INDICAÇÃO Nº 1069/2022

À COORDENADORIA DE
ASSUNTOS LEGISLATIVOS,
PARA PROVIDÊNCIAS
14/06/2022

PRESIDENTE

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

INDICO a Vossa Excelência, na forma regimental, que seja oficiado ao Senhor Prefeito Municipal, para que este determine ao Departamento competente desta Municipalidade que entre em entendimentos com a Companhia Melhoramentos visando à possibilidade de que sejam **aditadas as escrituras dos terrenos vendidos no Bairro Jardim Santo Antônio em Caieiras, quando do processo de urbanização e expansão social, de modo que seja permitida a regularização cartorária de empreendimentos comerciais no local**.
Obs.: Escritura em anexo.

JUSTIFICATIVA: A referida medida tem como objetivo fulcral garantir a regularidade do comércio na Região Central de Caieiras, em especial aqueles localizados na Avenida dos Estudantes e Rua Guadalajara, uma vez que os proprietários destes locais, muito embora consigam a aprovação dos empreendimentos na Prefeitura de Caieiras, restam impedidos de realizarem a regularização no Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha.

Nos referidos contratos à época firmados, quando do processo de urbanização e expansão social, previam em cláusula a utilização do imóvel somente para fins residenciais, inviabilizando a construção de áreas comerciais e industriais, bem como prédios ou habitações coletivas.

Ocorre que, atualmente, a Região Central de Caieiras possui vasta opção comercial, razão pela qual é necessário o aditamento das escrituras que preveem a utilização da área de modo exclusivamente residencial, a fim de que os comerciantes da região possam regularizar seus negócios junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Certo de poder contar com a habitual atenção do senhor Chefe do Executivo nesta solicitação, agradeço antecipadamente.

INDICAÇÃO Nº 1069/2022

Câmara Municipal de Caieiras, 03 de junho de 2022.



Vereador **WLADIMIR PANELLI**
DR. PANELLI

INDICAÇÃO Nº 1069/2022

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE FRANCO DA ROCHA - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. Aparecido Alves Medeiros
OFICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

URBES - URBANIZAÇÃO E EXPANSÃO SOCIAL LIMITADA

JARDIM SANTO ANTÔNIO

Contrato N. Via

Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Terreno que entre si fazem, de um lado, como promitente—vendedora, a URBES — URBANIZAÇÃO E EXPANSÃO SOCIAL LIMITADA — com sede à Rua Tito n.º 479, em São Paulo, Capital, neste ato representada, na forma de seus estatutos, por seus diretores

neste instrumento denominada "Promitente" e, de outro lado, como Compromissári... —comprador...,

aqui simplesmente chamad... "Compromissári...", mediante as cláusulas e condições abaixo que, reciprocamente, estipulam e outorgam, a saber:

A — A Promitente é legítima senhora e possuidora do terreno sito em Caieiras, no Bairro "Cresciuma", constituindo o lote n.º da quadra da planta do loteamento de terrenos denominado "Jardim Santo Antônio", arquivada no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha, com as seguintes confrontações, área e características:

conforme tudo se vê de uma reprodução parcial da planta do "Jardim Santo Antônio", relativa à quadra ....., a qual, feita em duas vias, ora assinadas pelos contratantes e testemunhas, acompanhará as duas vias dêste contrato, como parte integrante do mesmo; que o loteamento denominado "Jardim Santo Antônio", onde o terreno descrito está situado, foi inscrito sob n.º 1 (um), no referido Cartório, de conformidade com os Decretos-leis n.º 58, de 10 de dezembro de 1937, e n.º 3.079, de 15 de setembro de 1938, tendo sido transferidos à ora Promitente os direitos sôbre o mencionado loteamento conforme averbação n.º 1 (um), feita em 29 de outubro de 1963, à margem da citada inscrição n.º 1, no mesmo Registro de Imóveis; que sôbre êste terreno, que faz parte da área que adquiriu pela transcrição n.º 205, de 29 de outubro de 1963, do Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha, não existem servidões com exceção de uma, à São Paulo Light S.A. — Serviços de Eletricidade, nos limites do loteamento junto à Estrada do Morro Grande, nem outros ônus reais ou quaisquer restrições ao direito de propriedade, a não ser os constantes da cláusula 7.ª do item "B" do presente contrato.

B — A Promitente se compromete a vender e o... Compromissári... se compromete... a comprar o lote retro descrito, observadas as cláusulas e condições seguintes:

Av. Sete de Setembro, 95 - Centro - Franco da Rocha/SP - CEP: 07851-120
Fone/Fax: (11) 4449.2626 - e-mail: rifrancodarocha@terra.com.br

INDICAÇÃO Nº 1069/2022

1.ª — O preço da venda é de

que será pago pel... Compromissári... em prestações mensais correspondentes a 10% (dez por cento) de sua remuneração, como empregado da Companhia Melhoramentos de São Paulo — Indústrias de Papel, mediante desconto que esta fará na fôlha de pagamento mensal, a pedido do... Compromissári..., vencendo-se a primeira prestação no dia
e as demais no último dia de cada mês subseqüente; fica estabelecido que a prestação mensal nunca será inferior a 10% (dez por cento) da remuneração ganha pelo... Compromissári..., pois acompanhará, na mesma proporção, os reajustamentos salariais que o... Compromissári... vier... a ter durante a vigência dêste contrato.

2.ª — O... Compromissári... poderá... antecipar o pagamento das prestações, mas nunca de quantia inferior ao valor da prestação que, na ocasião, estiver pagando. Sôbre as quantias antecipadas, o... Compromissári... terá... direito ao desconto de 25% (vinte e cinco por cento), desconto êsse que sòmente lhe será creditado quando da liquidação dêste contrato.

3.ª — Qualquer dívida que restar ou provier do presente contrato será paga pelo... Compromissári... juntamente com a última prestação pactuada.

4.ª — O... Compromissári... se obriga... a defender o terreno das turbações de terceiros e a mantê-lo em perfeito estado de limpeza, cumprindo tôdas as exigências das autoridades públicas federais, estaduais e municipais, e a pagar, nas épocas respectivas, todos os impostos e taxas, inclusive de melhoria, e respectivas múltas, devidas de hoje em diante, que incidam ou venham a incidir sôbre o terreno e seus acessórios, ainda que êsses lançamentos sejam feitos em nome da Promitente. Se o... Compromissári... não o tiver... feito, poderá a Promitente, se assim o entender conveniente, promover aquela defesa e pagar tais impostos, taxas e multas e satisfazer exigências e determinações, tudo por conta do... Compromissári..., que, nessa hipótese, responderá... pelas despesas decorrentes, custas e mais penalidades conseqüentes a quaisquer procedimentos que sejam movidos pelos podêres públicos.

5.ª — Se o... Compromissári... deixar... de ser funcionário... da Companhia Melhoramentos de São Paulo — Indústrias de Papel, o pagamento das prestações deverá ser feito à Promitente, no escritório desta, à Rua Tito n.º 479, nesta Capital. Neste caso, as prestações seguintes que se vencerem após a rescisão do contrato de trabalho do... Compromissári... com a referida Companhia serão reajustadas, proporcional e automàticamente sempre que ocorrer o reajustamento do salário mínimo até à liquidação do débito.

6.ª — Qualquer recebimento fora dos prazos aqui estabelecidos será considerado mera tolerância da Promitente, sem implicar em novação ou prejuízo para qualquer das cláusulas dêste contrato.

7.ª — No lote ora compromissado serão observadas, rigorosamente, pelo... Compromissári..., as seguintes restrições:

a) não será construída mais de uma casa e respectivas dependências, destinadas, exclusivamente, à moradia de uma única família. Fica proibida, portanto, a construção de prédio de apartamentos ou habitação coletiva. Essa casa, que não poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior), não será usada, nem adaptada, para fins comerciais, industriais ou quaisquer outros, de forma a nunca se exercerem nela comércio ou indústria de qualquer natureza, nem serem na mesma instalados colégio, hospital, clínica, templo, cinema, teatro, hotel ou pensão;

b) a juízo da Promitente poderão ser construídos, além daqueles dois pavimentos, um sótão e um porão, quando aquêle fôr necessário, pelo estilo da construção, e êste pela topografia do terreno;

c) a construção principal, com um ou dois pavimentos, não poderá ocupar área superior a 30% (trinta por cento) da área do lote e obedecerá aos seguintes recúos mínimos: 1) na frente, 4m00 (quatro metros) do alinhamento da rua ou ruas, e 2) nos lados: 4m00 (quatro metros) de ambas as divisas laterais, em conjunto, devendo entretanto a edificação ficar afastada, pelo menos, 1m50 (um metro e cinqüenta centímetros) de uma das divisas laterais. O critério para a medida do recúo do limite dos fundos será o que a Prefeitura Municipal adotar;

d) a área das dependências externas, que também não poderão ter mais de dois pavimentos, não excederá a 10% (dez por cento) da área do lote; as dependências ficarão recuadas do alinhamento da rua de acôrdo com as determinações da Prefeitura Municipal; nos terrenos de esquina, ou com frente para duas ruas, êsse recúo poderá ser reduzido a 8m00 (oito metros), a juízo da Promitente. Quando o terreno tiver grande corte, a garage poderá ser construída no alinhamento da rua, desde que tenha a parte superior completada por um terraço descoberto. Quando o terreno tiver declividade igual ou superior a 15% (quinze por cento), a garage poderá obedecer o mesmo alinhamento do prédio principal, não podendo, neste caso, ser a cobertura aproveitada como terraço;

INDICAÇÃO Nº 1069/2022

1.ª — O preço da venda é de

que será pago pel... Compromissári... em prestações mensais correspondentes a 10% (dez por cento) de sua remuneração, como empregado da Companhia Melhoramentos de São Paulo — Indústrias de Papel, mediante desconto que esta fará na fôlha de pagamento mensal, a pedido do... Compromissári..., vencendo-se a primeira prestação no dia
e as demais no último dia de cada mês subseqüente; fica estabelecido que a prestação mensal nunca será inferior a 10% (dez por cento) da remuneração ganha pelo... Compromissári..., pois acompanhará, na mesma proporção, os reajustamentos salariais que o... Compromissári... vier... a ter durante a vigência dêste contrato.

2.ª — O... Compromissári... poderá... antecipar o pagamento das prestações, mas nunca de quantia inferior ao valor da prestação que, na ocasião, estiver pagando. Sôbre as quantias antecipadas, o... Compromissári... terá... direito ao desconto de 25% (vinte e cinco por cento), desconto êsse que sòmente lhe será creditado quando da liquidação dêste contrato.

3.ª — Qualquer dívida que restar ou provier do presente contrato será paga pelo... Compromissári... juntamente com a última prestação pactuada.

4.ª — O... Compromissári... se obriga... a defender o terreno das turbações de terceiros e a mantê-lo em perfeito estado de limpeza, cumprindo tôdas as exigências das autoridades públicas federais, estaduais e municipais, e a pagar, nas épocas respectivas, todos os impostos e taxas, inclusive de melhoria, e respectivas múltas, devidas de hoje em diante, que incidam ou venham a incidir sôbre o terreno e seus acessórios, ainda que êsses lançamentos sejam feitos em nome da Promitente. Se o... Compromissári... não o tiver... feito, poderá a Promitente, se assim o entender conveniente, promover aquela defesa e pagar tais impostos, taxas e multas e satisfazer exigências e determinações, tudo por conta do... Compromissári..., que, nessa hipótese, responderá... pelas despesas decorrentes, custas e mais penalidades conseqüentes a quaisquer procedimentos que sejam movidos pelos podêres públicos.

5.ª — Se o... Compromissári... deixar... de ser funcionário... da Companhia Melhoramentos de São Paulo — Indústrias de Papel, o pagamento das prestações deverá ser feito à Promitente, no escritório desta, à Rua Tito n.º 479, nesta Capital. Neste caso, as prestações seguintes que se vencerem após a rescisão do contrato de trabalho do... Compromissári... com a referida Companhia serão reajustadas, proporcional e automàticamente sempre que ocorrer o reajustamento do salário mínimo até à liquidação do débito.

6.ª — Qualquer recebimento fora dos prazos aqui estabelecidos será considerado mera tolerância da Promitente, sem implicar em novação ou prejuízo para qualquer das cláusulas dêste contrato.

7.ª — No lote ora compromissado serão observadas, rigorosamente, pelo... Compromissári..., as seguintes restrições:

a) não será construída mais de uma casa e respectivas dependências, destinadas, exclusivamente, à moradia de uma única família. Fica proibida, portanto, a construção de prédio de apartamentos ou habitação coletiva. Essa casa, que não poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior), não será usada, nem adaptada, para fins comerciais, industriais ou quaisquer outros, de forma a nunca se exercerem nela comércio ou indústria de qualquer natureza, nem serem na mesma instalados colégio, hospital, clínica, templo, cinema, teatro, hotel ou pensão;

b) a juízo da Promitente poderão ser construídos, além daqueles dois pavimentos, um sótão e um porão, quando aquêle fôr necessário, pelo estilo da construção, e êste pela topografia do terreno;

c) a construção principal, com um ou dois pavimentos, não poderá ocupar área superior a 30% (trinta por cento) da área do lote e obedecerá aos seguintes recúos mínimos: 1) na frente, 4m00 (quatro metros) do alinhamento da rua ou ruas, e 2) nos lados: 4m00 (quatro metros) de ambas as divisas laterais, em conjunto, devendo entretanto a edificação ficar afastada, pelo menos, 1m50 (um metro e cinqüenta centímetros) de uma das divisas laterais. O critério para a medida do recúo do limite dos fundos será o que a Prefeitura Municipal adotar;

d) a área das dependências externas, que também não poderão ter mais de dois pavimentos, não excederá a 10% (dez por cento) da área do lote; as dependências ficarão recuadas do alinhamento da rua de acôrdo com as determinações da Prefeitura Municipal; nos terrenos de esquina, ou com frente para duas ruas, êsse recúo poderá ser reduzido a 8m00 (oito metros), a juízo da Promitente. Quando o terreno tiver grande corte, a garage poderá ser construída no alinhamento da rua, desde que tenha a parte superior completada por um terraço descoberto. Quando o terreno tiver declividade igual ou superior a 15% (quinze por cento), a garage poderá obedecer o mesmo alinhamento do prédio principal, não podendo, neste caso, ser a cobertura aproveitada como terraço;

INDICAÇÃO Nº 1069/2022

trega, com antecedência de 8 (oito) dias, das certidões negativas dos impostos e taxas federais, estaduais e municipais sôbre o terreno, certidões essas que ficarão pertencendo à Promitente. Desde que permitida a cessão, o... Compromissári... pagará à Promitente a taxa de transferência de 3% (três por cento) calculada sôbre o preço da venda constante dêste compromisso, não sendo, porém, permitida a transferência depois de pago o preço integral do terreno. Fica, entretanto, assegurado à Promitente o direito de preferência, em igualdade de condições, para a aquisição dos direitos dêste contrato, caso em que não será cobrada taxa de transferência. A Promitente, por sua vez, poderá vender, ceder ou caucionar êste contrato, sem audiência do... Compromissári...

14.ª — Uma vez feito pelo.. Compromissári... o pagamento integral do preço do terreno e cumpridas as obrigações dêste contrato, a critério da Promitente fica êle obrigado a receber, ou a indicar quem receba, a escritura definitiva do terreno dentro do prazo máximo de 6 (seis) meses, contados da data do aviso que receber para êsse fim, desde que não tenha sido atendido o disposto na cláusula "12.ª".

15.ª — Elegem os contratantes o fôro da Capital de São Paulo, para dirimir as divergências decorrentes dêste contrato, renunciando, desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Incorrerá o... Compromissári... na multa de 10 % (dez por cento) sôbre o saldo devedor, no caso de intervenção judicial.

16.ª — Os contratantes se obrigam por si, seus herdeiros e sucessôres a acatar e fazer cumprir êste contrato.

E, porque assim combinaram e contrataram, assinam o presente instrumento em duas vias, com as testemunhas abaixo, depois de haverem lido uma por uma tôdas as cláusulas dêste contrato, e as achado conforme, satisfeitas, por igual, as exigências fiscais.

São Paulo,

Testemunhas:

1 — .....

2 — .....

EM TEMPO: Em aditamento à letra "c" da cláusula 7ª (sétima) do presente, fica ajustado que, levando-se em consideração a motivação apresentada pelo compromissário comprador do lote, poderão ser observados quando da construção, excepcionalmente, dentro dos recúos permitidos pelo art. 24, nºs. 1 e 2, da Lei nº 251, de 10-9-1963, do Município de Caieiras, os que forem acertados pelos contratantes.

Certidão

Certifico que a presente xérox, foi extraída do original arquivado neste cartório.

F. da Rocha, 30 de [illegible] de 2011

O Oficial

válida por 30(trinta) dias, para os efeitos do item 12, letra "D", do cap. XIV das NSCGJ, sem importar reserva de prioridade.

OFICIAL DOS REGISTROS PUBLICOS
REGISTRO DE IMOVEIS, TITULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURIDICAS
Luiz Moreira do Egito A. Pinto
ESCREVENTE DESIGNADA
FRANCISCO DE PAULO DA ROCHA - SP

OFICIAL R$ 18,81
ESTADO R$ 6,27
CARTEIRA R$ 4,12
REGISTRO R$ 1,05
T. JUSTIÇA R$ 1,02
TOTAL R$ 31,27