



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Vereador Jean Coraui

REQUERIMENTO

Nº 004376

DESPACHO

APROVADO

Ribeirão Preto, 17 JUN. 2021

.....
Presidente

EMENTA:

Solicito informações ao DAERP, conforme solicita e especifica a presidente da ABAURI – dos Bairros Unidos ao Recreio Internacional.

Senhor Presidente,

Procurado pela presidente da ABAURI – Associação dos Bairros Unidos ao Recreio Internacional, por seus moradores e proprietários, ora representados por sua Presidente Rosângela Vieira Alves, brasileira, aposentada, proprietária no Recreio Internacional, com RG. Nº 9.664.751-6 SSP/SP, conforme documentos em anexo, vem, à presença de V.Sa., considerando que a área em que está situado o POÇO DE ÁGUA, que foi construído com a finalidade de atender ao Bairro Recreio Internacional, bem como tem por proprietários os também proprietários dos lotes que compõem o Recreio Internacional, e com base nesta condição, requerer os esclarecimentos abaixo elencados:

- 1 – Importante destacar que nos termos do Regulamento que compõe o Memorial e Compromisso de Compra e Venda, documentos registrados junto ao 2º. Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto (doc. anexo) a área comum que compõe o Recreio Internacional, pertence a todos os proprietários e, como tal, devem fazer parte e decidir sobre as mudanças que podem ser feitas na área, o que não vem ocorrendo, razão porque, cabe questionar:
 - 1.1 – Qual é a posição/condição que ocupa o DAERP na área do poço, dentro da área comum, com a apresentação de documentos que comprovem a sua condição;
 - 1.2 – Tendo sido o poço construído para atendimento do Recreio Internacional, e sendo usado exclusivamente para o Recreio internacional, qual/quais a(s) razão(ões) que faz que a água se apresente suja, com pedaços de ferro, óleo, areia e outros, além da falta de água com frequência, o que causa estranheza, afinal, o poço está ligado ao Aquífero Guarani, o segundo maior aquífero do mundo e atende a 359 chácaras do Recreio Internacional, ou seja, o que entendemos impossível, vem causando muita dificuldade, sem qualquer explicação, orientação e, mesmo, comunicações que preparem os moradores para a falta ou impossibilidade de uso da água fornecida e cobrada.



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Vereador Jean Corauci

- 1.3 – Em consulta junto ao DAEE, fomos informados de que o DAERP é administrador do poço, o que, com certeza, poderá ser comprovado pelo DAERP, porém, quais são os direitos e obrigações que cabem ao Administrador e, principalmente, qual a parte, deste contrato que define a parte que cabe aos proprietários do poço?
- 1.4 - A ABAURI, como representante do Recreio Internacional junto aos órgãos Públicos, requer a participação ativa nas decisões, mudanças, novas considerações em relação à administração do poço, bem como, que sejam notificados TODOS OS PROPRIETÁRIOS do Recreio Internacional, para que tomem conhecimento da real participação de cada um.
- 1.5 - Tivemos no final de semana dos dias 9 a 11 deste mês, na área lateral defronte a portaria do Recreio Internacional, um grupo de homens que, utilizando tratores (de acordo com participantes, estavam fazendo curso de manobras com trator), aparentemente, causou o estouro de um cano que vazou água, durante todo o final de semana. Consertado, conforme informação do Daerp, por volta de quarta-feira, sendo que a água só voltou na quinta feira e foi regularizado na sexta feira. Tudo sem que os proprietários fossem comunicados.
- O que nos cabe perguntar: quem autorizou o uso da área para treino de tratores, sabendo do risco de estourar canos de água, causando todo transtorno que vivemos por toda a semana passado?
- Qual a providência do DAERP em relação ao infrator?
- Quem autorizou o treino?
- 1.6 - Para finalizar, o Recreio Internacional, como é notório e, está indicado por placa de APP, é área de recarga do Aquífero Guarani, ou seja, trata-se de área arenosa e, estamos vendo toda a terra que, já há alguns anos, vem sendo acumulada naquele local e, de lá, por razão das chuvas, vai sendo levada para a lagoa que vem sendo sedimentada com a terra, impedindo que a água faça seu trajeto de penetrar e garantir a água do Aquífero.

Quais as providências que vêm sendo tomadas com relação a esta situação?

Isto posto, peço na forma regimental, após aprovação dos demais membros desta Casa, oficialar o Superintendente do Daerp para apresentar respostas aos questionamentos.

Sala das Sessões, 17 de junho de 2021.



Jean Corauci
Vereador

Memorial de loteamento do imóvel denominado "Recreio Internacional", de propriedade de Nagib Cais e sua mulher Geny Gabellini Cais.-

Denominação - Recreio Internacional

Área - O imóvel ora loteado sob a denominação de "Recreio Internacional" se constitui de uma área total de 2.057.000,00 metros quadrados e é formado em terras da antiga Fazenda Lagoa do Campo, compreendendo 351 lotes para recreação - que ocupam uma área de 1.881.385,40 metros quadrados. As ruas ou vias de acesso abertas no loteamento abrangem uma área total de 135.614,60 metros quadrados, havendo ainda uma área de 40.000,00 metros quadrados destinada para o Clube Internacional de Ribeirão Preto. O loteamento que é feito de conformidade com o Decreto-Lei nº 58 de 10 de dezembro de 1.937, regulamentado pelo Decreto nº 3.079 de 15 de setembro de 1.938, foi devidamente autorizado por Portaria nº 979 de 25 de junho de 1.973, do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, conforme fotocópia que acompanha este memorial. De conformidade com os decretos acima aludidos, as vias de acesso tornam-se inalienáveis.

Situação - O imóvel está situado na zona rural, neste Município e 2ª Circunscrição Imobiliária, localizado à direita da Via Anhanguera, de quem demanda de São Paulo à Ribeirão Preto, localizando-se na antiga estrada de rodagem que desta cidade vai à Serrana, a cerca de 9 quilômetros do centro da cidade.

Limites - O Recreio Internacional confronta-se em sua integridade com a Fazenda Santa Inês, com Dr. Julio Gallo, com Francisco Gugliano, herdeiros de Inês Franceschini, Vilva Jacob e com quem mais de direito.

Características - O imóvel loteado é constituído por terras de boa qualidade, possibilitando assim a formação de parques, jardins, hortas e pomares indispensáveis, não somente às exigências paisagísticas, como também às que se referem à produção de frutas e hortaliças, necessárias ao conforto de um sítio para recreação.

O loteamento possui poço artesianos para fornecimento de água encanada aos condôminos, sendo também servido de luz e força de alta tensão.

Selo estadual e Taxa A/S.
S. I., pagos por verbo

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LOTEAMENTO "SÍTIO RECREIO INTERNACIONAL"

FAZENDA LAGOA DO CAMPO

MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO

Proprietário: NAGIB CAIS

SÍTIO DE RECREIO N.º

QUADRA N.º

CONTRATO N.º

Valor do contrato Cr\$

Prazo _____ meses.

Dimensões _____

Pagamento inicial de Cr\$

e o restante em _____ prestações de Cr\$

e _____ prestações de Cr\$

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como PROMITENTES VENDEDORES, NAGIB CAIS e sua mulher Dna. GENNY GABELLINI CAIS, brasileiros, casados, proprietários, portadores do CIC n.º 149.760.188, residentes em Ribeirão Preto, neste ato designados "VENDEDORES"; e, de outro lado, como PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

adquirente denominado(s) simplesmente "COMPRADOR(ES)", têm entre si ajustado e contratado o seguinte: —

1.º Pelo preço e condições aqui estipulados, os VENDEDORES prometem a venda ao(s) COMPRADOR(ES), Sítio de Recreio n.º _____ da Quadra n.º _____, contendo as seguintes dimensões _____

com metragem e confrontação acima especificadas, desmembrado do imóvel denominado "Fazenda Lagoa do Campo", que se acha cadastrado em nome do VENDEDOR no INCRA, sob n.º 41-18-019-50252, com o título de propriedade devidamente transcrito no 2.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Ribeirão Preto, sob n.º 37.567, Livro "3-AC", fls. 157, em 17 de agosto de 1.971 e Loteamento inscrito no Livro _____, fls. _____ sob n.º _____ — O processo de Loteamento de n.º CR-98/ N.º 11.263/72, foi regularmente aprovado pela Portaria n.º 979 de 25/06/78 do INCRA.

2.º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Ribeirão Preto - SP

11249-0-AA 755405

11249-0-755405-0019

2.º) O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a pagar aos VENDEDORES em seu escritório nesta cidade, ou a quem os mesmos venham a indicar, o preço do referido Sítio de Recreio que é de Cr\$ _____

(_____) sendo Cr\$ _____ (_____)

(_____) neste ato, e o restante do preço no valor de Cr\$ _____

(_____)

em prestações mensais e sucessivas, sem juros, no valor individual de _____ de Cr\$ _____ e

de Cr\$ _____.

3.º) As prestações em atraso vencerão juros de 12% ao ano além de despesas administrativas e honorários de advogado, sem prejuízo do direito a rescisão estipulado no presente contrato; no caso de desistir(em) o(s) COMPRADOR(ES) antecipar no todo ou em parte, a liquidação da dívida, os VENDEDORES lhe(s) farão um desconto a taxa legal de 6% ao ano.

4.º) A falta de pagamento de três (3) prestações consecutivas ou o inadimplemento de quaisquer condições estabelecidas neste instrumento implicará de pleno direito na sua rescisão, independentemente de interposição judicial, perdendo o(s) COMPRADOR(ES), em benefício dos VENDEDORES, todas as prestações e quantias que houverem pago, bem como as benfeitorias que houverem feito, sem direito a retenção ou indenização de espécie alguma, ficando os VENDEDORES com direito a serem reintegrados imediatamente na posse do Sítio e eventuais benfeitorias.

5.º) O(s) COMPRADOR(ES) entra(m) na posse precária do Sítio de Recreio logo após o pagamento da primeira prestação, podendo fazer nele as benfeitorias que lhe convier(em), uma vez que solicite aos vendedores ou aos representantes a sua demarcação e alinhamento sob pena de demolição de qualquer obra ou benfeitorias feitas e uma vez aprovadas pela Prefeitura Municipal ou pelos Órgãos competentes.

§ ÚNICO — Fica expressamente vedado ao(s) COMPRADOR(ES) a instalação de indústria ou hospital e similares, bem assim a criação de animais. Será sempre respeitada pelo(s) COMPRADOR(ES) o disposto na Lei n.º 4771, de 15/09/1965 (Código Florestal).

6.º) O(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m), durante a vigência do presente contrato, a manter o Sítio ora comprometido em perfeito estado de limpeza e cumprir todas as exigências das autoridades públicas, e a pagar, nas épocas devidas, às repartições competentes, todos os impostos, taxas, multas ou contribuições de qualquer natureza que de hoje em diante venham a ser lançadas sobre o mesmo Sítio, embora os respectivos lançamentos sejam feitos em nome dos VENDEDORES. O(s) COMPRADOR(ES), se compromete(m) a executar os serviços iniciais de limpeza e eliminação de formigueiros.

7.º) O Sítio de recreio, objeto de compromisso, destina-se a uso exclusivamente familiar ficando o(s) COMPRADOR(ES) proibido de desvirtuar a destinação, sob pena de rescisão de contrato, com as consequências legais.

8.º) Fica facultado ao(s) COMPRADOR(ES), a cessão ou transferência do presente contrato, desde que esteja(m) em dia com seus pagamentos e tenha(m) a concordância expressa e por escrito dos VENDEDORES. O termo de cessão ou transferência será lavrado no Escritório dos VENDEDORES ou seu representante, mediante o pagamento de um (1) salário mínimo vigente na época, e mais os emolumentos públicos.

9.º) Os vendedores esclarecem existir poço semi-artesiano e que já estão providenciando a caixa d'água com as respectivas bombas e que a rede de água passará em frente de cada Sítio de Recreio, sendo que correrão por conta do(s) COMPRADOR(ES) as despesas de derivação e instalação de medidores, dentro das normas técnicas estabelecidas pela administração do Loteamento.

§ ÚNICO — As despesas alusivas a manutenção e conservação da rede de água, bomba e instalações, necessárias ao bom funcionamento, serão rateadas entre os usuários, estabelecendo-se uma taxa fixa para o consumo de até 30.000 litros. O excedente será cobrado dos usuários de acordo com o consumo individual.

10.º) Da mesma forma, os VENDEDORES instalarão redes de cargas elétricas para alta tensão para Loteamento. As despesas de derivações e instalações de medidores, dentro dos padrões exigidos pela Cia. Paulista de Força e Luz, serão feitas às expensas do(s) COMPRADOR(ES), rateando-se entre os adquirentes dos Sítios as despesas de manutenção e conservação da rede.

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

11.º) As diferenças superiores a 1% (um por cento) que porventura forem verificados na medida da chácara ora compromissada serão reciprocamente compensadas em dinheiro, por ocasião do pagamento final, na base de preço deste contrato.

12.º) A escritura definitiva de venda e compra será outorgada ao(s) COMPRADOR(ES) ou a quem for por ele(s) designado, logo que esteja inteiramente pago o preço estipulado na cláusula 2.ª e tudo o mais que o(s) mesmo(s) esteja(m) a dever por força deste compromisso, ficando a cargo dele(s) COMPRADOR(ES), todas as despesas da lavratura da escritura, siso, registro, emolumentos, e bem assim as despesas decorrentes da inscrição deste instrumento no Cartório de Imóveis.

13.º Os casos omissos referentes às obrigações, direitos e ações dos contratantes resultantes deste contrato, serão regidos pelo Dec. Lei n.º 58 e seu regulamento, que dispõem sobre loteamento e vendas de terrenos urbanos ou rurais, com pagamento de prestações periódicas e sucessivas.

14.º O presente pacto obriga em todos os seus termos, não só as partes contratantes, como seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

15.º Os contratantes elegem o foro da comarca de Ribeirão Preto para todas as ações que se originarem do presente contrato, ficando esclarecido que a parte vencida responderá pelas custas processuais e honorários advocatícios na base de 20% sobre o valor da causa, além das perdas e danos a que estiver sujeita.

E por se acharem de perfeito acordo com as cláusulas e condições acima expostas, assinam este em duas vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo também assinadas.

Ribeirão Preto,

Nagib Cais

Geny Gabellini Cais

comprador

comprador

TESTEMUNHAS

2º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Ribeirão Preto - SP

11249-0-AA 755406



REGULAMENTO

Este regulamento faz parte integrante do contrato n.º _____
 Os compromitentes vendedores, Nagib Caia e Dna. Genny Gabellini Caia, ajustam e aceitam, reciprocamente com
 o(a) promitente(s) comprador(es) Sr. _____
 o presente regulamento que se rege pelas cláusulas seguintes: —

- 1.º) Nagib Caia, com escritório em Ribeirão Preto, na Av. Saudade n.º 195 na qualidade de proprietário do Loteamento do Sítio Recreio Internacional, construirá no mesmo, conforme planta técnica, fornecido por engenheiros, um reservatório de água, que será abastecido por um poço semi-artesiano já existente com a respectiva bomba;
- 2.º) A rede de água passará em frente de cada Sítio de Recreio, sendo que correrão por conta do(s) COMPRADOR(ES) as despesas de derivação e instalação de medidores, sendo que tais medidores deverão ser colocados em lugares acessíveis e visíveis, a fim de medir o consumo d'água.
- 3.º) Pela água consumida mensalmente em volume de 30.000 litros, será cobrada uma taxa fixa. O excedente será cobrado dos usuários de acordo com o consumo individual;
- 4.º) Os vendedores instalarão redes de cargas elétricas para alta tensão para o loteamento, onde serão tiradas as derivações. As despesas de derivação e instalação dos medidores correrão por conta dos COMPRADORES;
- 5.º) Fica determinado que até 31/07/1974 a administração do Loteamento será executada pelos compromitentes vendedores;
- 6.º) Após a entrega da rede de água, energia elétrica, limpeza das ruas, caixa d'água com a respectiva bomba, será expedida uma circular ou outro meio de comunicação. Os compromitentes compradores se obrigam a constituir uma comissão administrativa, ou criar um condomínio que receberá por doação os bens abaixo relacionados, no estado em que se encontrarem, pois é do interesse mútuo a preservação e a conservação dos mesmos:
 - a) área onde se encontra o poço semi-artesiano será doada posteriormente a venda de todos os Sítios de Recreio que compõem o Loteamento, sendo que a doação será efetuada em nome de todos os adquirentes;
 - b) As máquinas, motores, bombas e demais pertences do serviço de abastecimento de água;
 - c) Todo encanamento de distribuição do mencionado serviço.
- 7.º) A manutenção e conservação de rede de energia elétrica, será entregue aos cuidados da comissão administrativa ou do condomínio, o qual verificará o rateio de despesas dos compromitentes compradores;
- 8.º) Todos os sítios de recreio deverão ocupar 1,00 m. na frente; destinando esta área para extensão da rede de energia elétrica, bem como para passeio;
- 9.º) Desejando os compromitentes compradores abrir uma cisterna em terras (Sítio de Recreio) de sua propriedade ou posse, poderão fazê-lo, desde que a mesma seja construída de acordo com a moderna técnica, revestida de tijolos, tubos ou similar e acabamento higiênico;
- 10.º) A fossa séptica deverá ser revestida de tubos ou similar hermeticamente fechada dentro das técnicas modernas;
- 11.º) O presente regulamento, passado em duas vias de igual teor e devidamente assinado pelas partes, fica fazendo parte integrante do contrato de compra e venda já celebrado entre os ora signatários.

Ribeirão Preto,

TESTEMUNHAS

1.º) _____

2.º) _____

Nagib Caia

comprador