



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

OFEXP, nº 495/2021

Ribeirão Preto, em 18 de junho de 2021

Para

DAERP

Dirigimo-nos à presença de V.S^a. para encaminhar cópia do requerimento nº 4376/2021 de autoria do vereador Jean Corauchi.

Sem mais, subscrevemo-nos com protestos de estima e consideração.

ALESSANDRO MARACA
Presidente

MATHEUS MORENO
1º Secretário



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Vereador Jean Corauci

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. N° 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 Corauchi

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, oficiar o Superintendente do Daerp para apresentar respostas aos questionamentos.

Sala das Sessões, 17 de junho de 2021.

Jean Corauchi
Vereador

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

Denominação - Recreio Internacional

Área - O imóvel ora loteado sob a denominação de "Recreio Internacional" se constitue 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 loteamen - to 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 au - torizado por Portaria nº 979 de 25 de junho de 1.973, do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, con - forme 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 - 2º Circunscrição Imobiliária, localizado à direita da - Via Anhanguera, de quem demanda de São Paulo à Ribeirão - Preto, localizando-se na antiga estrada de subida 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 Iria, com Dr. Julio Gallo, com Drs. - Francisco Gugliano, herdeiros de Inês Franceschini, Vila - va Jacob e com quem mais de direito.

Características - O imóvel loteado é constituído por terras de boa qualida - de, possibilitando assim a formação de parques, jardins, - hortas e pomares indispensáveis, não sómente às exige - cias paisagísticas, como também às que se referem à pro - dução de frutas e hortalizas, necessárias ao conforto de - um sítio para recreação.

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

Visando um bom aproveitamento do imóvel, o mesmo foi loteado em pequenos sítios para recreação, para venda em prestações sucessivas ou à vista. Dada a sua localização a mais ou menos 9 quilômetros do centro da cidade, a sua destinação para formação de sítios de recreação, virá de encontro ao anseio daqueles que desejam possuir uma pequena área de terras, nas proximidades da cidade, em local de fácil acesso.

Com exceção de mais ou menos 94 sítios mais extensos os demais possuem a área de 5.000,00 metros quadrados.

Foi procedido o levantamento do terreno e promovido o seu loteamento, conforme planta que acompanha o presente memorial, - elaborada na escala de 1:12.500, sob a responsabilidade de "Integral" - Engenharia e Comércio Ltda. - C.R.E.A. 7.614, observando-se, para tanto, todos os requisitos técnicos e legais, estando a citada planta devidamente assinada pelo engenheiro responsável e pelo proprietário.

O Recreio Internacional compreende um total de 351 sítios distribuídos em 30 quadras, numeradas de 1 a 30.

As chácaras, por sua vez, também se acham numeradas e tem as suas respectivas áreas e dimensões devidamente assinaladas na acima mencionada planta.

Foram abertas no imóvel treze ruas denominadas A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L e M, tendo as ruas D e G, 10 metros de largura, e as demais, 8 metros de largura.

O imóvel é servido pela rua Henrique Dumont, Via de Acesso à Via Anhanguera e posteriormente pela antiga Estrada de Serraça.

Sobre o imóvel não pesam ônus de quaisquer espécies.

Todavia, o proprietário se reserva o direito de estabelecer restrições ao direito de propriedade, conforme cláusulas adicionais que venham a ser convencionadas nos respectivos compromissos de venda e compra, ou nas escrituras definitivas referentes a cada sítio.

Relação dos Títulos de Domínio.

1 - Por escritura de 14 de março de 1.952, lavrada nas notas do 1º Escrivão desta cidade João Nogueira Carvalho, adquiriu de Nicolia de Felicio e Dr. Domingos Felicio e suas mulheres, a Fazenda Lagor do Campo, conforme transcrição feita sob nº 5.569, às fls. 132 do Livro 30 do 2º Registro de Imóveis.

2 - Conforme formal de partilha de 13 de junho de 1.969 e aditamento -

1.º Of. Civil
Fls. 11

aditamento de 9 de abril de 1.970 passados pela escritura do 2º Ofício Local, João Nogueira Carvalho, João Nogueira Carvalho Junior, José Pálio Nogueira Carvalho, Emilia Nogueira Terra e Ana Aparecida Nogueira Carvalho, adquiriram, por meação e herança do Espólio de Ana Ignácia Nogueira Carvalho, a referida Fazenda Lagoa do Campo; de conformidade com a transcrição feita sob o nº 35.698 às fls. 52 do Livro 3-AB do 2º Registro de Imóveis.

3 - Por sua vez, o atual proprietário do imóvel loteado, o adquiriu dos referidos João Nogueira Carvalho e outros, conforme escritura de 30 de julho de 1.971, de notas do 4º Escrivão, local, devidamente transcritas sob nº 37.867 às fls. 157 do Livro 3-AC.

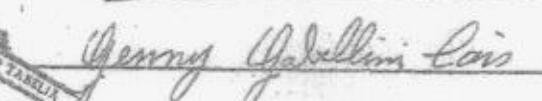
Pelas certidões que acompanham o presente memorial provando a transcrição dos títulos de domínio do imóvel, verifica-se que nenhuma dívida existe sobre a sua posse mansa e pacífica.

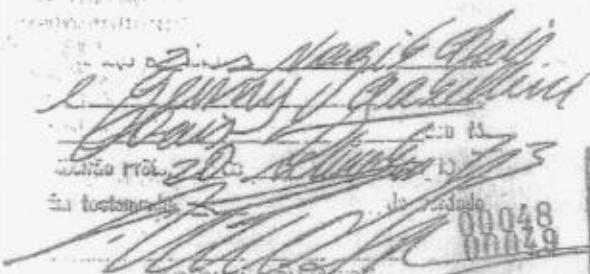
As certidões negativas de Protestos e de Distribuição de Ações Reais e Pessoais, igualmente provam que nada existe contra o proprietário ou seus antecessores, que possa afetar o imóvel objeto do presente loteamento.

Nessas condições, juntando os documentos exigidos pelos referidos decretos, o proprietário requer o competente registro do presente memorial, para os efeitos legais.

Ribeirão Preto, 3 de setembro de 1.973.-







RECONHECER NO NOME TACOLI M. L. I. S. RUA LIBERTO ZADARO, 29 LOJA 9 - S. PAULO	FIRMA TACOLI M. L. I. S. ANTONIO PRANDINA José Pálio da Terra S. Paulo - SP - BR	00048 00049
-----------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------	----------------

U. Gabinete de Est. e L. 10 de Julho
NELSON NOGUEIRA
REVENTULIC
Renato Assolini
Belo Vale Mococa
Rua São Sebastião, 632
Ribeirão Preto - Ent. S. Paulo

Selo estadual e Taxa 15
S. I., pagos por vinte



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



LOTEAMENTO "SITIO RECREIO INTERNACIONAL"

FAZENDA LAGOA DO CAMPO

MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO

Proprietário: NAGIB CAIS

SITIO 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\$

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como PROPRIETÁRIO VENDEDOR, NAGIB CAIS e sua mulher Dna. GRNNY GABELLINI CAIS, beneficiário, casados, proprietários, portadores do CIC n.º 140.720.188, residentes em Ribeirão Preto, neste ato designados "VENDEDORES"; e, de outra lado, como PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

adiante denominado(s) simplesmente "COMPRADOR(ES)", têm entre si ajustado e concertado 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 _____, juntando as seguintes dimensões:

com metragem e confrontação acima especificadas, denominado do imóvel, denominado "Fazenda Lagoa do Campo", que se acha cadastrado em nome do VENDEDOR no INCRA, sob n.º 41-18-038-50252, com o título de propriedade devidamente transscrito 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-08/ N.º 11.268/72, foi regularmente aprovado pela Portaria n.º 979 de 26/06/78 do INCRA.

2º) 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\$.....
..... de Cr\$.....

3º) As prestações em atraso vencerão juros de 13% ao ano além de despesas administrativas e honorários de advogado, sem prejuízo do direito à rescisão estipulado no presente contrato; no caso de desejar(em), o(s) COMPRADOR(ES) antecipar no todo ou em parte, a liquidação da dívida, os VENDEDORES lhe(s) farão um desconto à taxa legal de 6% ao ano.

4º) 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 interpretação 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.

5º) O(s) COMPRADOR(ES) entra(m) na posse precária do Sítio de Recreio logo após o pagamento da primeira prestação, podendo fazer nela 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 triagem de animais. Será sempre respeitada pelo(s) COMPRADOR(ES) o disposto na Lei nº 4771, de 15/09/1965 (Código Florestal).

6º) O(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m), durante a vigência do presente contrato, a manter o Sítio ora compromissado 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.

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

8º) 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 encargos públicos.

9º) 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 à 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.

10º) 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.



11.") 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, base de preço deste contrato.

12.") A escritura definitiva de venda e compra será entregue ao(s) COMPRADOR(ES) ou a quem for por ele(s) designado, logo que esteja inteiramente pago o preço estipulado na cláusula 2º 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, sisa, registro, emolumentos, e bem assim as despesas decorrentes da inscrição deste instrumento no Cartório de Imóveis.

13.") Os casos omissos referentes às obrigações, direitos e ações dos contratantes resultantes deste contrato, serão regidos pelo Dec. Lei n.º 55 e seu regulamento, que dispõem sobre loteamento e vendas de terrenos urbanos ou rurais, com pagamento de prestações periódicas e sucessivas.

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

15.") Os contratantes elegem o fórum 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 Gabbellini Cais

comprador

TESTEMUNHAS

comprador

REGULAMENTO

Este regulamento faz parte integrante do contrato nº _____.
 Os compromitentes vendedores, Nagib Caia e Dna. Genny Gabellini Caia, ajustam e aceitam, reciprocamente com
 (sua) promitente(s) comprador(es) Sr. _____
 o presente regulamento que se regê pelas cláusulas seguintes: —

- 1.) Nagib Caia, com escritório em Ribeirão Preto, na Av. Saudade nº 195 na qualidade de proprietário do Loteamento do Sítio Recreio Internacional, construirá no mesmo, conforme planta técnica, fornecida por engenheiros, um reservatório de água, que será abastecido por um poço semi-artesiano já existente com a respectiva bomba;
- 2.) 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.) 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.) 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.) Fica determinado que até 31/07/1974 a administração do Loteamento será executada pelos compromitentes vendedores;
- 6.) 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 estudo em que se encontrem, pois é de interesse mutuo 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, máquinas, bombas e demais pertences do serviço de abastecimento de água.
 - c) Todo encanamento de distribuição do mencionado serviço.
- 7.) A manutenção e conservação de rede de energia elétrica, será entregue nos cuidados da comissão administrativa ou do condomínio, a qual verificará o rateio de despesas dos compromitentes compradores;
- 8.) Todos os sítios de recreio deverão recuar 1,00 m. na frente; destinando esta área para extensão da rede de energia elétrica, bem como para passeio.
- 9.) 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 scôrdo com a moderna técnica, revestida de rjolos, tubos ou similar e acabamento higiênico.
- 10.) A fossa séptica deverá ser revestida de tubos ou similar hermeticamente fechada dentro das técnicas modernas;
- 11.) O presente regulamento, passado em dias 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,

TÉSTEMUNHAS

1.) _____

2.) _____

Nagib Caia

comprador