



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo



Requerimento Nº 494/2025

EMENTA: REQUER A SECRETARIA DE NEGÓCIOS JURÍDICOS APOIO AOS MORADORES DAS CHACARAS SÃO MARCELO, DIANTE DOS FATOS RELATADOS E DOCUMENTOS APRESENTADOS NA AUDIÊNCIA PÚBLICA PROMOVIDA PELA CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM NO DIA 02 / 07/2025.

**SENHOR PRESIDENTE,
SENHORES E SENHORAS VEREADORES (AS),**

Apresento a V.Exa. nos termos do Art. 152 do Regimento Interno, atendendo a pedido de moradores, o presente Requerimento, a ser encaminhado a DRA. ADRIANA TAVARES DE OLIVEIRA PENHA, O PEDIDO DE APOIO AOS MORADORES DAS CHACARAS SÃO MARCELO, DIANTE DOS FATOS RELATADOS E DOCUMENTOS APRESENTADOS NA AUDIÊNCIA PÚBLICA PROMOVIDA PELA CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM, EM 02 DE JULHO DE 20025 pelas razões abaixo expostas:

Os moradores da nossa cidade assim como os do Loteamento Chácaras São Marcelo, conforme 05 (cinco) documentos anexos, recebem, frutos dos impostos e taxas, os seguintes serviços públicos municipais:

- 1-Coleta de resíduos domésticos (lixo);
- 2- Iluminação Pública e a sua manutenção;
- 3- Coleta de resíduos domésticos verdes (galhos, folhas e gramas), inservíveis (sofá, colchão, madeiras, etc.) e construção civil dentro do limite legal;
- 4- Roçagem periódica da (s) praça (s) e retirada dos resíduos verdes;
- 5- Manutenção das ruas de terra e de asfalto;
- 6- Patrulhamento preventiva pela Guarda Civil Municipal;
- 7- Placas de Sinalização;
- 8- Fiscalização das construções, ruas calçadas, limpeza etc.;
- 9- Atendimento de eventual necessidade pelo corpo de bombeiros;

Por outro lado, a Associação dos Moradores das Chácaras São Marcelo, cobra dos moradores uma taxa de contribuição (conservação e manutenção) documento anexo, com base em



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo



um contrato originário do início das vendas do loteamento, ou seja, há décadas, há décadas (anexo): -

.....

Alínea c) a pagar uma taxa de conservação e manutenção das ruas de acesso e de comunicação.....sendo certo que os serviços poderão ser feitos pelos VENDEDORES ou por terceiros que eles designarem, a taxa referida nessa letra “c” vigorará até o cumprimento de todas as obrigações decorrentes do presente contrato por parte dos COMPRADOR (ES).

.....

Na cópia da petição judicial protocolado em 17/12/22 (anexo) a entidade através da representante constituída informa em um dos processos Nº 1005240-62.2022.8.26.0363 que: -

...

2. Dentre as finalidades da Associação.... tem como objetivo lutar diuturnamente pela manutenção e conservação de toda a área do loteamento, ... como por exemplo segurança privada 24 horas e ronda motorizada 24 horas, manutenção e limpeza da praça principal; auxílio na coleta de galhos e entulhos, ... vistoria geral de todas as ruas e calçadas....

Ainda no mesmo processo, às fls. 1370 de 23/07/24 foi juntado o mesmo contrato acima mencionado, porém com apenas duas linhas, ou seja, parte do texto do mesmo cortado. O corte suprime do contrato exatamente “Vigorara até o cumprimento de todas as obrigações decorrentes do presente contrato”.

No entanto, a Prefeitura Municipal, como é sabido e notório é quem faz a manutenção do Loteamento em questão e provamos com os documentos juntados (faz a manutenção do loteamento), pois não se trata de um Condomínio fechado e, portanto, o motivo da cobrança de taxa por parte da Associação dos Moradores salvo melhor juízo é totalmente descabida e ilegal.

No atual momento, os moradores na audiência pública citada, informaram que a direção da Associação dos Moradores pretende instalar câmara de segurança nos postes de iluminação pública, o que requer protocolos de segurança para evitar uso indevido das imagens.

Diante dos fatos.

Requeiro que a Secretaria de Negócios Jurídicos com a urgência que o caso requer, acione todos os órgãos de fiscalização, bem como o de defesa do consumidor e avalie a situação e após salvo melhor juízo tome as providencias que o caso requer.

Requeiro que seja oficiado ao Ministério Público de Mogi Mirim, e as Secretárias Municipais de Finanças, Planejamento Urbano, para conhecimento dos fatos e providencias que jugarem necessárias.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo



Requeiro também, caso julguem necessário, a indicação de moradores para depoimentos visando a instrução dos procedimentos.

Por fim, reitero os protestos de respeito e consideração.

SALA DAS SESSÕES “VEREADOR SANTO RÓTOLLI”, EM 07 DE AGOSTO DE 2025

(assinado digitalmente)

VEREADOR ERNANI LUIZ DONATTI GRAGNANELLO

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO:1977/2025 - 08/08/2025 - 13:13 - 5J62-143G-90H5-1444



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL



Ao Protocolo

Processo nº 11460/2019

Conforme solicitação do requerente, informo que a Prefeitura Municipal, realiza os serviços de construção da rede de água e esgoto, tratamento de água potável, coleta de lixo, galhos e entulhos, calçamento, iluminação pública nas vias de acesso como ruas, estradas e avenidas e serviço de transporte coletivo, e segurança.

Todas essas medidas são garantidas por lei a todos os bairros de nossa cidade, inclusive ao Bairro São Marcelo, e são os serviços públicos prestados à nossa população.

Atenciosamente,


Danilo de Freitas Zinetti
Secretário de Governo
15/08/19

*Favor comunicar e
depois arquivar*



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO:1977/2025 - 08/08/2025 - 13:13 - 5J62-143G-90H5-1444



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
ESTADO DE SÃO PAULO



CERTIDÃO

Certificamos para os devidos fins e na melhor forma de direito que a coleta de lixo domiciliar, coleta de galhos e entulhos e ainda a limpeza de áreas verdes (praças e jardins) nas Chácaras São Marcelo, é feita regularmente pelo Departamento de Serviços Municipais – DSM.

Sendo só para o momento.

Mogi Mirim, 29 de junho de 2005.

Fábio de Jesus Mota
Diretor de DSM



Mogi Mirim 23 de janeiro de 2023.

Processo N.º 001233/2023

Assunto: Informações a respeito de quais serviços são realizados nas Chácaras São Marcelo

Prezado Senhor Marcos Antônio,

Saúdo cordialmente Vossa Senhoria, neste momento em que retorno a solicitação encaminhada a Secretaria de Serviços Municipais referente aos serviços prestados nas Chácaras São Marcelo.

As atribuições da Secretaria de Serviços Municipais na cidade são:

- Coleta de lixo doméstico;*
- Coleta de galhos e insensíveis dentro do limite legal;*
- Iluminação Pública;*
- Roçagens das áreas públicas;*

A Secretaria preza por um relacionamento saudável com toda e qualquer entidade, entendemos que fazemos parte de um todo e só poderemos fazer um bom trabalho quando estamos todos irmanados nos mesmos propósitos. A relação é democrática, priorizando e estimulando a educação ambiental reduzindo os problemas ecológicos.

Aproveitamos o momento e colocamos a Secretaria de Serviços Municipais, dentro de suas atribuições, à disposição sempre que se fizer necessário.

Sem mais para o momento,

Cordialmente,

Ernani Luiz Donatti Gragnanello

Secretário
Secretaria de Serviços Municipais



Secretaria de
Meio Ambiente



MOGI MIRIM
Cidade das Esperanças

SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE

29 de Março de 2023

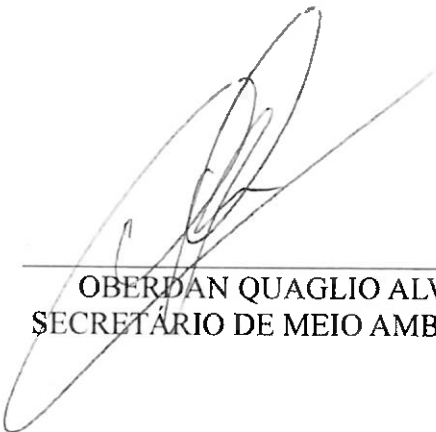
Em resposta ao protocolo 1237/2023

Assunto: Solicitação conforme requerimento anexado. REQUERENTE MARCOS ANTONIO TAGLIAFERRO SOB CPF 059.088.018-79.

Prezado Senhor,

O atendimento as Chácaras São Marcelo é realizado pela Secretaria de Agricultura, a qual também respondo, os serviços são de manutenções de vias públicas não pavimentadas.

A Secretaria atende pedidos de manutenções que beneficiem a toda a comunidade sem distinção de quem solicitou o pedido ou de quem será beneficiado, o interesse do serviço é público.



OBERDAN QUAGLIO ALVES
SECRETÁRIO DE MEIO AMBIENTE



Secretaria de
Segurança Pública



SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA

Mogi Mirim, 03 de abril de 2023

Ofício 026/2023

De: Secretaria de Segurança Pública de Mogi Mirim
A ANVIFALCON

Prezados,

Venho por meio deste, em resposta ao ofício 039/03/2023, trazer ao conhecimento o posicionamento da Secretaria de Segurança Pública.

Informo que a Guarda Civil Municipal é responsável pelo patrulhamento preventivo, sendo impossibilitada de fazer qualquer patrulhamento ostensivo, realiza de acordo com a possibilidade e disponibilidade de efetivo (este com grande defasagem), as rondas nas chácaras São Marcelo, assim como em todo o município de Mogi Mirim;

Informo ainda que de acordo com a Constituição Federal de 1988, apenas os órgãos contidos no artigo 144 podem realizar tais rondas solicitadas.

Sem mais para o momento, informo que a Secretaria de Segurança está à disposição para qualquer possível eventual esclarecimento.

Atenciosamente,

Luiz Carlos Pinto
Secretário de Segurança Pública

JSM



Recibo do Pagador

Nro. Seq.: 239

Competência: JULHO/2025

Vencimento: 15/07/2025



Somos Cia Administradora
Rua José de Godoy, 10 - Centro
CEP: 13840-051 - Mogi Guaçu/SP

DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTO

Pagador: ALCEU FORTE
Condomínio: Associação Chácaras São Marcelo
Beneficiário: Associação dos Proprietários das Chácaras São Marcelo
Chácaras - São Marcelo CEP: 13840-051 - Mogi Mirim/SP

Contrato: 240
CPF/CNPJ: 09*.***.48-34
Unidade: QOL0011/UNICO
CPF/CNPJ: 05.120.766/0001-23

Início: 2017-05-09
Documento: 40076234

OBSERVAÇÕES
TAXA DE CONTRIBUIÇÃO + FUNDO DE RESERVA + TAXA EXTRA
- VALORES APROVADOS NA AGO DE 04.05.2024
- ANTES DE COMPRAR OU ALUGAR NA SÃO MARCELO, CONSULTE NOSSA ADMINISTRADORA.
TELEFONE: (19) 3851-8080
- SALVE O CONTATO DO SEGURANÇA: (19) 99860-5662
- ATENÇÃO INADIMPLENTE! FORAM DISTRIBUÍDAS AS AÇÕES DE COBRANÇAS. PROCURE O ESCRITÓRIO JURÍDICO MACHADO & SILVA ADVOGADOS (19) 3818-4088

INSTRUÇÕES
MULTA: A PARTIR DE 15/07/2025 CUSTO DE R\$ 6,61 (2,00%)
JUROS: A PARTIR DE 15/07/2025 CUSTO DE R\$ 0,11 AO DIA (1,00% AO MÊS).
ALTERAÇÃO LEI Nº 11.331 - INADIMPLENTES PODERÃO SER PROTESTADOS POR SEU DÉBITO ATÉ O VENCIMENTO, PREFERENCIALMENTE NO BRADESCO OU BRADESCO EXPRESSO.
NÃO RECEBER APÓS 60 DIAS DO VENCIMENTO.

COMPOSIÇÃO DESTA COBRANÇA

DESPESAS DO CONDOMÍNIO	TOTAL	PARTE DO
3º/10% TAXA EXTRA PARA CÂMERAS E SEGURANÇA PARA A	59.079,93	105,49
FUNDO DE RESERVA	0,00	25,00
TAXA DE CONTRIBUIÇÃO	0,00	120,00
TOTAIS	59.079,93	320,49

PRESTAÇÃO DE CONTAS - 05/2025

APLICAÇÃO INVEST FÁCIL

POSICÃO FINANCEIRA	DÉBITOS	CRÉDITOS
SALDO ANTERIOR CREDOR 30/04/2025		29.682,50
1.6 TRANSFERÊNCIA ENTRE CONTAS		100.464,75
2.0 DESPESAS	25.227,30	
TOTAIS	25.227,30	129.147,25
SALDO ATUAL CREDOR 31/05/2025		104.919,95

CDB FÁCIL BRADESCO - FUNDO DE RESERVA

POSICÃO FINANCEIRA	DÉBITOS	CRÉDITOS
SALDO ANTERIOR CREDOR 30/04/2025		27.314,32
1.3 RENDIMENTOS		2.679,91
TOTAIS		27.511,23
SALDO ATUAL CREDOR 31/05/2025		27.511,23

CONTA CAIXINHA

POSICÃO FINANCEIRA	DÉBITOS	CRÉDITOS
SALDO ANTERIOR CREDOR 30/04/2025		122,34
2.0 DESPESAS	2,00	
TOTAIS	2,00	122,34
SALDO ATUAL CREDOR 31/05/2025		120,34

CONTA CDB DI - FUNDO DE RESERVA

POSICÃO FINANCEIRA	DÉBITOS	CRÉDITOS
SALDO ANTERIOR CREDOR 30/04/2025		19.300,18
1.1 INVESTIMENTOS		3.468,00
1.3 RENDIMENTOS		170,92
2.0 DESPESAS	7.956,11	
TOTAIS	7.956,11	22.939,10
SALDO ATUAL CREDOR 31/05/2025		14.982,99

CONTA CORRENTE NOVA AGÊNCIA

POSICÃO FINANCEIRA	DÉBITOS	CRÉDITOS
SALDO ANTERIOR CREDOR 30/04/2025		1,00
1.6 TRANSFERÊNCIA ENTRE CONTAS		25.227,30
1.1 INVESTIMENTOS		7.956,11
1.2 TAXA DE CONTRIBUIÇÃO		96.984,40
2.0 DESPESAS	130.514,78	330,49
1.3 RENDIMENTOS		16,48
TOTAIS	130.514,78	130.515,78
SALDO ATUAL CREDOR 31/05/2025		1,00

CONTA MAX RENDA FIXA DI - TAXA EXTRA PARA INST. DE CÂMERAS

POSICÃO FINANCEIRA	DÉBITOS	CRÉDITOS
SALDO ANTERIOR CREDOR 30/04/2025		182.935,14
1.3 RENDIMENTOS		1.783,49
1.1 INVESTIMENTOS		25.900,00
TOTAIS		210.618,63
SALDO ATUAL CREDOR 31/05/2025		210.618,63

DEMONSTRATIVO DE DESPESAS

DATA	HISTÓRICO	VALOR	PERCENTUAL
2.0 DESPESAS			
2.11 TRANSFERÊNCIA ENTRE CONTAS		25.227,30	15,41%
TOTAL: 2.0 DESPESAS		25.227,30	15,41%
TOTAL DA CONTA APLICAÇÃO INVEST FÁCIL		25.227,30	15,41%

CONTA CAIXINHA

2.0 DESPESAS		
2.2 DESPESAS OPERACIONAIS	2,00	0,00%
TOTAL: 2.0 DESPESAS	2,00	0,00%
TOTAL DA CONTA CONTA CAIXINHA	2,00	0,00%

CONTA CDB DI - FUNDO DE RESERVA



Bradesco

SAC BRADESCO: 0800 704 8383 (Informações, reclamações, sugestões e elogios)
Pessoas com deficiência auditiva ou fala: 0800 722 0099
bradesco.com.br

Nosso Número

09/00000032800-9

Agência/Cód. Beneficiário

0224-0 / 0466851-0

Point Condomínio <http://www.pointcondominio.com.br>

Recibo do Pagador

Válido somente com autenticação mecânica



Bradesco | 237-2 |

23790.22409 90000.003286 00046.685103 6 11430000033049

Local de Pagamento				Vencimento	
Pagável preferencialmente na Rede Bradesco ou Bradesco Expresso				15/07/2025	
Beneficiário: Associação dos Proprietários das Chácaras São Marcelo			CNPJ:		Agência/Cód. Beneficiário
Chácaras - São Marcelo			05.120.766/0001-23		0224-0 / 0466851-0
Data do Documento	Nº do Documento	Espécie DOC	Assinatura	Data Processamento	Nosso Número
17/06/2025	40076234	DS	N	17/06/2025 17.23.43	09/00000032800-9
Uso do Banco	Carteira	Espécie	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento
	009	R\$		X	330,49
Instruções: TEXTO DE RESPONSABILIDADE DO BENEFICIÁRIO					(-) Desconto Abatimento
Multa: A partir de 15/07/2025 custo de R\$ 6,61 (2,00%)					(-) Outras Deduções
Juros: A partir de 15/07/2025 custo de R\$ 0,11 ao dia (1,00% ao mês)					(+) Mora e Multa
ALTERAÇÃO LEI Nº 11.331 - INADIMPLENTES PODERÃO SER PROTESTADOS POR SEU DÉBITO.					(+) Outros Acréscimos
ATÉ O VENCIMENTO, PREFERENCIALMENTE NO BRADESCO OU BRADESCO EXPRESSO.					(=) Valor Cobrado
NÃO RECEBER APÓS 60 DIAS DO VENCIMENTO.					
Pagador					CPF/CNPJ: 09*.***.48-34
ALCEU FORTE					
R HESKE OKIHARA, 117 - CH. SÃO MARCELO					
Mogi Mirim/SP - CEP: 13805-044					
Sacador/Analista					

Autenticação Mecânica

FICHA DE COMPENSAÇÃO



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO:1977/2025 - 08/08/2025 - 13:13 - 5362-143G-90H5-1444



LOTEAMENTO - "SÃO MARCELO"

Cidade:- MOGI MIRIM - ESTADO DE SÃO PAULO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA

PROPRIETÁRIO :- NELSON SIQUEIRA FRANCO E S/M HELENA FELIPE SIQUEIRA FRANCO

CONTRATO N.º

VALOR CR\$

.. VIA

N.º

QUADRA N.º

M2



Pelo presente instrumento particular e melhor forma de direito, as partes adiante qualificadas, tem entre si ajustado um contrato de compromisso de venda e compra, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que reciprocamente o outorgam, para cumprirem fiel e pontualmente, por si herdeiros e sucessores a qualquer título e saber:

I - PARTE: De um lado como promitentes vendedores Nelson Siqueira Franco e sua mulher Helena Felipe Siqueira Franco, brasileiros, casados, ele agricultor, ela doméstica, residentes e domiciliados na Fazenda São Marcelo, Município e Comarca de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, portador do CIC n.º 171.942.888-34, e doravante chamado simplesmente VENDEDORES, e de outro lado, como promitante(s) comprador(es), doravante chamado(s) simplesmente COMPRADOR(ES):

II - TÍTULOS DOS VENDEDORES: Conforme transcrição aquisitiva n.º do livro às páginas..... do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, os ora vendedores são senhores e legítimos possuidores, livres e desembaraçados de qualquer ônus quanto a uma área de terra situada no Município da Comarca de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, área de terras (gleba I-A) destinada a plano de loteamento a qual foi dada a denominação de "CHACARA SÃO MARCELO", loteamento esse devidamente aprovado pelo INCRA, CETESB, AERONÁUTICA, ENGENHARIA SANITÁRIA e de acordo com a Municipalidade, devidamente inscrito sob n.º no competente livro às folhas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim, Estado de São Paulo.

III - OBJETO DO CONTRATO: Pelo presente instrumento particular e pela melhor forma de direito, os acima qualificados se comprometem a vender e comprar o imóvel abaixo descrito integrantes do Loteamento São Marcelo: Lote N.º da Quadra e que tem as seguintes dimensões características e confrontações:

IV - PREÇO: O preço certo e ajustado para este compromisso de venda e compra é de Cr\$ que o(s) COMPRADOR(ES) pagará(ão) aos VENDEDORES, em moeda corrente do país, na seguinte forma: Cr\$ no ato da assinatura deste contrato e o saldo será pago através de:

- prestações de Cr\$. cada uma
..... prestações de Cr\$. cada uma
..... prestações de Cr\$. cada uma
..... prestações de Cr\$. cada uma
..... prestações de Cr\$. cada uma
..... prestações de Cr\$. cada uma

vencíveis no dia de cada mês, sendo a primeira no mes, subsequente a assinatura deste contrato.

Parágrafo Único - A Cobrança das prestações será feita pelo sistema de "carnet" que o(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a pagar em um dos Bancos indicados no mencionado "carnet". Tão logo seja "quitado" o primeiro "carnet" o COMPRADOR se compromete a fazer a retirada do segundo, e sucessivamente até o de n.º ou seja o último, no endereço constante no mesmo.

V - PAGAMENTOS ANTECIPADOS: O(s) COMPRADOR(ES) poderá(ão) a qualquer tempo liquidar o saldo do preço deste contrato, desde que se encontre em vigor, mediante integral pagamento do saldo do preço em aberto na ocasião e satisfazendo outras obrigações pecuniárias ou acessórias vencidas e exigíveis.

VI - POSSE: O(s) COMPRADOR(ES) entra(m) desde já na posse precária do imóvel, somente cabendo-lhes o direito de exercê-la enquanto estiver(em) cumprindo fielmente o presente contrato, obrigando-se a bem conservar(em) o dito imóvel e mantê-lo em estado de limpeza bem como executar as providências e obras exigidas pelas autoridades e poderes públicos. As construções deverão ser de alvenaria de tijolos, ficando expressamente proibido as construções em madeira, pau a pique, chapunas, ainda que a título provisório. O(s) COMPRADOR(ES) responderá(ão) pelos prejuízos que sobrevierem ao imóvel por culpa sua ou de seus prepostos, correndo por sua exclusiva conta o custo da(s) benfeitoria(s) que realizar(em), seja para conservação ou outros fins, assim como os respectivos ônus, encargos e multas fiscais.

VII - ENCARGOS DO(S) COMPRADOR(ES): O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se ainda:
a) a cumprir todas as exigências das autoridades públicas, em relação ao imóvel objeto deste contrato, mesmo que feita em nome dos promitentes ou de terceiros.
b) a não fazer aterros, desaterros, desvios, ou encaminhamentos de águas pluviais, nem qualquer movimento de terras que possa prejudicar os terrenos vizinhos.
c) a pagar uma taxa de conservação e manutenção das ruas de acesso e de comunicação do loteamento no valor de 1/50 um cinquenta avos) sobre o salário mínimo mensal em vigor na região de Mogi Mirim, à época de cobrança, taxa essa devida mensalmente, e por terreno que adquirir, sendo certo que os serviços poderão ser feitos pelos VENDEDORES ou por terceiros que eles designarem, a taxa referida nessa letra "C" vigorará até o cumprimento de todas as obrigações decorrentes do presente contrato por parte do(s) COMPRADOR(ES).



- d) concordar com o escoamento de águas pluviais dos Imóveis vizinhos, quando a conformação assim o exigir.
- e) manter o Imóvel objetivado pelo presente contrato e, sempre limpo e roçado.
- f) manter o Imóvel devidamente murado e cercado com postes de cimento e vedação de arame, cerca viva, madeira trabalhada ou muro de tijolos.
- g) respeitar as divisas do Imóvel, já que o terreno lhe é entregue perfeitamente demarcado com piquetes de madeira, mantendo tais divisas vivas.
- h) não lançar nem permitir que seja lançado lixo, detritos ou entulhos de prédios.
- i) realizar construções com as finalidades estritamente residenciais.

VIII — CESSAO E TRANSFERÊNCIAS: O(s) COMPRADOR(ES) poderá(ão) ceder(em) ou transferir(em) o presente contrato a terceiros, com o consentimento, por escrito dos VENDEDORES, em caso de transferência, obrigando-se a pagar(em) a taxa do valor correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor da venda do lote, taxa essa devida em razão da cada transferência. Se a(s) transferência(s) operar(em) sem o consentimento expresso dos VENDEDORES o cedente(s) ecessionários tornam-se solidários nos direitos e obrigações conforme o 1.º artigo 13 do Decreto Lei 58 e Decreto 3.079.

IX — REAJUSTE DA AREA: Qualquer diferença que se encontrar na área do Imóvel, objeto do presente contrato, será mutuamente compensado, após sua regular verificação, na base do preço unitário por metro quadrado, segundo este contrato. Os VENDEDORES poderão, porém, livremente optar pelo reajuste em dinheiro ou áreas adjacentes, se houver, não se considerando as diferenças até 1% (um por cento).

X — BENFEITORIAS: Os VENDEDORES se obrigam a executar em todas as Ruas e Avenidas do loteamento denominado São Marcelo os melhoramentos: rede de água potável ou não potável e iluminação domiciliar, por exclusiva conta, sem ônus para os COMPRADORES.

Parágrafo Único — Os VENDEDORES poderão executar, a critério exclusivo dos mesmos, outros melhoramentos sendo que o custo será rateado e suportado pelo(s) comprador(es) proporcionalmente, e pagas à vista ou parceladamente.

— SOLIDARIEDADE: Na hipótese de serem dois ou mais os COMPRADORES, estes serão responsáveis solidariamente por todas as obrigações que assumirem em razão deste contrato.

XII — RESCISAO: O não cumprimento de quaisquer das obrigações deste contrato por parte dos COMPRADORES dará lugar a rescisão contratual que se operará na forma desta cláusula. Vencidas e não pagas 03 (três) prestações, consecutivas ou não, do preço, admitida uma tolerância de 10 (dez) dias, ou quaisquer outras obrigações pecuniárias, ou não, que incumba aos COMPRADORES atender, com respectivos acessórios como também no caso de infringir os COMPRADORES qualquer cláusula deste contrato tais fatos acarretarão, cada um de si, a rescisão do presente contrato, devendo ser cancelado automaticamente o registro que houver sido em razão deste contrato.

Rescindido que seja este contrato, por culpa do(s) COMPRADOR(ES) perderá(ão) ele(s) em favor dos VENDEDORES a título de perdas e danos devida já pré-fixados, todas as importâncias pagas por conta do preço e demais obrigações pactuadas bem como todas as benfeitorias e melhoramentos que hajam executado no Imóvel.

XIII — RESIDENCIA — Se os COMPRADORES mudarem de residência deverão comunicar o novo endereço aos VENDEDORES, para a competente anotação.

XIV — ESCRITURA DEFINITIVA: Uma vez liquidado por inteiro o saldo do preço estipulado neste contrato e cumpridas e observadas pelo(s) COMPRADOR(ES) todas as demais obrigações que lhe(s) cabe(m) por força deste instrumento pecuniárias ou não, os VENDEDORES outorgarão a ele(s), ou se a quem por ele(s) venham a ser indicado, a competente escritura definitiva de venda e compra, relativa ao Imóvel, objeto deste contrato apresentando os(s) COMPRADOR(ES) as certidões negativas atualizadas relativamente aos impostos e taxas que gravam tal Imóvel, assistindo ao(s) COMPRADORES, em caso de recusa o direito de obter judicialmente as adjudicações compulsórias do imóvel. Na falta de comparecimento do(s) COMPRADOR(ES) ou de pessoa de sua indicação para receber a escritura do imóvel, será esta depositada em juízo por conta e risco do(s) COMPRADOR(ES) que pagará(ão) despesas com a medida judicial e custas de depósitos.

Parágrafo único — A escritura referente ao presente compromisso será fornecida ao(s) COMPRADOR(ES), em local, dia e hora previamente combinados entre as partes, devendo estar este quites com todas as obrigações deste contrato, sendo que o(s) VENDEDORES se obriga(m) a fornecer e o(s) COMPRADOR(ES) a receber a referida escritura definitiva no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a partir do último pagamento efetuado, caso contrário será acrescida uma multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do dito Imóvel. Todas as despesas de escritura impostos de transmissão inter-vivos, averbação, registros, e outras que houver, bem como impostos de lucro de que se trata Decreto-Lei n.º 9.330, correrão por conta do(s) COMPRADOR(ES).

XV — DESPESAS: Correm por conta exclusiva do(s) COMPRADOR(ES) todas as despesas decorrentes deste contrato e bem como da escritura e atos decorrentes do cumprimento das obrigações e direitos nele pactuados, como seja, sem exclusões de quaisquer impostos e transmissão de propriedade, emolumentos de escritura, de registros e averbações. O(s) COMPRADOR(ES) pagará(ão) também desta data em diante, todos os impostos, taxas e contribuições fiscais, encargos ou despesas decorrentes de medidas ou intimações dos poderes federais, estaduais e municipais, de qualquer natureza, que incidam atualmente ou futuramente, e que venham incidir sobre o Imóvel comprometido, assim como todas as multas e respectivas despesas que incidirem.

XVI — FORO E REGISTRO: Elegem os contratantes o Fórum da Comarca de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, como seu domicílio em relação ao presente contrato, para nele, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se for demandado cumprimento das obrigações pactadas. Ficam autorizados pelas partes todos os registros, averbações e cancelamentos em virtude deste contrato de compra e venda se tornarem necessárias.

Os contratantes declaram aceitas as cláusulas e condições presentes neste contrato, consubstanciado em instrumento particular que assinam, com duas testemunhas, em 02 (duas) vias.

Mogi Mirim,

Testemunhas:

1) -

2) -



LOTEAMENTO - "SÃO MARCELO"
Cidade:- MOGI MIRIM - ESTADO DE SÃO PAULO
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA
PROPRIETÁRIO :- NELSON SIQUEIRA FRANCO E S/M HELENA FELIPE SIQUEIRA FRANCO

CONTRATO N.º	VALOR CR\$	a VIA
N.º	QUADRA N.º	M2

Pelo presente instrumento particular e melhor forma da direito, as partes adiante qualificadas, tem entre si ajustado um contrato de compromisso de venda e compra, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que reciprocamente o outorgam, para cumprirem fiel e pontualmente, por si herdeiros e sucessores a qualquer título, saber:

I — PARTE: De um lado como promitentes vendedores Nelson Siqueira Franco e sua mulher Helena Siqueira Franco, brasileiros, casados, ele agricultor, ela doméstica, residentes e domiciliados na Fazenda São Marcelo, Município e Comarca de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, portador do CIC n.º 171 942 888-34, e doravante chamados simplesmente **VENDEDORES**, e de outro lado, como promitente(s) comprador(es), doravante chamados simplesmente **COMPRADOR(ES)**:

II — TÍTULOS DOS VENDEDORES: Conforme transcrição aquisitiva n.º do livro de páginas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, os ora vendidos são senhores e legítimos possuidores, livres e desembaraçados de qualquer ônus quanto a uma área de terras situada no Município da Comarca de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, área de terras (gleba I-A) destinada a planície de loteamento a qual foi dada a denominação de "CHACARA SÃO MARCELO", loteamento esse devidamente aprovado pelo INCRA, CETESB, AERONAUTICA, ENGENHARIA SANITÁRIA e de acordo com a Municipalidade, devidamente inscrito sob n.º no competente livro das folhas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim, Estado de São Paulo.

III — OBJETO DO CONTRATO: Pelo presente instrumento particular e pela melhor forma de direito, os acima qualificados se comprometem a vender e comprar o imóvel abaixo descrito integrantes do Loteamento São Marcelo Lote N.º da Quadra e que tem as seguintes dimensões características e confrontações:

IV — PREÇO: O preço certo e ajustado para este compromisso de venda e compra é de Cr\$ que o(s) **COMPRADOR(ES)** pagará(ão) aos **VENDEDORES**, em moeda corrente do país, na seguinte forma:

Cr\$ (.....) no ato da assinatura deste contrato e o saldo será pago através de:

- | | |
|--------------------------------|----------|
| prestações de Cr\$ | cada uma |
| prestações de Cr\$ | cada uma |
| prestações de Cr\$ | cada uma |
| prestações de Cr\$ | cada uma |
| prestações de Cr\$ | cada uma |
| prestações de Cr\$ | cada uma |
- vençíveis no dia de cada mês, sendo a primeira no mês, subsequente a assinatura deste contrato.

Parágrafo Único — A Cobrança das prestações será feita pelo sistema de "carnet" que o(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a pagar em um dos Bancos indicados no mencionado "carnet". Tão logo seja "quitado" o primeiro "carnet" o **COMPRADOR** se compromete a fazer a retirada do segundo, e sucessivamente até o de n.º ou seja último, no endereço constante no mesmo.

V — PAGAMENTOS ANTECIPADOS: O(s) **COMPRADOR(ES)** poderá(ão) a qualquer tempo liquidar o saldo do preço deste contrato, desde que se encontre em vigor, mediante integral pagamento do saldo do preço em abono e ocasião e satisfeitas outras obrigações pecuniárias ou acessórias vencidas e exigíveis.

VI — POSSE: O(s) **COMPRADOR(ES)** entra(m) desde já na posse precária do Imóvel, aciente cabendo-lhes o direito de exercê-la enquanto estiver(em) cumprindo fielmente o presente contrato, obrigando-se a não alterar(em) o dito imóvel e mantê-lo em estado de limpeza bem como executar as providências e obras em suas construções em madeira, pau a pique, choupanas, ainda que a título provisório O(s) **COMPRADOR(ES)**, respectivamente pelos prejuízos que sobrevierem ao Imóvel por culpa sua ou de seus prepostos, correndo por sua exclusiva conta o custo da(s) benfeitoria(s) que realizar(em), seja para conservação ou outros fins, assim como os respectivos ônus, encargos e multas fiscais.

VII — ENCARGOS DO(S) COMPRADOR(ES): O(s) **COMPRADOR(ES)** obriga(m)-se ainda:
a) a cumprir todas as exigências das autoridades públicas, em relação ao Imóvel objeto deste contrato, bem como a fazer em nome dos promitentes ou de terceiros;
b) a não fazer aterros, desaterros, desvios, ou encaminhamentos de águas pluviais, nem qualquer movimento de terras que possa prejudicar os terrenos vizinhos;
c) a pagar uma taxa de conservação e manutenção das ruas de acesso e de comunicação do loteamento no valor de R\$ 50,00 (um cinquenta avos) sobre o salário mínimo mensal em vigor na região de Mogi Mirim, a época de cobrança.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO 197/2025 - 08/09/2025 - 15:44:12 - sob o número WMMIM 24701
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLANGE DE FATIMA MACHADO E SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Documento 1005240-62.2022.8.26.0363 e código ON11OW52.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento? 1005240-62.2022.8.26.0363 e código ON11OW52.



EM BRANCO

EM BRANCO



- d) concordar com o escoamento de águas pluviais dos Imóveis vizinhos, quando a conformação assim o exigir;
- e) manter o Imóvel objetivado pelo presente contrato e, sempre limpo e roçado;
- f) manter o Imóvel devidamente murado e cercado com postes de cimento e vedação de arame, cerca viva, mureta trabalhada ou muro de tijolos;
- g) respeitar as divisas do Imóvel, já que o terreno lhe é entregue perfeitamente demarcado com piquetes de madeira, mantendo tais divisas vivas;
- h) não lançar nem permitir que seja lançado lixo, detritos ou entulhos de prédios;
- i) realizar construções com as finalidades estritamente residenciais.

VIII — CESSÃO E TRANSFERÊNCIAS: O(s) COMPRADOR(ES) poderá(ão) ceder(em) ou transferir(em) o presente contrato a terceiros, com o consentimento, por escrito dos VENDEDORES, em caso de transferência, obrigando-se a pagar(em) a taxa do valor correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor da venda do lote, taxa esta devida em razão a cada transferência. Se a(s) transferência(s) operar(em) sem o consentimento expresso dos VENDEDORES o cedente(s) e cessionários tornam-se solidários nos direitos e obrigações conforme o 1.º artigo 13 do Decreto Lei 58 e Decreto 3.079.

IX — REAJUSTE DA ÁREA: Qualquer diferença que se encontre na área do Imóvel, objeto do presente contrato, será mutuamente compensado, após sua regular verificação, na base do preço unitário por metro quadrado, segundo este contrato. Os VENDEDORES poderão porém, livremente optar pelo reajuste em dinheiro ou áreas adjacentes, se houver, não se considerando as diferenças até 1% (um por cento).

X — BENFEITORIAS: Os VENDEDORES se obrigam a executar em todas as Ruas e Avenidas do loteamento denominado São Marcelo os melhoramentos: rede de água potável ou não potável e iluminação domiciliar, por exclusão de conta, sem ônus para os COMPRADORES.

Parágrafo Único — Os VENDEDORES poderão executar, a critério exclusivo dos mesmos, outros melhoramentos sendo que o custo será rateado e suportado pelo(s) comprador(es) proporcionalmente, e pagas a vista ou parceladamente.

— SOLIDARIEDADE: Na hipótese de serem dois ou mais os COMPRADORES, estes serão responsáveis solidariamente por todas as obrigações que assumirem em razão deste contrato.

XII — RESCISÃO: O não cumprimento de quaisquer das obrigações deste contrato por parte dos COMPRADORES dará lugar a rescisão contratual que se operará na forma desta cláusula. Vencidas e não pagas 03 (três) prestações, consecutivas ou não, do preço, admitida uma tolerância de 10 (dez) dias, ou quaisquer outras obrigações pecuniárias, ou não, que incumba aos COMPRADORES atender, com respectivos acessórios como também no caso de não pagar os COMPRADORES qualquer cláusula deste contrato tais fatos acarretarão, cada um de si, a rescisão do presente contrato, devendo ser cancelado automaticamente o registro que houver sido em razão deste contrato.

Rescindido que seja este contrato, por culpa do(s) COMPRADOR(ES) perderá(ão) ele(s) em favor dos VENDEDORES a título de perdas e danos desde já pre-fixados, todas as importâncias pagas por conta do preço e demais obrigações pactuadas bem como todas as benfeitorias e melhoramentos que hajam executado no imóvel.

XIII — RESIDÊNCIA — Se os COMPRADORES mudarem de residência deverão comunicar o novo endereço aos VENDEDORES, para a competente anotação.

XIV — ESCRITURA DEFINITIVA: Uma vez liquidado por inteiro o saldo do preço estipulado neste contrato e cumpridas e observadas pelo(s) COMPRADOR(ES) todas as demais obrigações que lhe(s) cabem por força deste instrumento pecuniárias ou não, os VENDEDORES outorgarão a ele(s), ou se a quem por ele(s) venham a ser indicados a competente escritura definitiva de venda e compra, relativa ao Imóvel, objeto deste contrato apresentando ao(s) COMPRADOR(ES) as certidões negativas atualizadas relativamente aos impostos e taxas que gravam tal Imóvel, arrolando ao(s) COMPRADORES, em caso de recusa o direito de obter judicialmente as adjudicações compulsórias do imóvel. Na falta de comparecimento do(s) COMPRADOR(ES) ou de pessoa de sua indicação para receber a escritura do imóvel, será esta depositada em juízo por conta e risco do(s) COMPRADOR(ES) que pagarão as despesas com a medida judicial e custas de depósitos.

Parágrafo Único — A escritura referente ao presente compromisso será fornecida ao(s) COMPRADOR(ES), em local, dia e hora previamente combinados entre as partes, devendo estar este quitos com todas as obrigações deste contrato, sendo que o(s) VENDEDORES se obrigam a fornecer e o(s) COMPRADOR(ES) a receber a referida escritura definitiva no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a partir do último pagamento efetuado, caso contrário será acrescida uma multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do dito Imóvel. Todas as despesas de escritura, impostos de transmissão inter-vivos, averbação, registros, e outras que houver, bem como impostos de lucro de que se trata Decreto-Lei n.º 9.330, correrão por conta do(s) COMPRADOR(ES).

XV — DESPESAS: Correm por conta exclusiva do(s) COMPRADOR(ES) todas as despesas decorrentes deste contrato e bem como da escritura e atos decorrentes do cumprimento das obrigações e direitos nele pactuados, como seja, sem exclusões de quaisquer impostos e transmissão de propriedade, emolumentos de escritura, de registros e averbações. O(s) COMPRADOR(ES) pagarão também desta data em diante, todos os impostos, taxas e contribuições fiscais, encargos ou despesas decorrentes de medidas ou intimações dos poderes federais, estaduais e municipais, de qualquer natureza, que incidam atualmente ou futuramente, e que venham incidir sobre o Imóvel, comprometido, assim como todas as multas e respectivas despesas que incidirem.

XVI — FORO E REGISTRO: Elegem os contratantes o Fórum da Comarca de Mogi Mirim, Estado de São Paulo como seu domicílio em relação ao presente contrato, para nele, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se for demandado cumprimento das obrigações pactadas. Ficam autorizados pelas partes todos os registros, averbações e cancelamentos em virtude deste contrato de compra e venda se tornarem necessárias.

Os contratantes declaram aceitas as cláusulas e condições presentes neste contrato, consubstanciado em instrumento particular que assinam, com duas testemunhas, em 02 (duas) vias.

Mogi Mirim,

Testemunhas:



Registrierungs-Nr. 722 67

4. Ocorre que os Requeridos estão inadimplentes com as suas mensalidades de despesas referentes às taxas associativas dos meses de Maio de 2017 a Novembro de 2022, no valor de **R\$14.309,06 (catorze mil trezentos e nove reais e seis centavos)**, como se depreende do demonstrativo de débitos anexo.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo



Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Mogi Mirim. Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://mogimirim.siscam.com.br/documentos/autenticar?chave=5J62143G90H51444>, ou vá até o site <https://mogimirim.siscam.com.br/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

Código para verificação: 5J62-143G-90H5-1444

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO:1977/2025 - 08/08/2025 - 13:13 - 5J62-143G-90H5-1444