguinte esses imóveis de quaisquer oneração ou vínculo de qualquer natureza à exceção da hipoteca ora oferecida. XIII – DAS DEMAIS DECLARAÇÕES: 1. Com a assinatura do presente instrumento a PREFEITURA MUNICIPAL se propõe a aprovar o projeto de loteamento em questão, a fim de que a loteadora possa então observar todas as formas, cláusulas e condições aqui pactuadas; 2. Declaram as partes, ainda o seguinte: a. Para efetivação dos atos junto ao registro (Lei 6015/73 e suas posteriores alterações), a outorgante se responsabiliza por impostos, taxas, tarifas ou incidentes sobre os imóveis; b. Declara expressamente a outorgante, por seus representantes legais, sob responsabilidade civil e penal, que explora com exclusividade a atividade de comercialização de imóveis, estando os imóveis objetos desta escritura lançados contabilmente no ativo circulante, não constando nem nunca tendo constado do ativo permanente da empresa, razão pela qual está dispensada de apresentar as certidões negativas de débitos do INSS e da Secretaria da Receita Federal, com fundamento no artigo 257, parágrafo 8º, inciso IV do Decreto Federal nº 3048 de 06 de maio de 1999; c. Para cumprimento da Lei 7433/85, regulamentada pelo Decreto 93240/86, a outorgante apresentou a certidão negativa de ônus reais e reipersecutórias com relação ao imóvel objeto desta escritura, matrícula 7876 a qual fica arquivada nestas notas, na pasta 05, sob o nº 102/2013, e declara que daquela data até hoje, não existem quaisquer ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel ou outros ônus reais incidentes sobre o mesmo ou contra a pessoa dela outorgante; d. Pela outorgada na forma em que vem representada me foi dito que aceita as declarações e dispensa a apresentação da certidão de





PRIMEIRO TRASLADO – LIVRO 159 – PÁG. 031  
ATA RETIFICADORA

Aos trinta (30) dias do mês de outubro (10), do ano de dois mil e treze (2013), nesta cidade de Joanópolis, Comarca de Piracaia, Estado de São Paulo, em cartório, sito na Rua Antonio Ferreira de Almeida, nº 412, eu, Fernando Bruneli Pinheiro, Substituto do Tabelião, lavro a presente ATA RETIFICADORA da escritura pública de HIPOTECA, datada de quatro (04) de outubro (10) de dois mil e treze (2013), livro 158, páginas 340/347, lavrada nesta notas, para o fim de ficar constando que: I.- O imóvel constante do item II daquela escritura e objeto da matrícula 15.641, está cadastrado na Prefeitura Municipal da Estância Turística de Joanópolis-SP, sob nº 5433, cujo valor venal para o exercício de 2013 é de R\$ 138.180,77, (cento e trinta e oito mil cento e oitenta reais e setenta e sete centavos) e não como constou o cadastrado no INCRA mencionado no item III daquela escritura, bem como o respectivo valor venal. II.- O valor total correto atribuído àquela escritura hipoteca, em conformidade com a soma dos valores atribuídos a cada lote hipotecado é de **R\$ 1.418.355,20** e não como constou o valor de R\$ 1.418.355,44. III.- A descrição correta do lote 09 da Quadra D oferecido em hipoteca naquela escritura, assim se descreve: **Lote "09" Quadra "D" - Área: 1.004,58 m²**; Descrição: faz frente para a Rua 04 numa extensão total de 31,25m sendo, da esquerda para a direita: 1,05m em curva de raio 9,00m e 30,20m em trecho reto; confronta à esquerda, de quem da Rua 04 olha para o lote, com os lotes 08 e 07 numa extensão total de 31,99m, sendo 31,66m com o lote 08 e 0,33m com o lote 07; confronta à direita, de quem da Rua 04 olha para o lote, com o lote 10 numa extensão de 32,06m; nos fundos confronta com o lote 06 numa extensão de 29,88m. IV.- O número da matrícula correta, arquivada por esta notas, mencionada na alínea "c", do item XIII, é matrícula nº 15.641 e não como constou. Mantidos os demais termos daquela escritura. ISENTA DE EMOLUMENTOS. Nada mais. Eu (a.) Fernando Bruneli Pinheiro – Substituto do Tabelião. Nada mais em dita escritura. Traslada nesta data. O referido é verdade e dou fé. Eu [assinatura] (Fernando Bruneli Pinheiro), Substituto do Oficial e Tabelião a trasladei, conferi, subscrevi e assino.

Joanópolis, 30 de outubro de 2013.

Em testº [assinatura] da verdade

Fernando Bruneli Pinheiro

Substituto do Tabelião



04972602022073 000005953-2

D.05000 D.000453



# Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

## Secretaria Municipal de Obras e Projetos

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200  
Email: obraseprojetos@joanopolis.sp.gov.br www.joanopolis.sp.gov.br



### ATA DE REUNIÃO

Local e Data: Joanópolis, 02 de fevereiro de 2015

Objetivo: Esclarecimento sobre a situação da infraestrutura do loteamento Top Ville Brasil. anexo: sim ( ) não ( )

| nome:                       | insti-:          | Assinatura:  |
|-----------------------------|------------------|--------------|
| 1- Adalberto Comarço        | Prefeitura       | [Assinatura] |
| 2- D Jany Gomes             | Prefeitura       | [Assinatura] |
| 3- Rafaeli Pomas            | Prefeitura       | [Assinatura] |
| 4- Mário de Fátima Aditivio | Prefeitura       | [Assinatura] |
| 5- José Claudio Raizzaro    | Top Ville Brasil | [Assinatura] |
| 6-                          |                  |              |
| 7-                          |                  |              |
| 8-                          |                  |              |
| 9-                          |                  |              |
| 10-                         |                  |              |

#### Assunto Discutido

As 10:10h deu-se o início da reunião com discussões sobre o cronograma de Obras. Engenheiro D Jany apresenta uma análise do cronograma apresentando o que foi ou não realizado. Raizzaro questiona o prazo de 2 anos para execução de obra e diz que o lei 6.766/79 fala de 4 anos, Fátima diz que a solicitação de troca de cronograma foi feita, foi feita mediante o próprio lei 6766/79 que fala de até 4 anos, sendo 2 anos para os primeiros 2 anos. 1- ficou estipulado que o Sr. José Claudio Raizzaro apresentará um novo cronograma de obras. 2- a Prefeitura não renovará nenhuma posse residencial enquanto não houver o mínimo, no sentido de toda a infra estrutura executada. 3- fica estipulado que o Sr. Raizzaro retirará o imóvel do placa no nome de empreendimento ou dizeres "Lote para Construir". 4- O cronograma será entregue dentro do prazo de 15 dias, onde se lê "foi feita mediante o próprio lei 6766/79" entende se mediante a lei Municipal 732/84 (Lei de loteamento de expansão urbana). 5- O Sr. Raizzaro se compromete a comunicar a todos os seus clientes que os projetos

de construção não vão ser aprovada pela Prefeitura enquanto  
não houver execução a infra-estrutura, sendo que o ônus  
contratual os compradores submetem os projetos de constru-  
ção ao aval do vendedor / empreiteiro.



**Requerimento nº 82/2015**  
**Autor: Primo Giovanni**  
**Parecer nº 80/2015**

Cuida-se de Requerimento nº 82/2015, de minha autoria e do Vereador Cristiano Benedito, que solicita manifestação pontual em atenção ao requerimento apresentado pelo Senhor José Cláudio Raizzaro Eireli, relacionado ao Loteamento Top Ville Brasil, localizado neste Município, bem como que tal manifestação venha instruída com cópia dos documentos pertinentes ao esclarecimento das alegações do requerente.

Após análise, atendendo dispositivo regimental, verifiquei que a resposta foi encaminhada dentro do prazo legal, de acordo com o solicitado e aguardamos manifestação do Senhor Raizzaro quanto aos pontos divergentes.

Este é o parecer.

Joanópolis, 17 de novembro de 2015.

*Primo Giovanni Poli Del Vecchio*  
Vereador

*Cristiano Benedito*  
Vereador