
Conselho Municipal do Plano Diretor
Lei Complementar nº 213/2016

PROCESSO CMPD N.º 334/2019

Interessado(a): **BAGUASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS**

Abertura: **11/10/2019**

Segmento: **ZONEAMENTO**

01
SRS



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ
Conselho Municipal do Plano Diretor
Lei Complementar nº 213/2016.

Handwritten initials in blue ink.

TERMO DE ABERTURA DE PROCESSO

Processo CMPD nº 334/2019

Interessado: **BAGUASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS**

Assunto: **ZONEAMENTO**

Em 10 de outubro de 2019 sob protocolo CMPD nº 045/2019, o interessado vem requerer reclassificação de área remanescente da área reservada ao clube totalizando 13.161,70m², situada no loteamento “Terras de São José” nas Ruas Antonio Alves Ribeiro e Antonio Zanluchi – Avaré/SP, objeto da matrícula 74.028 CRI.

Procede-se a abertura deste processo para posterior deliberação do Conselho Municipal do Plano Diretor, através de audiência pública convocada para fim específico.

Avaré, 11 de outubro de 2019.


João Paulo Pereira Tristão

1º Secretário CMPD



PREFEITURA MUNICIPAL DE AVARÉ
ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA JUCA NOVAES - CENTRO, Nº 1169 CNPJ: 46.634.168/000-50

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR

Protocolo nº 45/2019

Data: 10/10/2019

03

COMPROVANTE DE PROTOCOLIZAÇÃO

Descrição: Processo, REQUERIMENTO Nº 031482/2019 - Externo

Abertura/Hora: 07/10/2019

Assunto: REQUERIMENTO

14:40:50

Requerente: BAGUASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

CNPJ: 02.101.002/0001-00

Endereço: minas gerais - rua

Número: 1216

DDD - Telefone: (14) 9 9707 - 0646

Chave de Acesso: 141297407902019

Vem mui respeitosamente, requerer a V. Exa., que se digne:

REQUERER RECLASSIFICAÇÃO DE IMOVEL, CONFORME EM ANEXO

MARCIA RUBIA DE SOUZA
Emitido Por

BAGUASSU EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS
Requerente

**ILUSTRÍSSIMOS MEMBROS DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO
DIRETOR DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ**

BAGUASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.101.002/0001-00, por seu sócio proprietário **ELZA BERTA BANNWART MENDES**, brasileira, viúva, possuidor da cédula de identidade RG nº 2.467.059-5, domiciliada nesta cidade e Comarca de Avaré, onde reside na Rua Minas Gerais, nº 1.216, por seu advogado e procurador que ao final se identifica e assina conforme instrumento de procuração em anexo, vem perante Vossas Senhorias **REQUERER RECLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL registrado na matrícula nº 74.028 do CRI de Avaré, com cadastro municipal nº 000048688 e inscrição nº 5.364.001.000**, o que faz nos seguintes termos.

Conforme se infere dos anexos documentos, o imóvel em questão constou do quadro de áreas do projeto do loteamento "Terras de São José", devidamente registrado e aprovado junto a esta municipalidade.

Naquela época, como resta evidente, era intenção da loteadora destinar referida área para a implementação de um clube, o que acabou se mostrando inviável no decorrer dos anos por uma série de fatores.

Uma vez que não foi firmado qualquer compromisso formal com quem quer que seja, a empreendedora entende agora, por bem, dar nova destinação ao referido lote.

Ocorre que no mapa do Plano Diretor o lote em questão está indevidamente classificado como área institucional, sendo necessária sua reclassificação, até porque desde a implantação do loteamento há a cobrança de IPTU.



Em análise da Lei Complementar Municipal nº 213/2.016 e seus anexos, inarredável a conclusão de que o referido lote deve ser reclassificado como ZM2.

De fato.

Em primeiro, há que se considerar que o local é um único lote com área de 13.161,70 m², sendo evidente que por suas dimensões não pode ser considerado ZEIS, característica predominante do loteamento.

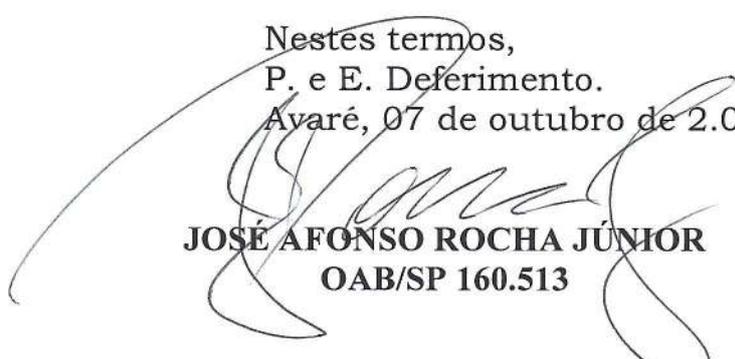
Em segundo, cabe frisar que foi destacada desta área um lote com 1.000,00 m² para a Cúria Metropolitana de Botucatu, com destinação para construção de uma paróquia no local, o que também não se enquadraria em ZEIS, mas em ZM-2, com nível de incomodidade 3 segundo o anexo VI, “templos e locais de culto em geral”.

Em terceiro, o lote tinha intenção de destinação original para clube conforme já informado e, nesta condição, se enquadraria também em ZM-2, com nível de incomodidade 3 segundo o anexo VI, “clubes sociais, esportivos e similares”.

Por fim, o lote está posicionado ao final da Avenida Bannwart, principal via interna do bairro com crescente intensidade de tráfego de veículos, a qual já possui proposta de alteração de classificação para ZM-2, de modo a equilibrar melhor a necessidade e disponibilidade de estabelecimentos comerciais e de serviços para os moradores do local.

Assim, ante todo o exposto, serve a presente para **requerer a RECLASSIFICAÇÃO PARA ZONA MISTA 2 (ZM-2) do imóvel registrado na matrícula nº 74.028 do CRI de Avaré, com cadastro municipal nº 000048688 e inscrição nº 5.364.001.000**, nos termos da Lei Complementar Municipal nº 213/2.016 e seus anexos.

Nestes termos,
P. e E. Deferimento.
Avaré, 07 de outubro de 2.019.


JOSE AFONSO ROCHA JÚNIOR
OAB/SP 160.513

PROCURAÇÃO "AD JUDICIA ET EXTRA"

BAGUASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.101.002/0001-00, por seu sócio proprietário **ELZA BERTA BANNWART MENDES**, brasileira, viúva, possuidor da cédula de identidade RG nº 2.467.059-5, domiciliada nesta cidade e Comarca de Avaré, onde reside na Rua Minas Gerais, nº 1.216, contrata a empresa **ROCHA & NEGRÃO SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.937.864/0001-98, e constitui e nomeia seus bastante procuradores os advogados, **JOSÉ AFONSO ROCHA JÚNIOR**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob o nº 160.513, **CÉSAR AUGUSTO MAZZONI NEGRÃO**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob o nº 144.566 e **JOÃO ADOLFO DRUMOND FREITAS**, inscrito na OAB/SP sob o nº 282.612, todos com escritório na cidade e Comarca de Avaré, localizado na Rua Amazonas, nº 1.519, Centro, fone (14) 3731-2280; para quando e onde com esta se apresentarem, em conjunto ou isoladamente, com amplos, gerais e ilimitados poderes, representarem o Outorgante judicial e extrajudicialmente, inclusive na fase conciliatória prevista nos artigos 447 e 448, do Código de Processo Civil, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal; Civil, Comercial, Trabalhista, Militar, Fiscal, Administrativo, Criminal, Arbitral ou outro qualquer por mais especial que seja, tratando de todos os seus interesses, agindo no Foro como Autor e Réu, Oponente, Assistente, Interveniente ou outro instituto, bem como em repartições públicas federais, estaduais ou municipais, inclusive, junto às Caixas Econômicas federais ou estaduais; requerer ou alegar o que lhes convier, propor, contrariar, contestar, defender, variar e desistir de quaisquer processos ou ações, por mais especiais que sejam, de seus atos preparatórios, preventivos, incidentes e acessórios, acompanhando-os em todos os seus termos até final execução, postulando medidas cautelares nominadas e inominadas, alegando, apresentando e aceitando quaisquer provas, recorrendo até última instância, conferindo-lhe, ainda, todos os poderes da cláusula "**AD JUDÍCIA**" para transigir, fazer acordos, receber e dar quitações, renunciar, assumindo compromissos, firmar termos de caução, substabelecer com ou sem reserva de poderes e revogar os substabelecimentos, enfim, praticar todos os demais atos necessários ao cabal desempenho deste mandato; e especialmente para **ATUAR JUNTO AO MUNICÍPIO DE AVARÉ, EM ESPECIAL PERANTE O CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR, DE MODO A OBTER RECLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL REGISTRADO NA MATRÍCULA 74.028 DO CRI DE AVARÉ, CADASTRO MUNICIPA Nº 000048688, INSCRIÇÃO 5.364.001.000.**

Por ser expressão da verdade, firmo a presente.

Avaré, 03 de outubro de 2.019.


BAGUASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
p/ **ELZA BERTA BANNWART MENDES**

07
10/10

4ª. ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE
BAGUASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ELZA BERTA BANNWART MENDES, brasileira, viúva, natural de Avaré/SP. empresária, nascida no dia 23/02/1940, inscrita no CPF/MF. nº 623.530.718-72, portadora da cédula de identidade nº 2.467.059-5/SSP/SP., residente e domiciliada na Rua Minas Gerais, nº 1.216, Centro, CEP. 18.700-100, na cidade de Avaré/SP.,

ELISA BANNWART MENDES, brasileira, médica, divorciada, portadora do documento de identidade RG. nº 23.961.204-8/SSP/SP. e CPF/MF. sob nº 273.380.018-39, residente e domiciliada na Alameda Frida Elza Scheuber Brantes, nº 624, Residencial Village, CEP. 18.705-790, na cidade de Avaré/SP.

ELISABETH BANNWART MENDES, brasileira, solteira, cirurgião dentista, portadora do documento de identidade RG. nº. 23.961.207-3/SSP/SP. e CPF/MF. sob nº 273.380.338-70, natural de Avaré/SP. nascida em 21 de maio de 1.977, residente e domiciliada à Rua Minas Gerais, nº 1.216, Centro, CEP. 18.700-100, nesta cidade de Avaré/SP.

MÔNICA BANNWART MENDES, brasileira, médica, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, portadora do documento de identidade RG. nº. 33.274.257-X/SSP/SP. e CPF/MF. sob nº 282.820.048-55, residente e domiciliada à Rua Sergio Rodrigues Alves, nº 147, CEP. 18.608-671, na cidade de Botucatu/SP., únicas sócias da Sociedade por cotas de Responsabilidade Limitada, **BAGUASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, constituída por instrumento particular devidamente arquivado na JUCESP, sob NIRE Nº 35214519545 em sessão de 26 de junho de 1997, e sua última alteração sob nº 218.696/17-6 em sessão de 02/06/2017, com sede à Rua Minas Gerais, nº 1.216, Centro, CEP. 18.700-100, na cidade de Avaré/SP., devidamente inscrita no CNPJ/MF. sob nº 02.101.002/0001-00, tem entre si, justo e contratado, esta **CONSOLIDAÇÃO** do contrato social, mediante as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:

A partir desta data a **CLÁUSULA SÉTIMA** passa a ter a seguinte redação:
A Administração da sociedade caberá somente a sócia **ELZA BERTA BANNWART MENDES**, com poderes e atribuições de administradora, isoladamente, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer das cotistas ou de terceiros, podendo alienar bens imóveis em nome da sociedade.

A partir desta data a **CLÁUSULA OITAVA** passa a ter a seguinte redação:
A administradora **ELZA BERTA BANNWART MENDES**, poderá ter uma retirada mensal à título de Pro labore e ou efetuar mensalmente distribuição de lucros, observadas as disposições regulamentares pertinentes.

As sócias resolvem dar nova redação ao contrato social da empresa, tornando assim sem efeito a partir desta data as cláusulas e condições contidas no Contrato de Constituição, que passa a ter a seguinte redação.

JUCESP-E.R. BA...
10/10

CLÁUSULA PRIMEIRA

A sociedade gira sob o nome empresarial **BAURUSSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** com sede e domicílio à Rua Minas Gerais, nº 1.216, Centro, CEP. 18.700-100, na cidade de Avaré/SP.

CLÁUSULA SEGUNDA

Seu objeto social é Compra e Venda de Imóveis, Desmembramento ou Loteamento de Terrenos, Incorporação Imobiliária (41.10-7/00).

CLÁUSULA TERCEIRA:

O Capital Social é de R\$ 750.000,00 (Setecentos e Cinqüenta mil reais), dividido em 750.000 (Setecentos e Cinqüenta mil) cotas de valor nominal de R\$ 1,00 (Um real), cada uma, subscritas e integralizadas, pelas sócias:

Sócias	Cotas – R\$1,00 cada	Valor – R\$
ELZA BERTA BANNWART MENDES	562.500	R\$562.500,00
ELISA BANNWART MENDES	62.500	R\$ 62.500,00
ELISABETH BANNWART MENDES	62.500	R\$ 62.500,00
MÔNICA BANNWART MENDES	62.500	R\$ 62.500,00
TOTAL	750.000	R\$750.000,00

Parágrafo Único: A responsabilidade de cada sócia é restrita o valor de suas cotas, mas todas respondem solidariamente pela integralização do capital social.

CLÁUSULA QUARTA:

As cotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento de outra sócia, a quem fica assegurado em igualdade de condições e preço o direito de preferência para sua aquisição de postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

CLÁUSULA QUINTA:

A Sociedade iniciou suas atividades em 26 de junho de 1997 e seu prazo de duração é por tempo indeterminado.

CLÁUSULA SEXTA:

A participação das sócias nos lucros e perdas será dividido ou suportado pelas sócias, na proporção das cotas das quais forem possuidoras.

CLÁUSULA SÉTIMA:

A administração da sociedade caberá somente a sócia **ELZA BERTA BANNWART MENDES**, com poderes e atribuições de administradora, isoladamente, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer das cotistas ou de terceiros, podendo alienar bens imóveis da sociedade.

CLÁUSULA OITAVA:

A Administradora **ELZA BERTA BANNWART MENDES**, poderá ter uma retirada mensal a título de Pro labore e ou efetuar mensalmente distribuição de lucros, observadas as disposições regulamentares pertinentes.

CLÁUSULA NONA:

(Handwritten signatures and initials)

09
JES

Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, a administradora prestará contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios, na proporção de suas cotas, os lucros ou perdas apurados.

CLÁUSULA DÉCIMA:

No caso de falecimento de qualquer uma das sócias, a sociedade é extinta, havendo, porém acordo entre o remanescente e os herdeiros, estes poderão participar da exploração do objeto da extinta sociedade mediante novo contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:

Fica eleito o foro de Avaré/SP, para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:

As Administradoras declaram, sob as penas da Lei, de que não estão impedidas de exercerem a administração da sociedade, por Lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa de concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade. E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 vias; na presença de duas testemunhas.

Avaré, SP. 24 de junho de 2017.

Elza Berta Bannwart Mendes
ELZA BERTA BANNWART MENDES

Elisa Bannwart Mendes
ELISA BANNWART MENDES

Elisabeth Bannwart Mendes
ELISABETH BANNWART MENDES

Mônica Bannwart Mendes
MÔNICA BANNWART MENDES

TESTEMUNHAS:

Josefa Tropiano Furgeri
JOSEFA TROPIANO FURGERI
RG. 4.845.142/SSP/SP.



Maria Luiza Tropiano do Amaral Leite
MÁRIA-LUIZA TROPIANO DO AMARAL LEITE
RG. 7.362.248-5/SSP/SP.



JUCESP-E.R. BALIRI

10
JF

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SÃO PAULO 1201-3
SECRETARIA DA SEGURANCA PÚBLICA
INSTITUTO DE IDENTIFICACAO RICARDO GUMBLETON DAUNT

MOLEZANA DIREITO

ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

VALIDA EM TODO O TERRITORIO NACIONAL

NUMERO GERA 2.467.059-5 DATA DE EXPEDICAO 20/FEV/2003

NOME ELZA BERTA BANNWART MENDES

PRENOME JOSE BANNWART

E ELIZA BANNWART SCHWAB

PAIS RESIDENCIA AVARE - SP DATA DE NASCIMENTO 23/FEV/1940

DOC. UNICO AVARE - SP
AVARE
CC - LV. B044/FLS. 021V/N. 010728
CP 623530718/72

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

CIC

NASCIMENTO 23.02.40

INSCRIÇÃO NO CPF 623 530 718 72

CONTRIBUINTE ELZA BERTA BANNWART MENDES

SECRETARIO DA RECEITA FEDERAL

MINISTERIO DA FAZENDA
SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL
COORDENACAO DO SISTEMA DE INFORMACOES ECONOMICO-FISCAIS

CARTAO DE IDENTIFICACAO DO CONTRIBUINTE

DOCUMENTO COMPROBATORIO DE INSCRICAO NO CADASTRO DE PESSOAS FISICAIS

VALIDO EM TODO TERRITORIO NACIONAL

ASSINATURA DO CONTRIBUINTE



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS, TITULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURIDICA COMARCA DE AVARÉ - ESTADO DE SÃO PAULO

Julio Rovai Orlandi OFICIAL



11 JRS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE

matrícula = 74.028 =

ficha = 001 =

Avaré, 13 de maio de 2013.

ÁREA REMANESCENTE da ÁREA RESERVADA CLUBE, situada no loteamento "TERRAS DE SÃO JOSÉ", em Avaré-SP, com a seguinte descrição: com início junto ao marco "A", no alinhamento predial da atual Rua Antonio Alves Ribeiro, seguindo desse ponto em ângulo de 90º, numa extensão de 59,59 metros, na confrontação com a Área Institucional 07, atingindo o marco "B"; desse ponto deflete à direita e segue na confrontação com a servidão de passagem a Sabesp, numa extensão de 197,48 metros, atingindo o marco "F"; desse ponto deflete à direita, em ângulo reto, na confrontação anterior, numa extensão de 14,50 metros, atingindo o marco "U", cravado na divisa com uma viela sanitária; desse ponto deflete à direita e segue na confrontação com referida viela, numa extensão 3,00 metros, atingindo o marco "G"; desse ponto segue na confrontação com a viela sanitária e com parte da Rua Antonio Zanluchi, na extensão total de 18,32 metros, atingindo o marco "H"; desse ponto segue pelo alinhamento predial da referida Rua Antonio Zanluchi, numa extensão de 126,41 metros, atingindo o marco "I"; desse ponto deflete à direita e segue confrontando com área a desmembrar (matrícula nº 74.027), na extensão de 33,40 metros até o marco "I.3"; desse ponto deflete à esquerda em ângulo reto, e segue na confrontação com área a desmembrar (matrícula nº 74.027), na extensão de 30,00 metros até o marco "I.2"; desse ponto deflete à esquerda em ângulo reto, e segue na confrontação com área a desmembrar (matrícula nº 74.027), na extensão de 33,40 metros, atingindo o marco "I.1", locado junto ao alinhamento predial da confluência das Ruas Antonio Alves Ribeiro e Antonio Zanluchi; desse ponto deflete à direita, segue pelo alinhamento predial da Rua Antonio Zanluchi na confluência com a Rua Antonio Alves Ribeiro, na extensão de 4,64 metros, atingindo o marco "J"; desse ponto deflete à direita e segue pelo alinhamento predial da Rua Antonio Alves Ribeiro, numa extensão de 72,20 metros, atingindo o marco "A", local onde teve início essas medidas e confrontações, encerrando a área de 13.171,60 metros quadrados.

CADASTRO: 5.364.001.000.

PROPRIETÁRIA: BAGUASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 02.101.002/0001-00, com sede em Avaré-SP, na Rua Minas Gerais nº 1.216.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 72.841 de 09.11.2012, deste Ofício.

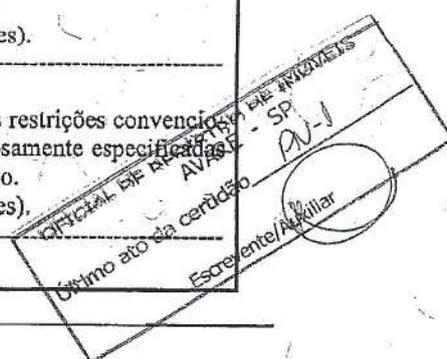
Protocolado e microfilmado sob nº 201.915.

A Escrevente Autorizada: Marlene Paolini Gonçalves.

Av-01/74.028 - Em 13 de maio de 2013. RESTRICÇÕES.

Aos lotes integrantes do loteamento "Terras de São José" foram impostas restrições convencionais (forma de uso e ocupação do imóvel, inclusive subdivisão), minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo respectivo arquivado neste Ofício.

A Escrevente Autorizada: Marlene Paolini Gonçalves.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE AVARÉ - SP

Certifico que a presente certidão é cópia autêntica e atualizada da matrícula, expedida nos termos dos artigos 19 e 21 da Lei nº 8.015/73, retrata a atual situação registrária do imóvel a que se refere, sobre o qual não há qualquer outro registro de ônus além dos eventualmente noticiados na presente certidão, que abrange os títulos apresentados até o encerramento do Livro 1, Protocolo no dia útil anterior à presente data, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso, conforme indicado abaixo. Avaré, 19 de dezembro de 2018.

Sandra Tatiana Mashita Becca Escrevente

Desta Certidão:

Table with 2 columns: Item and Amount. Items include EMOLUMENTOS, AO ESTADO, AO IPESP, AO SINOREG, AO TRIBUNAL, AO M.P., and TOTAL.

Os imóveis do município de Itai pertenciam a esta comarca de Avaré de 20.09.1928 a 25.11.2009, depois passaram à comarca de Itai, tendo antes pertencido à comarca de Faxina (atual Itapeva).

Avenida Professor Celso Ferreira da Silva, 01 - Jardim Europa - Avaré/SP - CEP: 18707-150 Fone/Fax: (14) 3732-3766 | 3732-9640 - e-mail: riavare@uol.com.br

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Avaré - SP

12056-8 - AA 176445

12056-8-165001-177000-0518



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ
P.M. ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ - SP
RUA RIO GRANDE DO SUL, Nº 1310 - CENTRO
CNPJ: 46634168000150

12
JRS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIFICAMOS, a pedido de BAGUASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, através do processo , que revendo os assentamentos destinados a lançamentos do impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel.

Cadastro: 000048688 Matrícula/Inscrição: 5.364.001.000
Proprietário: BAGUASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CPF/CNPJ: 02101002000100
Compromissário: BAGUASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CPF/CNPJ: 02101002000100
Endereço: RUA ANTÔNIO ZANLUCHI, 00000 Complem: AREA RESERVADA -
Bairro: TERRAS DE SAO JOSE CEP: 18704568
Cidade: AVARÉ - SP
Setor: 5 Quadra: 364 Lote: 001 Unidade: 000

Loteamento

Nome:

Setor: Quadra: Lote: Unidade:

Áreas Referente ao Exercício 2018:

Área Territorial (m2): 13.161,70 Área Edif. da Unidade (m2): 0,00 Área Edif. Total (m2): 0,00

Valores Venais para Lançamento de IPTU

Valor Venal Territorial (R\$): 114.685,38 Valor Venal Edificação (R\$): 0,00 Valor Venal Total (R\$): 114.685,38

Valores Venais para Lançamento de ITBI Lei Complementar Nº 189/2013 Referente ao Exercício 2018

Valor Venal Territorial (R\$): 331.785,67 Valor Venal Edificação (R\$): 0,00 Valor Venal Total (R\$): 331.785,67

Emissão: 19/12/2018 12:25:12 Validade: 31/12/2018 Usuário: JULIO

Número/Controle da Certidão: 1BC784378084309A

Responsável

JULIO ANTONIO BATISTA
Supervisor Tributação
R.G. 14.931.144

PROJETO DE LOTEAMENTO

CONFORME LEI 6.766 DE 19/12/79

FOLHA 01/05

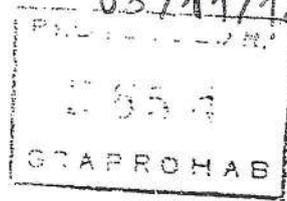
174/A
03/11/12
13
JRS

Denominação: **TERRAS DE SÃO JOSÉ**

Localização: **Rodovia João Melão - SP 255
Avaré - SP**

Proprietário: **ROQUE GONÇALVES MENDES**

Empreendedor: **TERRA BOA DE AVARÉ EMP. IMOB. LTDA**



Finalidade: **Residencial e Comercial**

ESCALA - 1:1250

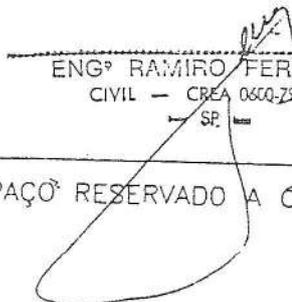
QUADRO DE ÁREAS

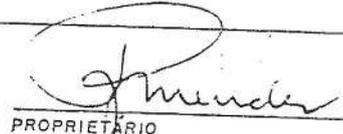
ESPECIFICAÇÃO		ÁREA (m2)	%
1.	ÁREAS DE LOTES (812 lotes)	296.467,75	54,96
1.1	ÁREA RESERVADA CLUBE	14.181,70	2,63
1.2	ÁREA RESERVADA E.E.E. - SABESP	362,00	0,07
2.	ÁREAS PÚBLICAS		
2.1	SISTEMA VIÁRIO	147.352,81	27,32
2.2	ÁREAS INSTITUCIONAIS	26.963,00	5,00
2.3	ÁREAS VERDES / SISTEMA DE LAZER	63.928,22	10,00
3.	ÁREA LOTEADA	539.255,48	100,00

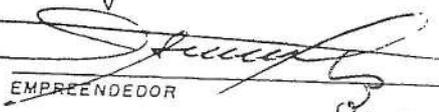
LOTES RESIDENCIAIS = 756 - LOTES COMERCIAIS = 56

A.R.T. N° 0600793812 / 060 / 97

RESP. TÉCNICO:


ENG° RAMIRO FERREIRA
CIVIL - CREA 0600-29381-2
SP


PROPRIETÁRIO


EMPREENDEDOR

(ESPAÇO RESERVADO A ÓRGÃOS PÚBLICOS)



PREFEITURA MUNICIPAL DE AVARÉ
Secretaria Municipal de Planejamento e Estatística
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÃO

do FERREIRA
Al de 31/11/12

143/98

11 de NOV de

28 PROX K
ZONA F.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

Conselho Municipal do Plano Diretor

Lei Complementar nº 213, de 29 de março de 2016

14
JP

ENCAMINHAMENTO DE PROCESSO

Processo CMPD n.º **334/2019**

A(o)

Grupo Técnico de Apoio – GTA

Por autorização do Sr. Presidente encaminho o presente para análise e parecer.

Solicitamos a devolução deste até **18.11.2019**.

Avaré, 08 de novembro de 2019.


JOÃO PAULO PEREIRA TRISTÃO

1ª Secretário CMPD



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ
GTA - GRUPO TÉCNICO DE APOIO

15
BW

ATA – REUNIÃO GTA

Data: 03/12/2019

Horário: 10h00 às 12h00

Local: Secretaria de Planejamento e Transportes – Sala 22

Participantes: Alexandre Leal Nigro, Fabiano Peres Ramos, Giovani Antonangelo, Judésio Borges, Bethina de Arruda Mota e Glauco Fabiano F. de Oliveira

Iniciando os trabalhos, o engenheiro Alexandre Leal Nigro abriu a reunião, em seguida os membros do GTA analisaram os seguintes processos:

Processo CMPD nº 334/2019, sob o Protocolo PM 31482/2019 de 07/10/2019, interessado BAGUASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS. Após a análise da solicitação de reclassificação de zoneamento do lote sob cadastro nº 5.364.001.000, os membros do GTA são **favoráveis**. Tendo em vista que esse lote foi reservado para clube no projeto aprovado, e que essa atividade de Clubes sociais, esportivos e similares encontra-se em Nível 3 de Impacto e Incomodidade na Lei do Plano Diretor nº 213/2016, podendo ser instalado somente em ZM2, o lote deverá ser reclassificado, mesmo que o uso futuro seja de outra atividade que se enquadre no zoneamento proposto. Informamos que qualquer que seja o uso destinado ao lote, toda a infraestrutura urbana terá que ser implantada no local (pavimentação, rede de água e esgotos, rede elétrica, drenagem de águas pluviais) pelo proprietário.

Processo CMPD nº 335/2019, sob protocolo PM 32126/2019 de 18/10/2019, interessada MIRIAM MORETI CAPRARA. Após a análise da solicitação para a emissão de Certidão de Uso do Solo ou Alteração de Zoneamento para o lote sob cadastro nº 4.602.004.000, localizado na Rua Dona Carmem Dias Faria, nº 2.483, da empresa R. de A. Pena Gomes Comércio de Gás – ME, com atividade de Depósito de Gás de Cozinha, os membros do GTA são **desfavoráveis**. Tendo em vista que o local está na confrontação com um bairro de uso residencial e que atividade solicitada de Comércio varejista de GLP classe IV (960 botijões) é de uso de altíssimo impacto e incomodidade, entendemos que o local não é compatível com a atividade solicitada.

H



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

P.M. ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

R RIO GRANDE DO SUL, 1810, CENTRO - AVARÉ - SAO PAULO

CNPJ : 46.634.168/0001-50 Telefone : 1437112533 Email:

11/12/2019 12:13:22

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIFICAMOS, a pedido de BAGUASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA através do processo, que revendo os assentamentos destinados a lançamento do imposto imobiliário, constamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel.

Cadastro: **0048688** Matrícula/Inscrição: **5.364.001.000**
Proprietário: **BAGUASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** CPF/CNPJ: **02101002000100**
Compromissário: **BAGUASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** CPF/CNPJ: **02101002000100**
Endereço: **ANTÔNIO ZANLUCHI, 00000** Complem: **AREA RESERVADA - CLUBE**
Bairro: **TERRAS DE SAO JOSE**
Cidade: **AVARÉ - SP** CEP: **18704568**
Setor: **5** Quadra: **364** Lote: **001** Unidade: **000**

Loteamento

Nome:

Setor: Quadra: Lote: Unidade:

Área Referente ao Exercício de 2019

Área Territorial (m2): **13.161,70** Área Edif. da Unidade (m2): **0,00** Área Edif. Total (m2): **0,00**

Valor Venais para Lançamento de IPTU

Valor Venal Territorial: **119.912,82** Valor Venal Edificação: **0,00** Valor Venal Total: **119.912,82**

Valores Venais Para Lançamentos de ITBI Lei Complementar Nº 189/2013 Referente ao Exercício 2019

Valor Venal Territorial **346.907,69** Valor Venal Edificação **0,00** Valor Venal Total **346.907,69**

Emissão: 11/12/2019

Validade: 31/12/2019

Número/Controle da Certidão:

Funcionário: DOMINGOS CESAR FAVERO

Responsável

Usuário:

DOMINGOS CESAR FAVERO
Agente Administrativo
Setor de Tributação

PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

DESMEMBRAMENTO URBANO

SITO A RUA ANTONIO ZANLUCHI -ÁREA RESERVADA CLUBE

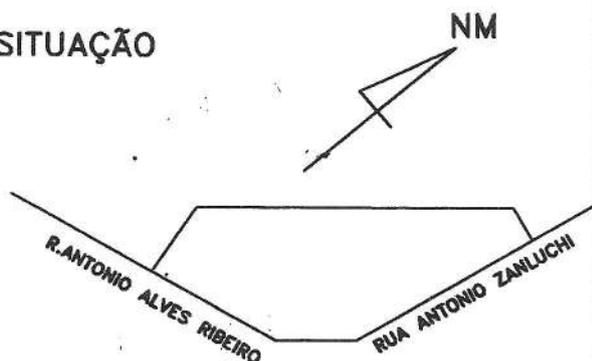
MATRÍCULA NÚMERO 72.841 CRI-AVARE

LOTEAMENTO TERRAS DE SÃO JOSÉ- AVARÉ SP

PROPRIETÁRIO- BAGUASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CADASTRO 5.364.001.000

SITUAÇÃO




BAGUASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ROQUE GONÇALVES MENDES

ÁREAS:

A DESMEMBRAR:.....1020,00M²

REMANESCENTE.....13.161,70M²

TOTAL DA ÁREA.....14.181,70M²


RESPONSÁVEL TÉCNICO
PEDRO LUIZ DE SOUZA
TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES E AGRIMENSURA
CREA 068.254.679-6

* sub. aprov. de 22/01/13

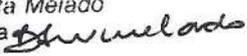
Prefeitura da Estância Turística de Avaré

Secretaria Municipal da Habitação

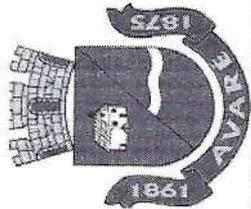
APROVADO

DE ACORDO COM A LEI 154/11

Proc. n.º 042/12 Alvará n.º

Bethina de A. Mota Merado
Arquiteta e Urbanista 
CREA 50610774-12

Expedido em 19 de 03 de 13



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ
P.M. ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

R RIO GRANDE DO SUL, N° 1810 CENTRO - AVARÉ
CNPJ : 46.634.168/0001-50 Telefone : 1437112533 Email:

Data Emissão: 28/01/2020
Hora: 15:37:51
Exercício: 2020
Usuário: IO REVELINO DOMINGUES PINTO
Página(s): 1 de 1

editr:  5364001000
28/01/2020 15:37:51

02 - Boletim de Cadastro Imobiliário (00058)

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 0048688 **Inscrição:** 5.364.001.000 **Sector:**
Cobrança: NORMAL **Período:**
Valor Venal Territ: 122.790,60 **Valor Venal Edif:** 122.790,60
Valor Venal Ref Territ: 355.719,14 **Valor Venal Ref Edif:** 355.719,14

Quadra: **Lote:**
Alteração:

— Proprietário

Proprietário: BAGUASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

— Compromissário e/ou Co-responsável

Nome: BAGUASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CPF/CNPJ: -

— Endereço do Imóvel

Logra: ANTÔNIO ZANLUCHI, N° 00000
Bairro: TERRAS DE SAO JOSE 18704568

— Endereço de Correspondência

Logra: MINAS GERAIS, N° 01216
Bairro: CENTRO 18700100
Cidade: AVARÉ

Loteamento:

001 - TERRENO

TIPO DE COBRANÇA	NORMAL	PAVIMENTACAO	SIM	TESTADA	UMA TESTADA
PEDOLOGIA	CODIGO 00 NO OUTRO SISTEMA	COM MURO	NAO	COM CALCADA	NAO
ILUMINACAO PUBLICA	SIM	CONSERVACAO DE VIAS	SIM	COLETA DE LIXO	NAO
RECADASTRAMENTO	NÃO RECADASTRADO	TAXA PROTEÇÃO A	SIM	TAXA PROTEÇÃO A	SIM
ZONEAMENTO	ZONA 07	ZONEAMENTO ITBI			

003 - MEDIDAS IMÓVEL

ÁREA DO TERRENO	13161,70	TESTADA	50,00	TESTADA TAXA	50,00
FATOR GEO	148.11	ÁREA EDIFICADA TOTAL	0.00	ENDEREÇO DE	SIM

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR

Lei Complementar nº 213, de 29 de março de 2016.

Processo nº 334/2019	Abertura: 11/10/2019
Interessada: BAGUASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	

Distribuído para: Sandra de Fátima Theodoro / Silmara Rodrigues e Sueli Alves Nunes	Distribuído em: DEZEMBRO/ 2019
---	--------------------------------

Objeto: solicitação de **reclassificação para zona mista 2 (ZM-2)** do imóvel registrado na Matrícula nº 74.028 do CRI de Avaré, com cadastro municipal nº 000048688 e inscrição nº 5.364.001.000, nos termos da Lei Complementar Municipal nº 213/2016 e seus anexos.

Relatório / Análise Global

A interessada, **BAGUASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, representada seu procurador Sr. **José Afonso Rocha Júnior OAB-SP 160.513** deu entrada em processo junto ao CMPD para solicitar a **reclassificação para zona mista 2 (ZM-2)** do imóvel registrado na Matrícula nº 74.028 do CRI de Avaré, com cadastro municipal nº 000048688 e inscrição nº 5.364.001.000, nos termos da Lei Complementar Municipal nº 213/2016 e seus respectivos anexos.

A interessada anexou ao processo os seguintes documentos:

- Procuração com poderes para seus advogados;
- Cópia da 4ª alteração contratual;
- Cópia RG e CPF Sra. Elza Berta Bannwart Mendes;
- Cópia matrícula nº 74.028 do CRI de Avaré, datada em 19 de dezembro de 2018;
- Certidão de Valor Venal com sua validade em 31 de dezembro de 2018;
- Cópia folha 1-2 projeto de loteamento.

Considerando Ata – Reunião GTA, conforme abaixo descrito:

“Processo CMPD nº 334/2019, sob o Protocolo PM 31482/2019 de 07-10-2019, interessada **BAGUASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**.

Após a análise da solicitação de reclassificação de zoneamento do lote sob cadastro nº 5.364.001.000, os membros do GTA são favoráveis. Tendo em vista que esse lote foi reservado para clube no projeto aprovado, e que essa atividade de clubes sociais, esportivos e similares encontra-se em Nível 3 de Impacto e incomodidade na Lei do Plano Diretor nº 213/2016, podendo ser instalado somente em ZM2, o lote deverá ser reclassificado, mesmo que o uso futuro seja de outra atividade que se enquadre no zoneamento proposto. Informamos que qualquer que seja o uso destinado ao lote, toda a infraestrutura urbana terá que ser implantada no local (pavimentação, rede de água e esgotos, rede elétrica, drenagem de águas pluviais) pelo proprietário”.

Ao processo também foi inserido cópia da certidão de valor venal atualizada com sua validade em 31 de dezembro de 2019; da matrícula do imóvel datada de 2018.

Em contato com Sr. José Afonso Rocha Júnior, o mesmo informou que não houve nenhuma alteração, referente a matrícula nº 74.028 do CRI de Avaré, bem como, em visita *in loco* ao cartório, verificou-se que é procedente de tal informação.

Handwritten initials: a f j.

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR

Lei Complementar nº 213, de 29 de março de 2016.

Conforme anexo 02 da Lei Complementar Municipal nº p213/2016, o local atualmente é classificado como área institucionais, APPs, verdes e de lazer.

No Setor de Cadastro da Municipalidade, conforme ficha cadastral fornecida em 28/01/2020 documento ora anexado a este, verifica-se que o mesmo não se trata de área verde, e sim de lote urbano.

Como no projeto do loteamento era área reservada para clube não há impedimento pela reclassificação.

Conclusão

CONSIDERANDO:

- Que o processo já foi objeto de análise do GTA com parecer favorável à reclassificação de zoneamento do lote sob cadastro nº 5.364.001.000;
- Que o lote objeto da análise foi classificado erroneamente como "áreas institucionais, APPs, verdes e de lazer";

RESOLVE:

Dar parecer FAVORÁVEL a reclassificação para zona mista 2 (ZM-2) do imóvel registrado na Matrícula nº 74.028 do CRI de Avaré, com cadastro municipal nº 000048688 e inscrição nº 5.364.001.000, nos termos da Lei Complementar Municipal nº 213/2016 e seus respectivos anexos.

Avaré, 29 janeiro de 2020.



Sandra de Fátima Theodoro
Relatora



Silmara Rodrigues
Membro da Comissão



Sueli Alves Nunes
Membro da Comissão