



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

**DECRETO Nº 6.332, DE 24 DE SETEMBRO DE 2018**

Dispõe sobre a aprovação do Projeto de Loteamento RESIDENCIAL VILLE DE FRANCE, localizado na Estrada Municipal PGP 080, no Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, Estado de São Paulo.

**ALMIRA RIBAS GARMS**, Prefeita Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições que lhe são conferidas pela legislação vigente;

Considerando o disposto no art. 70, inciso XIX, da Lei Orgânica do Município, o qual estabelece a competência privativa do Prefeito para aprovar projetos de edificação e planos de loteamento, arruamento e zoneamento urbano ou para fins urbanos, após o competente parecer do órgão técnico da Prefeitura;

Considerando o disposto na Lei Complementar Municipal nº 012, de 8 de dezembro de 1998, e suas alterações, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Paraguaçu Paulista (Código de Parcelamento do Solo Urbano do Município);

Considerando a solicitação de aprovação do Projeto de Loteamento "RESIDENCIAL VILLE DE FRANCE" (Processo nº 1628/2018 e documentação complementar apresentada), localizado na Estrada Municipal PGP 080, Matrícula nº 30.633 do Cartório de Registro de Imóveis local, em nome da empresa Ville de France Empreendimentos Imobiliários de Assis LTDA. (Loteador), CNPJ/MF nº 26.742.724/0001-24, com sede na Rua José Vieira da Cunha e Silva, nº 36, Sala 9, Centro, CEP 19814-320, Município de Assis, Estado de São Paulo;

Considerando o parecer técnico expedido em 18 de setembro de 2018 pelo Setor de Engenharia do Departamento Municipal de Urbanismo e Habitação da Prefeitura Municipal, no qual atesta o seguinte:

I – o Projeto do Loteamento "RESIDENCIAL VILLE DE FRANCE", apresentado pelo Loteador, respeitou e obedeceu todos os pré-requisitos para a implantação do referido loteamento, nos termos da Lei Complementar Municipal nº 012/1998, e suas alterações, Código de Parcelamento do Solo Urbano do Município;



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

Decreto nº 6.332, de 24 de setembro de 2018 ..... Fls. 2 de 7

II – foi apresentado o cronograma físico-financeiro das obras e serviços de infraestrutura básica do Loteamento, a serem executadas pelo Loteador, cujo prazo de execução será de 24 (vinte e quatro) meses, no valor estimado de R\$ 4.595.809,70 (quatro milhões quinhentos e noventa e cinco mil oitocentos e nove reais e setenta centavos) e as demais cláusulas constantes do título de caução;

III – o Loteador constituiu caução real como garantia de execução das obras e serviços de infraestrutura básica do Loteamento, mediante ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA, no valor de R\$ 4.595.809,70 (quatro milhões quinhentos e noventa e cinco mil oitocentos e nove reais e setenta centavos), registrada no Livro nº 300, páginas 91/96, do Tabelião de Notas e Protesto de Paraguaçu Paulista-SP, tendo como OUTORGADO CREDOR o Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista;

IV – que o Loteamento encontra-se em área de expansão urbana do Perímetro Urbano do Município e que não existe impedimento para que o Loteamento seja implantado, concluindo pela aprovação do Projeto de Loteamento RESIDENCIAL VILLE DE FRANCE;

Considerando enfim as plantas, memoriais descritivos, pareceres e demais elementos constantes do Processo Administrativo nº 1628/2018 arquivado nesta Prefeitura Municipal;

**DECRETA:**

Art. 1º Fica aprovado o Projeto de Loteamento RESIDENCIAL VILLE DE FRANCE, localizado na Estrada Municipal PGP 080, Matrícula nº 30.633 do Cartório de Registro de Imóveis local, em nome da empresa Ville de France Empreendimentos Imobiliários de Assis LTDA. (Loteador), CNPJ/MF nº 26.742.724/0001-24, com sede na Rua José Vieira da Cunha e Silva, nº 36, Sala 9, Centro, CEP 19814-320, Município de Assis, Estado de São Paulo, em conformidade com as plantas, memoriais descritivos e demais elementos constantes do Processo Administrativo nº 1628/2018 arquivado nesta Prefeitura Municipal.

Art. 2º O Loteamento RESIDENCIAL VILLE DE FRANCE tem as seguintes características e elementos:

**I - Identificação:**

- a) Nome do empreendimento: RESIDENCIAL VILLE DE FRANCE;
- b) Modalidade de parcelamento: Loteamento urbano;
- c) Município: Paraguaçu Paulista-SP;



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

Decreto nº 6.332, de 24 de setembro de 2018 ..... Fls. 3 de 7

d) Proprietário (Loteador): Ville de France Empreendimentos Imobiliários de Assis LTDA., CNPJ/MF nº 26.742.724/0001-24, com sede na Rua José Vieira da Cunha e Silva, nº 36, Sala 9, Centro, CEP 19814-320, Município de Assis, Estado de São Paulo;

e) Responsável Técnico: Engenheiro Civil Luiz Antonio de Oliveira Neto – CREA nº 5.069.518.659, ART 28027230172599339;

f) Área da Gleba: 155.619,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta e cinco mil seiscentos e dezenove metros quadrados);

g) Nº da Matrícula registrado no Cartório de Registro de Imóveis: 30.633;

h) Localização: Estrada Municipal PGP 080, Paraguaçu Paulista – SP;

i) Distância do centro da cidade: 2.500 m (dois mil e quinhentos metros);

j) Acessos principais: Estrada Municipal PGP 080;

**II - Descrição da Gleba:**

a) Não existem áreas vulneráveis (alagadiços, aterrados, declividades, geologicamente frágeis);

b) Não tem valor paisagístico natural (grotas, nascentes, destaque vegetal etc.);

c) Não existem vales secos e linhas de drenagem natural;

d) Declividades predominantes: 0,50% (cinquenta centésimos por cento) e 4,39% (quatro inteiros e trinta e nove centésimos por cento);

e) Não existem adutoras e interceptor/emissário de esgoto no loteamento;

f) Não existem rodovias e ferrovias no loteamento;

g) Não foi utilizada para depósito de lixo.

**III - Caracterização do Loteamento:**

a) Quadro 1 – Distribuição dos lotes por tipo de uso:

LOTES	Nº	ÁREA (m <sup>2</sup> )	%
Residenciais e/ou Comerciais	290	80.151,03	100,00
Total	290	80.151,03	100,00



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

Decreto nº 6.332, de 24 de setembro de 2018 ..... Fls. 4 de 7

**b) Quadro 2 – Áreas:**

ESPECIFICAÇÃO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	%
1 Área dos lotes (290 lotes)	80.151,03	51,50
2 Áreas Públicas	75.467,97	48,50
2.1 Sistema Viário	36.160,26	23,24
2.2 Área Institucional I e II	8.017,25	5,15
2.3 Espaços livres de uso público	31.290,46	20,11
2.3.1 Área Verde/APP		
2.3.2 Sistema de Lazer I e II	31.290,46	20,11
3 Outros		
4 Área Loteada	155.619,00	100,00
5 Área Remanescente		
6 Total da Gleba	155.619,00	100,00

**IV - Especificação do Sistema Viário:**

**Quadro 3 – Sistema Viário:**

IDENTIFICAÇÃO DAS VIAS	PISTA DE ROLAMENTO/ LEITO CARROÇÁVEL (m)	CALÇADA (m)	DECLIVIDADE MÁXIMA (%)	TIPO DE REVESTIMENTO
Ruas E, F, G, I e J	8,00	2,50	4,25	Asfalto
Ruas A, B e C	9,00	2,50	4,02	Asfalto
Avenida D	6,50	2,50	1,57	Asfalto
Rua C – Trecho 2 Estrada Municipal PG 080 Rua H	10,00	2,50	1,57	Asfalto
Rua H – Trecho 2	11,00	2,50	1,57	Asfalto



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista**  
**Estado de São Paulo**

Decreto nº 6.332, de 24 de setembro de 2018 ..... Fls. 5 de 7

**V - Infraestrutura Básica:**

a) De responsabilidade do Loteador:

ITEM	OBRAS DE INFRAESTRUTURA	PORCENTAGEM CONCLUÍDA
1	Sistema de Distribuição de Energia Elétrica e Iluminação Pública	A ser implantado
2	Sistema de Distribuição de Água	A ser implantado
3	Sistema de Coleta de Esgoto	A ser implantado
4	Sistema de Captação e Escoamento de Águas Pluviais	A ser implantado
5	Sistema Viário	A ser implantado
6	Arborização, Recuperação de Área Verde, Sistema de Lazer e Passeio Público	A ser implantado

b) De responsabilidade da Prefeitura Municipal:

SERVIÇOS	PORCENTAGEM CONCLUÍDA
Sistema de Coleta e Destinação do Lixo	A ser implantado no decorrer do processo de urbanização.

Art. 3º As obras e serviços de infraestrutura básica do Loteamento, no valor estimado de R\$ 4.595.809,70 (quatro milhões quinhentos e noventa e cinco mil oitocentos e nove reais e setenta centavos), serão executadas pelo Loteador no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, conforme cronograma físico-financeiro apresentado pelo Loteador.

Art. 4º Para garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura básica do Loteamento, o Loteador constituiu caução real como garantia de execução das obras e serviços de infraestrutura básica do Loteamento, mediante **ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA**, no valor de R\$ 4.595.809,70 (quatro milhões quinhentos e noventa e cinco mil oitocentos e nove reais e setenta centavos), registrada no Livro nº 300, páginas 91/96, do Tabelião de Notas e Protesto de Paraguaçu Paulista-SP, tendo como **OUTORGADO CREDOR** o Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista.

§ 1º O Loteador procederá a averbação da Escritura Pública de Garantia Hipotecária, nas matrículas dos imóveis dados em caução, no momento de registro do Loteamento, devendo apresentar cópia a esta Prefeitura, sob pena de cancelamento da aprovação do Projeto de Loteamento e revogação do presente decreto.



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista**  
**Estado de São Paulo**

*Decreto nº 6.332, de 24 de setembro de 2018 ..... Fls. 6 de 7*

§ 2º A liberação dos imóveis dados em caução como garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura básica do Loteamento será autorizada pelo Município após a realização das obras pelo Loteador, apresentação de Atestados de funcionamento das redes de serviço, Laudo de Vistoria Final e Decreto de Aprovação Final do Loteamento.

Art. 5º As áreas públicas de 75.467,97 (setenta e cinco mil quatrocentos e sessenta e sete metros quadrados e noventa e sete centímetros quadrados), destacadas no Quadro 2 – Áreas do art. 2º, inciso III, alínea "b" deste decreto, deverão ser integradas ao Patrimônio Público Municipal por ocasião do registro do Loteamento, sem ônus para o Município.

Art. 6º Integra o presente decreto o Parecer Técnico elaborado pela Engenheira Civil Elza Regina Salomão, do Setor de Engenharia do Departamento Municipal de Urbanismo e Habitação da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. O projeto urbanístico do Loteamento, plantas, memoriais, título de caução, cronograma físico e financeiro e demais elementos a que se refere este decreto constam do Processo Administrativo nº 1628/2018 arquivado nesta Prefeitura Municipal.

Art. 7º Durante o prazo de vigência deste decreto, o Loteador poderá requerer modificação total ou parcial dos projetos do Loteamento.

§ 1º Em se tratando de simples alteração de perfis e medidas resultantes em consequência da locação definitiva, e não se modificando o traçado e a localização das ruas, o loteador apresentará as novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei Complementar Municipal nº 012, de 8 de dezembro de 1998, Código de Parcelamento do Solo Urbano do Município, para que lhe seja fornecido pelo órgão municipal competente o novo Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura.

§ 2º Quando houver modificação substancial o projeto será examinado, observando-se todas as disposições da Lei Complementar Municipal nº 012, de 8 de dezembro de 1998, Código de Parcelamento do Solo Urbano do Município:

- I - baixando-se novo Decreto de Aprovação do Projeto de Loteamento;
- II - e expedindo-se então o novo Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura.

Art. 8º Toda e qualquer modificação, total ou parcial, secundária ou substancial, no projeto do Loteamento, durante a vigência do Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura, dependerá de prévia anuência de todos os titulares de direito sobre os lotes vendidos ou compromissados à venda.




**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Estado de São Paulo**

Decreto nº 6.332, de 24 de setembro de 2018 ..... Fls. 7 de 7

Art. 9º Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP, 24 de setembro de 2018.

  
**ALMIRA RIBAS GARMS**  
Prefeita Municipal

**REGISTRADO** nesta Secretaria em livro próprio, na data supra e **PUBLICADO** por Edital afixado em lugar público de costume.

  
**VIVALDO ANTONIO FRANCISCHETTI**  
Chefe de Gabinete

Publicação: A Semana ..... Data: 29 / 09 / 18 ..... Edição: 3918

Visto do servidor responsável:  .....



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Av. Siqueira Campos, 1430 – CEP: 19700-000 – PABX.: (18) 3361-9100  
Paraguaçu Paulista - Estado de São Paulo

## PARECER TÉCNICO

### Objeto:

Este parecer tem como objeto analisar o processo nº 01628/2018 referente à aprovação de projeto do Loteamento denominado “**Residencial Ville de France**” de propriedade da empresa **VILLE DE FRANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS De ASSIS LTDA, CNPJ 26.742.724/0001-24**, em atendimento à solicitação do Departamento de Urbanismo e Habitação.

### Da Análise:

O Projeto de Loteamento denominado “**Residencial Ville de France**”, apresentado pelo Loteador, respeitou e obedeceu todos os pré requisitos para a implantação do referido loteamento e nos termos da Lei Complementar Municipal nº 012/1998, atualizada pela Lei Complementar Municipal n.º 142 de 22/09/2.017 e Código de Parcelamento do Solo Urbano do Município.

Foi apresentado o cronograma físico-financeiro das obras e serviços de infraestrutura básica do Loteamento, a serem executadas pelo Loteador. O prazo para execução do serviço de infraestrutura será de 24 meses conforme o cronograma ajustado entre as partes no valor de R\$ 4.595.809,70 (quatro milhões, quinhentos e noventa e cinco mil, oitocentos e nove reais e setenta centavos) e as demais cláusulas constantes do título de caução.

O Loteador constituiu caução real como garantia de execução das obras e serviços de infraestrutura básica do Loteamento denominado “**Residencial Ville de France**”, a ser implantado pela empresa **VILLE DE FRANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS De ASSIS LTDA**, mediante **ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA** de imóveis, no valor de R\$ 4.595.809,70, formalizada em 11/09/2.018, junto ao Tabelião de Notas e Protestos de Paraguaçu Paulista e Registrada em Cartório de Registro de Notas deste Município.





**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista**  
Av. Siqueira Campos, 1430 – CEP: 19700-000 – PABX.: (18) 3361-9100  
Paraguaçu Paulista - Estado de São Paulo

**Conclusão:**

Após a análise do processo, considerando que o empreendimento encontra-se em área de expansão do Perímetro Urbano do Município, e que não existe impedimento para que o empreendimento seja implantado, concluímos pela **APROVAÇÃO DO PROJETO**, do Loteamento “Residencial Ville de France”.

Atenciosamente.

Paraguaçu Paulista, 18 de Setembro de 2018.

**ELZA REGINA SALOMÃO**

Eng. Civil-CREA/SP: 0601394056

**CRONOGRAMA FISICO FINANCEIRO - OBRA**

ITEM	ETAPAS	M E S E S												TOTAL EM R\$	% DO ITEM													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
1	SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA																									197.780,78	4,30	
2	SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA																										482.549,85	10,50
3	SISTEMA DE COLETA DE ESGOTO																										1.448.825,84	31,52
4	SISTEMA DE CAPTAÇÃO E ESCOAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS																										813.988,83	17,71
5	SISTEMA VIÁRIO																										1.621.132,40	35,27
6	ARBORIZAÇÃO REC. AREA VERDE SIST. DE LAZER PASSEIO PUBLICO																										31.532,00	0,69
																		DATA	28/06/2018	TOTAL R\$	4.595.809,70	100,00						

DENOMINAÇÃO RESIDENCIAL VILLE DE FRANCE - PARAGUAÇU PTA  
 PROPRIETÁRIO VILLE DE FRANCE EMP. IMOB. DE ASSIS LTDA  
 LOCALIZAÇÃO ESTRADA MUNICIPAL PGP-080

*Nerivaldo José de Oliveira Neto*  
 PREFEITURA MUNICIPAL DA PARAGUAÇU  
 PROPRIETÁRIO RESPONSÁVEL TÉCNICO

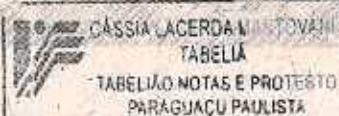
NERIVALDO JOSÉ DE **APPROVAÇÃO FINAL** ANTÔNIO DE OLIVEIRA NETO

Paraguaçu Paulista, 01/08/2018

Elza Regina Saionão



LIVRO Nº. 300.-



PÁGS. N.ºS 91/96

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA, NA FORMA ABAIXO:-



**S A I B A M** todos os que virem esta escritura pública de constituição de garantia hipotecária que, aos onze (11) dias do mês de setembro (09) de dois mil e dezoito (2018), neste Tabelião de Notas e Protesto de Paraguaçu Paulista, SP, perante mim, Escrevente Substituto, compareceram partes, entre si, justas e contratadas, a saber: - de um lado, como **OUTORGANTE DEVEDORA: VILLE DE FRANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE ASSIS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua José Vieira da Cunha e Silva n. 36, sala 09, centro, CEP 19814-320, na cidade de Assis (SP), inscrita no CNPJ sob n.º. 26.742.724/0001-02, com Contrato Social registrado e arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob n.º 3523020026-4, em data de 20/12/2016, cuja cópia, inclusive a certidão simplificada emitida pelo mesmo órgão em data de 30/07/2018, encontra-se arquivadas nestas Notas (pasta própria), sob n.º. 823/2018, neste ato, representada por seu sócio e administrador, **NERIVALDO JOSÉ DE MELO**, brasileiro, casado, empresário, filho de José Maria de Melo e de Lourdes da Rocha Melo, portador da Cédula de Identidade RG: 16.544.223-2-SSP/SP e do CPF/MF n.º. 082.525.468-03, residente e domiciliado na Rua El Greco n. 80, Condomínio Renascence, na cidade de Assis, Estado de São Paulo, nos termos do que dispõe a cláusula 7ª, do referido contrato social; de outro lado, como **OUTORGADO CREDOR:- MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**, pessoa jurídica de direito público, com sede na Avenida Siqueira Campos n.º. 1.430, nesta cidade de Paraguaçu Paulista, Estado de São Paulo, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ sob n.º. 44.547.305/0001-93, neste ato, representado pela Prefeita Municipal, Cidadã **ALMIRA RIBAS GARMS**, brasileira, viúva, empresária, filha de Hermes de Toledo Ribas e de Maria Leonor de Melo Ribas, portadora da Cédula de Identidade RG: 5.878.173-SSP/SP e do CPF/MF n.º. 110.722.998-79, residente e domiciliada na Avenida Paraguaçu n. 784, nesta cidade de Paraguaçu Paulista (SP); e, como **INTERVENIENTES GARANTIDORES:- 1. NERIVALDO JOSÉ DE MELO**, brasileiro, empresário, filho de José Maria de Melo e de Lourdes da Rocha Melo, portador da Cédula de Identidade RG: 16.544.223-2-SSP/SP e do CPF/MF n.º. 082.525.468-03, e sua mulher **JOSEANE MONTEIRO MELO**, brasileira, do lar, filha de Reginaldo Monteiro e de Irene Dutra Monteiro, portadora da Cédula de Identidade RG: 24.666.213-X-SSP/SP e do CPF/MF n.º. 274.183.748-10, casados em data de 22 de novembro de 1997, sob o regime de comunhão parcial de bens (termo n. 11.434, feito no Livro B-38, fls. 31, do Registro Civil das Pessoas Naturais de Assis – SP), residentes e domiciliados na Rua El Greco n. 80, Condomínio Renascence, na cidade de Assis, Estado de São Paulo; **2. NILSON SÉRGIO DE MELLO**, brasileiro, divorciado, empresário, filho de José Maria de Melo e de Lourdes da Rocha Melo, portador da Cédula de Identidade RG: 20.634.778-SSP/SP e do CPF/MF n.º. 120.189.308-93, residente e domiciliado na Avenida Rui Barbosa n. 261, na cidade de Assis (SP); e **3. MARIA SUELI DE MELO**, brasileira, divorciada, empresária, filha de José Maria de Melo e de Lourdes da Rocha Melo, portadora da Cédula de Identidade RG: 22.419.556-SSP/SP e do CPF/MF n.º. 130.852.688-12, residente e





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

domiciliada na Rua Sandro Boticelli n. 5, Condomínio Renaissance, na cidade de Assis (SP); todos reconhecidos face aos documentos apresentados, de cuja identidade e capacidade jurídica dou fé. E, pela outorgante devedora, na forma representada, me foi dito o seguinte: **1)** - Que a justo título, é legítima possuidora de **um (1) imóvel** que assim se descreve e caracteriza: - **UMA GLEBA DE TERRAS**, com a área de **15,5619 hectares**, perímetro de 2.571,61 metros, contendo benfeitorias, localizado na Fazenda Três Barras - Gleba 1-A, distrito e município de Paraguaçu Paulista, Estado de São Paulo, denominada "**Chácara Santa Adriana**", com as seguintes medidas e confrontações: - inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-01, localizado na divisa de Helenita Aparecida de Oliveira (Estância Oliveira, matrícula 6.703), com a faixa de domínio do DER - Departamento de Estradas de Rodagem Km 1+200 metros, paralelo e distante 15,00 metros do eixo (Estrada Vicinal de Acesso SPA-48/421, faixa de domínio de 30,00 metros); deste, segue confrontando com o DER - Departamento de Estradas de Rodagem, paralelo e distante 15,00 metros do eixo (Estrada Vicinal de Acesso a SP-421, faixa de domínio de 30,00 metros com rumo e distância de 25° 39' 01" SE e 350,12 metros até o vértice M-02; deste, segue confrontando com Luiz César de Lima e outros (Estância José, matrícula 23.871) com rumo e distância de 53° 45' 48" SW e 66,42 metros até o vértice M-03; deste, segue confrontando com João Baptista da Costa (Chácara Três Barras), matrícula 25.315) com rumo e distância de 46° 19' 54" NW e 101,02 metros até o vértice M-04; deste, segue confrontando com Mário César de Aquino Thimóteo (Chácara Santa Amélia, matrícula 212) com os seguintes rumos e distâncias: 46° 28' 37" NW e 50,20 metros até o vértice M-05; 51° 18' 29" SW e 460,86 metros até o vértice M-06; deste, segue pela faixa de domínio do Município de Paraguaçu Paulista (Estrada Municipal PGP-080, faixa de domínio de 15,00 metros) com os seguintes rumos e distâncias: 52° 08' 08" NW e 5,26 metros até o vértice E-01; 53° 59' 09" NW e 11,47 metros até o vértice E-02; 55° 12' 45" NW e 15,81 metros até o vértice E-03; 56° 48' 16" NW e 15,75 metros até o vértice E-04; 58° 14' 24" NW e 15,08 metros até o vértice E-05; 59° 55' 24" NW e 17,05 metros até o vértice E-06; 61° 30' 36" NW e 15,50 metros até o vértice E-07; 63° 30' 12" NW e 15,45 metros até o vértice E-08; 64° 56' 09" NW e 15,78 metros até o vértice E-09; 66° 20' 40" NW e 15,61 metros até o vértice E-10; 69° 07' 11" NW e 32,34 metros até o vértice E-11; 71° 32' 20" NW e 13,20 metros até o vértice E-12; deste, segue confrontando com Arthur Maria dos Anjos, casado com Ilza Escobar dos Anjos (Gleba 2, matrícula 30.028), com os seguintes rumos e distâncias: 66° 32' 08" NE e 3,19 metros até o vértice D-03; segue com raio de 9,00 metros e distância em curva de 7,18 metros até o vértice D-04; 22° 41' 36" NE e 28,33 metros até o vértice D-05; 17° 22' 28" NE e 6,21 metros até o vértice D-06; 68° 53' 0" NW e 25,05 metros até o vértice D-07; 17° 22' 28" NE e 211,76 metros até o vértice A-01; deste, segue confrontando com Arthur Maria dos Anjos, casado com Ilza Escobar dos Anjos (Gleba 1-B, matrícula 30.154), com os seguintes rumos e distâncias: 72° 37' 32" SE e 321,50 metros até o vértice A-02; 17° 22' 28" NE e 224,93 metros até o vértice A-03; 72° 37' 32" NW e 148,55 metros até o vértice A-04; 17° 22' 28" NE e 120,40 metros até o vértice A-05; 72° 37' 32" SE e 54,41 metros até o vértice A-06; deste, segue confrontando com Helenita Aparecida de Oliveira (Estância Oliveira, matrícula 6.703), com os seguintes rumos e distâncias: 3° 00' 19" SE e 49,22 metros até o vértice M-27; 86° 10' 58" SE e 153,96 metros até o vértice M-01, vértice inicial da descrição. Este imóvel encontra-se atualmente cadastrado no INCRA sob n. 999.970.660.604-1, Chácara Santa Adriana Gleba 1-A, Fazenda Três Barras, com a área total de 15,7037 ha; módulo rural 10,0023; n. de



módulos rurais 1,57; módulo fiscal 20,000; n. de módulos fiscais 0,7852; f.m.p. 2,0 ha; exercício de 2017, tendo como declarante: Ville De France Empreendimentos Imobiliários de Assis Ltda., CNPJ n. 26.742.724/0001-02, CCIR n. 17243463183, e na Receita Federal n. 8.988.095-1, exercício de 2017, em nome de Ville De France Empreendimentos Imobiliários de Assis Ltda., e foi adquirido pela OUTORGANTE DEVEDORA, de conformidade com o instrumento particular de conferência de bens datado de 16/11/2016, e registrado no Livro nº. 2, MATRÍCULA Nº. 30.633, do **Registro de Imóveis e Anexos desta Comarca de Paraguaçu Paulista (SP).**- 2) - Que a outorgante implantará na área acima descrita e caracterizada um loteamento com a denominação de, "**RESIDENCIAL VILLE DE FRANCE**".- 3) - Que, em observância às determinações da Lei 6.766/79, e Lei Complementar Municipal nº. 189 de 06 de janeiro de 2016, as partes ajustaram o cronograma de 24 meses, para que a OUTORGANTE DEVEDORA execute todas as obras e serviços de infra estrutura do futuro loteamento "**RESIDENCIAL VILLE DE FRANCE**", conforme Cronograma Físico - Financeiro, já pré-estabelecido, o qual acompanhará o presente instrumento, fazendo parte integrante deste, contendo as seguintes etapas e valores: **a)** - Sistema de Distribuição de Energia Elétrica e Iluminação Pública, com o custo total de R\$ 197.780,78, correspondendo a 4,30%; **b)** - Sistema de Distribuição de Água, com o custo total de R\$ 482.549,85, correspondendo a 10,50%; **c)** - Sistema de Coleta de Esgoto, com o custo total de R\$ 1.448.825,84, correspondendo a 31,52%; **d)** - Sistema de Captação e Escoamento de Águas Pluviais, com o custo total de R\$ 813.988,83, correspondendo a 17,71%; **e)** - Sistema Viário, com o custo total de R\$ 1.621.132,40, correspondendo a 35,27%; **f)** - Arborização Rec. Área Verde Sistema de Lazer Passeio Público, com o custo total de R\$ 31.532,00, correspondente a 0,69%, **totalizando o montante de R\$ 4.595.809,70 (quatro milhões, quinhentos e noventa e cinco mil, oitocentos e nove reais e setenta centavos).**- 4) - Que, para garantia da execução de obras e serviços de infra estruturas acima mencionadas, os INTERVENIENTES GARANTIDORES, acima qualificados, **dão à OUTORGADA, EM ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, os seguintes imóveis:- 1. UMA PARTE IDEAL, correspondente a 40%, em comum, sobre UM PRÉDIO RESIDENCIAL, com área de 406,66m<sup>2</sup>, sob n. 80, localizado na Rua El Greco, esquina com a Rua Leonardo Da Vinci, na cidade de Assis, Estado de São Paulo, e seu respectivo terreno de forma irregular, resultante da fusão dos Lotes n.ºs 09 e 10, da Quadra "F", do loteamento denominado "RENASCENCE RESIDENCIAL", designado "Lote A", medindo pela frente 21,00m em reta, mais 14,14m, em curva, com raio de 9,00m, na confluência da Rua El Greco com a Rua Leonardo Da Vinci; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 30,00m, confrontando-se com o lote n. 08; pelo lado esquerdo mede 21,00m, confrontando-se com a Rua Leonardo Da Vinci; e pelos fundos mede 30,00m, confrontando-se com os lotes n.ºs 01 e 02, encerrando a área de 882,62m<sup>2</sup>.**- Este imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Assis (SP), como sendo lote nº. 09, da quadra 395, setor 5, conforme cadastro nº. 000005395009001, com valor venal fixado para o ano de 2018, constante da certidão emitida pela mesma municipalidade, em R\$ 445.473,78, o qual foi adquirido pelos INTERVENIENTES GARANTIDORES, **qualificados em primeiro lugar, de conformidade com o registro feito no Livro nº. 2, MATRÍCULA Nº. 68.995, do Registro de Imóveis da Comarca de Assis (SP).**- À esta parte ideal, para fins desta escritura, dá-se o valor de R\$ 2.297.904,85 (dois milhões, duzentos e noventa e sete mil, novecentos e quatro reais e oitenta e cinco

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODOS TERRITORIOS NACIONAIS, QUALQUER ADULTERACAO, FALSIFICACAO OU DESTRUCAO, ANULADA ESTE DOCUMENTO



03



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

centavos).- **2. UM PRÉDIO EM ALVENARIA**, de tijolos, com dois pavimentos, sendo o térreo um salão comercial, um escritório e dois WC, e o pavimento superior contendo sete salas e quatro WC, situado à Avenida Rui Barbosa n. 257, na cidade e comarca de Assis, edificado em um terreno que mede 9,30 metros de frente, por 34,00 metros da frente aos fundos, dividindo pela frente com a Avenida Rui Barbosa; por um lado com Samuel Mandelbaun ou sucessores; pelo outro lado com o Espólio de Aman Salomão Cury; e pelos fundos com sucessores de Eugênio Spinardi.- Este imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Assis (SP), conforme cadastro n. 4.016.007, com valor venal do imóvel fixado para o ano de 2018, constante da certidão emitida pela mesma municipalidade, em R\$ 453.191,92, o qual foi adquirido pelos INTERVENIENTES GARANTIDORES, **qualificados em segundo e terceiro lugares**, de conformidade com o registro feito no Livro nº. 2, sob n.ºs R-10 e R-16, da MATRÍCULA Nº. 3.955, do Registro de Imóveis da Comarca de Assis (SP).- A este imóvel, para fins desta escritura, dá-se o valor de R\$ 2.297.904,85 (dois milhões, duzentos e noventa e sete mil, novecentos e quatro reais e oitenta e cinco centavos).- Que, eventuais benfeitorias e construções erigidas nos referidos imóveis ficarão fazendo parte integrante do presente instrumento.- **5)** - A OUTORGANTE se compromete a efetuar as obras e os serviços de infra estrutura mencionados na certidão de diretrizes expedida pela Prefeitura Municipal da Estância de Paraguaçu Paulista, de acordo com o cronograma físico - financeiro, datado de 28 de junho de 2018.- **6)** - Que, uma vez realizadas as obras supramencionadas e concluídos os serviços, segundo o cronograma ajustado e em condições de recebimento, o **MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA** compromete-se a expedir o Termo de Verificação de Obras - final, comprovando tal cumprimento, bem como Certidão de Conclusão, a ser levada aos respectivos Registro de Imóveis para cancelamento da hipoteca (art. 28 e § 1º Lei 102/12). **7)** - **Dá-se a presente hipoteca o valor de R\$ 4.595.809,70 (quatro milhões, quinhentos e noventa e cinco mil, oitocentos e nove reais e setenta centavos).**- Fica convencionado entre as partes contratantes, que referidos imóveis poderão ser dados pelos OUTORGANTES GARANTIDORES, em caução em outros empreendimentos que vierem a ser realizados no município de Paraguaçu Paulista - SP, desde que glosado o valor das infra estruturas constantes do cronograma físico-financeiro supracitado.- **8)** - Que os INTERVENIENTES GARANTIDORES pagarão os tributos incidentes sobre seus respectivos imóveis dados em garantia.- **9)** - Os prazos e obrigações constantes do cronograma que acompanhará o presente instrumento, vencerão independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial. **10)** - que, sobrevindo a inadimplência da outorgante devedora **VILLE DE FRANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE ASSIS LTDA.**, por não realizar as obras de infra estrutura ou não concluí-las a contento, de acordo com as prescrições do Poder Público, deverá o outorgado credor, **MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**, realizá-las ou concluí-las, as suas expensas, por si ou por terceiros, podendo executar as garantias ofertadas por esta escritura pelos meios legais para ressarcimento de seu patrimônio. **11)** - A tolerância do OUTORGADO não significará perdão, renúncia, novação ou alteração do pactuado. **12)** - Fica eleito o foro da Comarca de Paraguaçu Paulista (SP), para dirimir quaisquer dúvidas oriundas da presente escritura.- **13)** - Pela **OUTORGANTE DEVEDORA, VILLE DE FRANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE ASSIS LTDA.**, e pelos

04



**INTERVENIENTES GARANTIDORES, NERIVALDO JOSÉ DE MELO** e sua mulher **JOSEANE MONTEIRO MELO; NILSON SÉRGIO DE MELLO** e **MARIA SUELI DE MELO**, qualificados na forma já referida, foi declarado expressamente, sob responsabilidades civis e criminais, o seguinte:- a) que a outorgante devedora, deixa de apresentar neste ato a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, declarando que o imóvel objeto desta escritura integra os lançamentos contábeis como ativo circulante da referida empresa, não fazendo parte de seu ativo permanente.- b) que sobre os imóveis objetos da presente escritura, não pesam quaisquer ações fundadas em direitos reais ou pessoais reipersecutórias, bem como quaisquer outras medidas judiciais, extrajudiciais, fiscais, trabalhistas e ou previdenciárias, em que figure como devedor e gravem os aludidos imóveis ou que possam colocá-los em risco, respondendo civil e criminalmente pela veracidade das declarações feitas, apresentando-me, neste ato: 1) certidões atualizadas das matrículas dos imóveis emitidas em datas de 04/09/2018, 27/08/2018 e 11/09/2018; 2) certidões negativas de débitos municipais sob n.ºs A68FBE4C992AA35E e 08DC0A479759D1C4, emitidas em datas de 05/09/2018 e 30/07/2018, pela Prefeitura Municipal de Assis (SP); 3) certidões negativas de débitos trabalhistas sob n.ºs 155105124 (Ville de France Empreendimentos Imobiliários de Assis Ltda.); 155105238 (Nerivaldo José de Melo); 155105356 (Joseane Monteiro Melo); 155105416 (Nilson Sérgio de Mello); e 155105481 (Maria Sueli de Melo), emitidas em data de 30/07/2018, pelo Tribunal Superior do Trabalho, através do site [www.tst.jus.br](http://www.tst.jus.br), com validade até 25/01/2018; 4) relatórios negativos de indisponibilidade de bens, conforme consulta ao site [www.indisponibilidade.org.br](http://www.indisponibilidade.org.br).

	código	HASH	
fea2.9532.ab25.3c87.f540.c7c9.aa2c.12af.7e34.b18a	(Ville de France Empreendimentos Imobiliários de Assis Ltda.);		
b768.d798.bda2.c10b.ae62.3c6e.6449.6f00.e015.e09e	(Nerivaldo José de Melo);		
a43b.cb79.e87a.8855.9add.f653.727d.9dde.f733.2747	(Joseane Monteiro Melo);		
9fc6.269d.3513.5652.2622.5fe8.e137.827e.3968.cf93	(Nilson Sérgio de Mello); e		
e942.ab4e.4867.3e3e.e99e.214e.3928.9c96.d97b.600a	(Maria Sueli de Melo); 5) certidões negativas de débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União sob n.ºs 1DD8.0544.B432.9528 (Nerivaldo José de Melo); F597.713E.E082.15C8 (Joseane Monteiro Melo); 3151.9AC1.0062.2AA3 (Nilson Sérgio de Mello); ef74.dd9e.a1d1.5A59 (Maria Sueli de Melo), e 9486.1755.F452.23F7 (Ville de France Empreendimentos Imobiliários de Assis Ltda.), emitidas em datas de 30/07/2018 e 06/09/2018, pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, através da Internet, com validade até 26/01/2019 e 05/03/2019.- Pelo outorgado credor, <b>MUNICIPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUACU PAULISTA</b> , representado na forma supramencionada, foi dito que aceita a presente escritura de constituição de garantia hipotecária, em todos os seus expressos termos, tal como se acha redigida.- Foram cumpridas as exigências documentais constantes na Lei Federal n. 7.433/85, regulamentada pelo Decreto acima mencionado e pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.- São apresentados e ficam digitalizados neste Tabelionato os documentos acima relacionados.- As partes foram esclarecidas sobre as normas e os efeitos atinentes a este negócio, em especial sobre os artigos citados nesta escritura. Ao final as partes declaram que concordam com esta escritura, autorizando o oficial do Registro de Imóveis competente a proceder a todos e quaisquer atos, registros e averbações necessárias. Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias,		

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. OPORQUEM APOSTILAGEM, RASGURA DO EXEMPLO, RIVALORIA ESTE DOCUMENTO





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

conforme previsão legal.- Assim dizem, pedem e lavro esta escritura, que feita e lida, aceitam, outorgam e assinam.....

Eu, (a) FRANCISCO CARLOS DOS SANTOS, Escrevente Substituto, a lavrei.- Eu, (a) CÁSSIA LACERDA MANTOVANI, Tabeliã, conferi e subscrevo.- Paraguaçu Paulista, 11 de setembro de 2018.- (a.a.) NERIVALDO JOSÉ DE MELO - ALMIRA RIBAS GARMS - NERIVALDO JOSÉ DE MELO - JOSEANE MONTEIRO MELO - NILSON SÉRGIO DE MELLO - MARIA SUELI DE MELO.- (Devidamente selada por verba).- **NADA MAIS**, dou fé.- Traslada em seguida.- Eu,

(FRANCISCO CARLOS DOS SANTOS), Escrevente Substituto, a lavrei.- Eu, *[assinatura]* (CÁSSIA LACERDA MANTOVANI), Tabeliã, conferi, subscrevi e assino em público e raso.-



EM TESTEMUNHO *[assinatura]* DA VERDADE

**CÁSSIA LACERDA MANTOVANI**  
Tabeliã



**CUSTAS**

Serv. R\$ 4.085,09.- Sec. Faz. R\$ 1.161,03.- Ipesp: R\$ 794,65.- Mun. R\$ 204,25 - MP. R\$ 196,08- Reg.Civil: R\$ 215,06.- T.J.: R\$ 280,37.- Sta. Casa: R\$ 40,83.- T: R\$ 6.977,32.-  
Serv. R\$ 4.085,09.- Sec. Faz. R\$ 1.161,03.- Ipesp: R\$ 794,65.- Mun. R\$ 204,25 - MP. R\$ 196,08- Reg.Civil: R\$ 215,06.- T.J.: R\$ 280,37.- Sta. Casa: R\$ 40,83.- T: R\$ 6.977,32.-