



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PROC. Nº 370/25
FOLHA Nº 04

PROJETO DE LEI Nº 121/2025

AUTORIZA O MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM, PELO PODER EXECUTIVO, A RECEBER, POR DOAÇÃO, ÁREA DE TERRENO DE PROPRIEDADE DA EMPRESA SUNSET MOGI SPE LTDA.

A Câmara Municipal de Mogi Mirim aprovou e o Prefeito Municipal **DR. PAULO DE OLIVEIRA E SILVA** sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Município de Mogi Mirim, pelo Poder Executivo, autorizado a receber, na forma de doação, área de terreno de propriedade da empresa **SUNSET MOGI SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 54.125.357/0001-25, com sede e foro na cidade de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, à Avenida Brasília nº 577 – Sala 10 - Bairro Nova Mogi – CEP 13.800.280.

Parágrafo único. A área objeto da doação mede 3.101,30 m² (três mil cento e um metros quadrados e trinta centímetros quadrados) e localiza-se na Rodovia Deputado Nagib Chaib, Bairro Morro Vermelho, Mogi Mirim/SP, inscrita no Cadastro Técnico Municipal sob nº 51.46.32.2504-001, objeto da Matrícula nº 124.155, contendo as seguintes medidas, divisas e confrontações abaixo descritas:

DA ÁREA: *A Gleba de terra desmembrada da “ÁREA A”, situada no imóvel denominado “CHÁCARAS SANTA CLARA”, no Bairro do Morro Vermelho, nesta cidade, com a área de 3.101,30 m², dentro das seguintes medidas e confrontações: “tem início a presente descrição no ponto 0 (zero) localizado na lateral direita da Rodovia interna Mogi Guaçu-Mogi Mirim; daí segue com o azimute de 1º42’37” a uma distância de 21,24 metros até o ponto F, confrontado atualmente com a Rua Francisco das Chagas Nunes Maia; daí deflete à esquerda e segue em desenvolvimento de curva a uma distância de 12,06 metros e raio de 11,10 m até o ponto G; daí segue com o azimute de 198º13’32” a uma distância de 71,47 metros até o ponto H; daí segue com o azimute de 197º50’31” a uma distância de 36,51 metros até o ponto I; daí segue com o azimute de 192º41’07” a uma distância de 63,74 metros até o ponto J; daí segue com o azimute de 184º39’45” a uma distância de 59,86 metros, até o ponto K, confrontando do ponto F ao ponto K com a Área Remanescente; daí deflete à esquerda segue com o azimute de 96º14’13” a uma distância de 12,75 metros até o ponto C, confrontando com a área B remanescente; daí deflete à esquerda e segue com o azimute de 1º42’37” a uma distância de 64,64 metros até o ponto D; daí segue com o azimute de 12º49’20” a uma distância de 54,00 metros até o ponto E; daí segue com o azimute de 20º36’54” a uma distância de 127,00 metros, confrontando atualmente com a Rodovia Deputado Nagib Chaib, até o ponto 0 (zero), marco inicial e final da descrição.*

Art. 2º A doação de que trata esta Lei é sem ônus e tem por objetivo a regularização da área já em domínio pleno do Município de Mogi Mirim, para fins de duplicação da Rodovia Deputado Nagib Chaib.



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

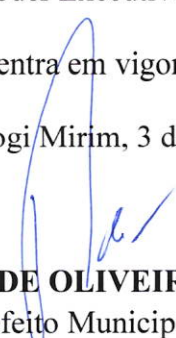
ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PROC. Nº 17025
FOLHA Nº 05

Art. 3º As despesas e emolumentos decorrentes da lavratura da escritura pública de doação, bem como a sua matrícula e registro no cartório imobiliário competente, serão de responsabilidade do Poder Executivo Municipal.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura de Mogi Mirim, 3 de setembro de 2025.


DR. PAULO DE OLIVEIRA E SILVA
Prefeito Municipal

Projeto de Lei nº **121/2025**
Autoria: Prefeito Municipal



Memorial Descritivo

Objeto: Doação de área para Sistema Viário

Local: Rodovia Dep. Nagib Chaib, Bairro Morro Vermelho, Mogi Mirim-SP.

Proprietário: Sunset Mogi SPE Ltda. ,CNPJ nº 54.125.357/0001-25

Cadastro nº : 51.46.32.2504-001

Matrícula nº 124.155

ÁREA á Doar: A Gleba de terra desmembrada da "ÁREA A", situada no imóvel denominado "CHÁCARAS SANTA CLARA", no Bairro do Morro Vermelho, nesta cidade, com a **área de 3.101,30 m²**, dentro das seguintes medidas e confrontações: "tem início a presente descrição no ponto 0 (zero) localizado na lateral direita da Rodovia interna Moji Guaçu-Mogi Mirim, daí segue com o azimute de 1°42'37" a uma distância de 21,24 metros até o ponto F, confrontado atualmente com a Rua Francisco das Chagas Nunes Maia; daí deflete a esquerda e segue em desenvolvimento de curva a uma distância de 12,06 metros e raio de 11,10 m até o ponto G, daí segue com o azimute de 198°13'32" a uma distância de 71,47 metros até o ponto H, daí segue com o azimute de 197°50'31" a uma distância de 36,51 metros até o ponto I, daí segue com o azimute de 192°41'07" a uma distância de 63,74 metros até o ponto J, daí segue com o azimute de 184°39'45" a uma distância de 59,86 metros, até o ponto K, confrontando do ponto F ao ponto K com a Área Remanescente; daí deflete a esquerda segue com o azimute de 96°14'13" a uma distância de 12,75 metros até o ponto C, confrontando com a área B remanescente, daí deflete a esquerda e segue com o azimute de 1°42'37" a uma distância de 64,64 metros até o ponto D, daí segue com o azimute de 12°49'20" a uma distância de 54,00 metros até o ponto E, daí segue com o azimute de 20°36'54" a uma distância de 127,00 metros, confrontando Atualmente com a RODOVIA DEPUTADO NAGIB CHAIB, até o ponto 0



(zero), marco inicial e final da descrição

Averbação 01: SERVIDÃO: O imóvel objeto desta matrícula, encontra-se gravado com servidão convencional perpétua de implantação de torres ou postes para passagem de linhas de transmissão de energia elétrica, bem como de linhas telefônicas auxiliares, em favor da COMPANHIA PAULISTA DE FORÇA E LUZ.

Prefeitura de Mogi Mirim, 29 de Agosto de 2025.


DR. PAULO DE OLIVEIRA E SILVA

Prefeito Municipal


Arquiteto Luis Henrique Bueno Cardoso
Secretário de Planejamento Urbano



CNM: 120220.2.0124155-75

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S.P.
Código Nacional de Serenities nº 12.022-0

MATRICULANº
124.155

FICHANº
01

PROC. Nº 370.65
FOLHA Nº 08

Imóvel: **URBANO - Município: MOGI MIRIM - Cadastro Municipal: 51.46.32.2504.001.**

A gleba de terra desmembrada da "ÁREA A", situada no imóvel denominado "CHÁCARAS SANTA CLARA", no Bairro do Morro Vermelho, nesta cidade, com a área de 3.101,30 m², dentro das seguintes medidas e confrontações: "em início a presente descrição no ponto 0 (zero) localizado na lateral direita da Rodovia Deputado Nagid Chaib; daí segue com o azimute de 276°25'52" a uma distância de 21,24 metros até o ponto F; confrontado com a Rua Francisco das Chagas Nunes Maia; daí deflete à esquerda e segue em desenvolvimento de curva a uma distância de 12,06 metros e raio de 11,10 metros até o ponto G; daí segue com o azimute de 198°13'32" a uma distância de 71,47 metros até o ponto H; daí segue com o azimute de 197°50'31" a uma distância de 36,51 metros até o ponto I; daí segue com o azimute de 192°41'07" a uma distância de 63,74 metros até o ponto J; daí segue com o azimute de 184°39'45" a uma distância de 59,86 metros, até o ponto K, confrontando do ponto F ao ponto K com a área remanescente (mat. 124155); daí deflete à esquerda segue com o azimute de 96°14'13" a uma distância de 12,75 metros até o ponto C, confrontando com a área B remanescente; daí deflete à esquerda e segue com o azimute de 1°42'37" a uma distância de 64,64 metros até o ponto D, daí segue com o azimute de 12°49'20" a uma distância de 54,00 metros até o ponto E; daí segue com o azimute de 20°36'54" a uma distância de 127,00 metros, confrontando com a Rodovia Deputado Nagid Chaib, até o ponto 0 (zero), marco inicial e final da descrição".

Proprietária: SUNSET MOGI SPE LTDA., com sede nesta cidade, na Avenida Brasília, nº 577, sala 10, Bairro Nova Mogi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 54.125.357/0001-25, e NIRE nº 35263297399. **Registros anteriores: R. 19 e R. 21**, datados de 17 de Julho de 2025, na matrícula 33.734, deste Registro. Mogi Mirim, 17 de Julho de 2025. A Escrevente, (Jéssica Aparecida De Pieri).- O Substituto do Oficial, (Jêner Rodrigo dos Santos).- Prot. 366.586, de 01/07/2025, Mic. 199.241 e Selo Digital 12022031100000044819125A.

AV. 01. Mogi Mirim, 17 de Julho de 2025. A presente averbação é feita para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se gravado com servidão convencional perpétua de implantação de torres ou postes para passagem de linhas de transmissão de energia elétrica, bem como linha telefônicas auxiliares, em favor da **COMPANHIA PAULISTA DE FORÇA E LUZ S/A**, conforme inscrição nº 5.891, fls. 191, Livro 4.U, datada de 23 de Outubro de 1968, referida na AV. 01, na matrícula 33.734, datada de 22 de Janeiro de 1987, deste Registro. A Escrevente, (Jéssica Aparecida De Pieri).- Prot. 366.586, de 01/07/2025, Mic. 199.241 e Selo Digital 1202203E1000000448192251.

Esta certidão, extraída por processo reprográfico de acordo com o § 1º, do Art. 19 da Lei 6.015, de 31/12/1973, está conforme o original constante da matrícula nº 124155, desteregiro. NADA MAIS havendo a certificar além dos atos nela lançados, inclusive com referência a alienações, ônus reais registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, do que dou fé. Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCG/SP, XVI, 15, "c").

Ao Oficial....: R\$ 44,20
Ao Estado....: R\$ 12,56
Ao Isp...: R\$ 8,60
Ao Reg. Civil: R\$ 2,33
Ao Trib. Just: R\$ 3,03
Ao Município.: R\$ 1,33
Ao Min.Púb.: R\$ 2,12
Total.....: R\$ 74,17
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

Pedido de certidão nº: 181695

Mogi Mirim-SP, 24 de julho de 2025.
Emitida às 09:43:36 horas.

Guilherme Pedro da Silva
Escrevente Autorizado

Controle

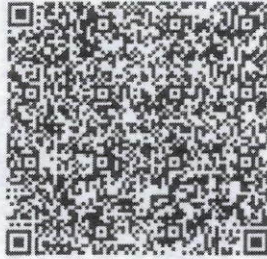


561294

Página: 0002/0002

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Selo digital:

1202203C3000000044968025E

PROC. Nº 130/15
FOLHA Nº 09



QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

MATRICULA: 33.734 – ÁREA A DESMEMBRAR

Tabela de Azimutes – Distâncias

Ponto	Azimute	Distância
O – F	276°25'52"	21,24
F – G	Raio de 11,10 m	Desenv. de curva 12,06 m
G – H	198°13'32"	71,47
H – I	197°50'31"	36,51
I – J	192°41'07"	63,74
J – K	184°39'45"	59,86
K – C	96°14'13"	12,75
C – D	1°42'37"	64,64
D – E	12°49'20"	54,00
E – O	20°36'54"	127,00



PREFEITURA MUNICIPAL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



PROJETO: DOAÇÃO DE ÁREA

LOCAL:

RODOVIA DEPUTADO NAGIB CHAIB, BAIRRO MORRO VERMELHO MOGI MIRIM SP.

PROPRIETÁRIO:

SUNSET MOGI SPE LTDA - CNPJ Nº 54.125.357/0001-25

INSC. CADASTRAL:

51.46.32.2504-001

PREFEITO MUNICIPAL:

PAULO DE OLIVEIRA E SILVA

DATA:

AGOSTO/ 2025

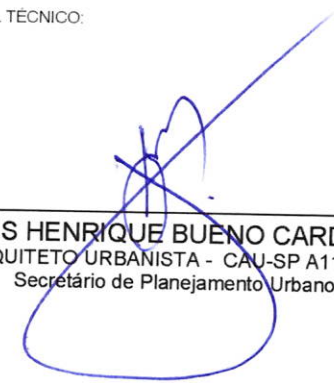
ESCALA:

1:200

QUADRO DE ÁREAS

Matricula 124.155
3.101,30 m²

RESPONSÁVEL TÉCNICO:


LUIS HENRIQUE BUENO CARDOSO
ARQUITETO URBANISTA - CAU-SP A11357-3
Secretário de Planejamento Urbano

À PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM.

A/C SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

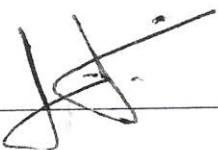
SUNSET MOGI SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 54.125.357/0001-25, com sede na cidade de Mogi Mirim, SP, na Avenida Brasília, nº 577, sala 10, Nova Mogi, CEP: 13.800-280, neste ato representada por PEDRO WALDOMIRO GUARNIERI, brasileiro, solteiro, empresário, portador da CI/RG nº 6.414.894, expedida por SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 827.646.118-20, residente e domiciliado na cidade de Mogi Mirim, SP, na Rua Padre Roque, nº 679, apartamento nº 122, Centro, CEP: 13.800-033, vem mui respeitosamente expor e requerer a Vossa Senhoria o seguinte:

- I- Que a requerente é proprietário de UMA GLEBA DE TERRAS, designada como Área A, situada no imóvel denominado “chácara Santa Clara”, no Bairro do Morro Vermelho, perímetro urbano, com a área de 84.700,00 metros quadrados, situado na cidade e comarca de Mogi Mirim, SP, objeto da matrícula nº 33.734, do Oficial de Registro de Imóveis da cidade e comarca de Mogi Mirim.
- II- Que em data de 03 de abril de 2025, foi aprovado por esta Municipalidade o projeto de desmembramento de uma com 3.101,30 metros quadrados do imóvel supra.
- III- Referido desmembramento encontra-se em fase de registro junto ao Oficial de Registro e se trata de área ocupada pelo Município há mais de 10 (dez) anos, onde foi implantado trecho da Rodovia Deputado Nagib Chaib.
- IV- Portanto vem a requerente solicitar a Vossa Senhoria a regularização da área de 3.101,30 metros quadrados através de desapropriação amigável em nome do Município de Mogi Mirim.

Nestes Termos

P. Deferimento

Mogi Mirim, 16 de julho de 2025.





INSTRUMENTO PARTICULAR DE 1ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO
SOCIAL DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE LIMITADA.

"SUNSET MOGI SPE LTDA."

CNPJ: 54.125.357/0001-25

NIRE:35.263.297.399

Por este instrumento particular de alteração e consolidação do contrato de constituição da sociedade empresária limitada supra mencionada e na melhor forma de direito, as partes a seguir qualificadas:

- a. **JRG PATRIMONIAL E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Rua Afonso Braz, nº 864 - cj. 111 no Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04511-001, tendo seus atos constitutivos registrados na JUCESP, sob NIRE nº 3522139512-1, em sessão de 20/04/2007 e inscrita no CNPJ do MF sob nº 08.836.779/0001-91, **neste ato representada por seus sócios administradores, PAULO JORGE NETO**, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 2.839.097-SSP/SP e do CPF/MF nº 129.157.778-53, residente e domiciliado nesta Capital do Estado de São Paulo à Rua Lourenço de Almeida, nº 763 - apto 41 - Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04508-000 e **DAISY MARIA JACOB JORGE**, brasileira, casado no regime de comunhão universal de bens, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 9.012.397-9-SSP/SP e do CPF/MF nº 220.664.658-79, residente e domiciliado nesta Capital do Estado de São Paulo à Rua Lourenço de Almeida, nº 763 - apto 41 - Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04508-001.
- b. **CONSTRUTORA ZANIBONI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na cidade de Mogi Mirim, Estado de São Paulo na Avenida Brasília, nº 577 - Sala 05 - Bairro Nova Mogi, CEP 13800-280, tendo seus atos constitutivos registrados na JUCESP, sob NIRE nº 35201010452, em sessão de 27 de maio de 1.976 e inscrita no CNPJ do MF sob nº 48.168.470/0001-95, **neste ato representada por seus administradores LEONARDO DAVID ZANIBONI**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade R.G. nº 23.380.525-4 e do CPF/MF nº 168.379.988-70, residente e domiciliado à Rua Gonçalo Mansur, 99 - Condomínio Residencial dos Jequitibás - na Cidade de Mogi Mirim - Estado de São Paulo - CEP 13807-847, **LUÍZ GALÉ ZANIBONI**, brasileiro, casado no regime de separação total de bens, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade RG nº 44.087.938-3SSP/SP e do CPF/MF nº 328.120.538-01, residente e domiciliado à Rua Hermínio José Mazotti, 230 - Bairro Centro - na Cidade de Mogi Mirim - Estado de São Paulo - CEP 13800-195 e **CRISTINA LARA ZANIBONI**, brasileira, divorciada, corretora de imóveis, portadora da cédula de identidade RG nº 23.380.527-8-SSP/SP e do CPF/MF nº 168.504.458-12, residente e domiciliada à Rua Professora Sonia Aparecida Nunes Garros, 141 - Condomínio Residencial dos Jequitibás - na Cidade de Mogi Mirim - Estado de São Paulo - CEP 13807-846;

Rubricas:

Paulo Daisy Luiz Cristina Pedro Fábio Leonardo Dra. Gisele Ademir Renato

Alteração Contratual da Sunset Mogi SPE Ltda

- c. **PEDRO WALDOMIRO GUARNIERI**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 6.414.894-SSP/SP e do CPF/MF nº 827.646.118-20, residente e domiciliado à Rua Padre Roque, 679 -- apto 122 -- Bairro Centro -- na Cidade de Mogi Mirim -- Estado de São Paulo -- CEP 13800-033;

têm entre si justo e acordado a alteração e consolidação do contrato de constituição da sociedade empresária limitada, denominada **SUNSET MOGI SPE LTDA**, com sua sede na cidade de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, na Avenida Brasília, 577 -- sala 10 -- Bairro Nova Mogi -- CEP 13.800-280, tendo seus atos constitutivos registrados na JUCESP, sob nire 35.263.297.399 em sessão dia 29 de Fevereiro de 2024 e no CNPJ 54.125.357/0001-25 no qual reger-se-á pelas cláusulas e condições seguintes:

CAPITULO I - DAS ALTERAÇÕES

CLÁUSULA 1ª. - DO CAPITAL SOCIAL

O Capital Social de **R\$ 10.000.000,00** (dez milhões de reais), divididos em **10.000.000** (dez milhões) quotas, no valor nominal de **R\$ 1,00** (um real), cada uma, integralizado neste ato da seguinte forma, pela sócia **JRG PATRIMONIAL E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, R\$ 1.875.000,00 (um milhão oitocentos e setenta e cinco mil) com 20% de um imóvel sob matrícula 33.734 situado no imóvel denominado Chacaras Santa Clara no bairro Morro Velho perímetro urbano de Mogi Mirim com área de 84.700, sob matrícula 33.734 Livro 5670 folhas 002, com registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim e cadastro municipal sob nº 51.46.32.2502, imóvel de propriedade do conferente JRG Patrimonial e Administração Ltda, já qualificado (**conforme anexo I**) e R\$ 3.125.000,00, (três milhões cento e vinte cinco mil reais) em moeda corrente nacional, R\$ 2.500.000,00, (dois milhões e quinhentos mil reais) pela sócia **CONSTRUTORA ZANIBONI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, em moeda corrente nacional e R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) pelo sócios **PEDRO WALDOMIRO GUARNIERI**, já qualificado, em moeda corrente nacional, neste ato, passando a ser distribuído entre os sócios como segue:

Rubricas:

Paulo

Daisy

Luiz

Cristina

Pedro

Fábio

Leonardo

Dra. Gisele

Ademir

Renato

Alteração Contratual da Sunset Mogi SPE Ltda

SÓCIO	QUOTAS	%	R\$
JRG PATRIMONIAL E ADMINISTRAÇÃO LTDA	5.000.000	50,00	5.000.000,00
CONSTRUTORA ZANIBONI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	2.500.000	25,00	2.500.000,00
PEDRO WALDOMIRO GUARNIERI	2.500.000	25,00	2.500.000,00
TOTAL	10.000.000	100,00	10.000.000,00

Parágrafo 1º - A responsabilidade de cada sócio é limitada ao valor de suas quotas, mas todos os sócios são solidariamente responsáveis pela integralização do capital social nos termos do artigo nº 1.052 da Lei 10.406 de 2002.

Parágrafo 2º - Em decorrência do caráter pessoal da sociedade, são absolutamente impenhoráveis as quotas sociais, na forma do artigo 649, inciso I, da Lei 5.869, de 11.01.73.

Parágrafo 3º - Fica estabelecido neste ato que os herdeiros e/ou sucessores do sócio falecido serão admitidos na sociedade através da admissão de uma sociedade constituída para o fim específico de participar no conjunto de sócios desta sociedade representando a parcela do capital do sócio falecido.

CAPÍTULO II - DA CONSOLIDAÇÃO

Em decorrência das alterações verificadas e da necessidade de melhor clareza e entendimento, a sócia delibera consolidar o contrato social na forma abaixo:

"SUNSET MOGI SPE LTDA."

CNPJ: 54.125.357/0001-25

NIRE:35.263.297.399

Por este instrumento particular de alteração e consolidação do contrato de sociedade empresarial limitada e na melhor forma de direito, o a seguir qualificados:

Rubricas: Paulo Daisy Luiz Cristina Pedro Fábio Leonardo Dra. Gisele Ademir Renato

Alteração Contratual da Sunset Mogi SPE Ltda

d. **JRG PATRIMONIAL E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Rua Afonso Braz, nº 864 – cj. 111 no Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04511-001, tendo seus atos constitutivos registrados na JUCESP, sob NIRE nº 3522139512-1, em sessão de 20/04/2007 e inscrita no CNPJ do MF sob nº 08.836.779/0001-91, **neste ato representada por seus sócios administradores, PAULO JORGE NETO**, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 2.839.097-SSP/SP e do CPF/MF nº 129.157.778-53, residente e domiciliado nesta Capital do Estado de São Paulo à Rua Lourenço de Almeida, nº 763 – apto 41 – Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04508-00 e **DAISY MARIA JACOB JORGE**, brasileira, casado no regime de comunhão universal de bens, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 9.012.397-9-SSP/SP e do CPF/MF nº 220.664.658-79, residente e domiciliado nesta Capital do Estado de São Paulo à Rua Lourenço de Almeida, nº 763 – apto 41 – Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04508-001.

e. **CONSTRUTORA ZANIBONI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na cidade de Mogi Mirim, Estado de São Paulo na Avenida Brasília, nº 577 – Sala 05 – Bairro Nova Mogi, CEP 13800-280, tendo seus atos constitutivos registrados na JUCESP, sob NIRE nº 35201010452, em sessão de 27 de maio de 1.976 e inscrita no CNPJ do MF sob nº 48.168.470/0001-95, **neste ato representada por seus administradores LEONARDO DAVID ZANIBONI**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade R.G. nº 23.380.525-4 e do CPF/MF nº 168.379.988-70, residente e domiciliado à Rua Gonçalo Mansur, 99 – Condomínio Residencial dos Jequitibás – na Cidade de Mogi Mirim – Estado de São Paulo – CEP 13807-840, **LUIZ GALÉ ZANIBONI**, brasileiro, casado no regime de separação total de bens, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade RG nº 44.087.938-3SSP/SP e do CPF/MF nº 328.120.538-01, residente e domiciliado à Rua Hermínio José Mazotti, 230 – Bairro Centro – na Cidade de Mogi Mirim – Estado de São Paulo – CEP 13800-195 e **CRISTINA LARA ZANIBONI**, brasileira, divorciada, corretora de imóveis, portadora da cédula de identidade RG nº 23.380.527-8-SSP/SP e do CPF/MF nº 168.504.458-12, residente e domiciliada à Rua Professora Sonia Aparecida Nunes Garros, 141 – Condomínio Residencial dos Jequitibás – na Cidade de Mogi Mirim – Estado de São Paulo – CEP 13807-846;

f. **PEDRO WALDOMIRO GUARNIERI**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 6.414.894-SSP/SP e do CPF/MF nº 827.646.118-20, residente e domiciliado à Rua Padre Roque, 679 – apto 122 – Bairro Centro – na Cidade de Mogi Mirim – Estado de São Paulo – CEP 13800-033;

Únicos sócios da sociedade empresária limitada **SUNSET MOGI SPE LTDA**, com sua sede na cidade de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, na Avenida Brasília, 577 – sala 10 – Bairro Nova Mogi – CEP 13.800-280, tendo seus atos constitutivos registrados na JUCESP, sob nire 35.263.297.399 em sessão dia 29 de Fevereiro de 2024 e no CNPJ 54.125.357/0001-25 no qual reger-se-á pelas cláusulas e condições seguintes:

Rubricas: Paulo Daisy Luiz Cristina Pedro Fábio Leonardo Dra. Gisele Ademir Renato

Alteração Contratual da Sunset Mogi SPE Ltda

CLÁUSULA 1ª - DA DENOMINAÇÃO SOCIAL

A sociedade gira sob a denominação social de **SUNSET MOGI SPE LTDA**, sob a forma jurídica de sociedade empresária do tipo limitada, da qual farão uso todos os sócios, na forma estipulada pelo presente instrumento, somente em negócios da sociedade ficando expressamente proibido subscrevê-la em endossos, saques de favor, fianças ou abonos.

CLÁUSULA 2ª - DA SEDE E FÔRO

A sociedade tem a sua sede e foro na com sua sede na cidade de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, na Avenida Brasília, 577 – sala 10 – Bairro Nova Mogi – CEP 13.800-280, podendo abrir, manter e extinguir outras filiais em qualquer local do país, por deliberação do sócio quotista majoritário, observadas as disposições da legislação aplicável.

CLÁUSULA 3ª - DO OBJETO SOCIAL

Constitui objeto da sociedade:

- a) a incorporação imobiliária em geral;
- b) a participação em empreendimentos imobiliários;
- c) a compra e venda de imóveis próprios;
- d) a participação em outras sociedades como sócia quotista ou acionista.

CLÁUSULA 4ª. - DO CAPITAL SOCIAL

O Capital Social de **R\$ 10.000.000,00** (dez milhões de reais), divididos em **10.000.000** (dez milhões) quotas, no valor nominal de **R\$ 1,00** (um real), cada uma, integralizado neste ato da seguinte forma, pela sócia **JRG PATRIMONIAL E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, R\$ 1.875.000,00 (um milhão oitocentos e setenta e cinco mil) com 20% de um imóvel sob matrícula 33.734 situado no imóvel denominado Chacaras Santa Clara no bairro Morro Velho perímetro urbano de Mogi Mirim (**conforme anexo I**) e R\$ 3.125.000,00, (Três milhões cento e vinte e cinco mil reais) em moeda corrente nacional, R\$ 2.500.000,00, (dois milhões e quinhentos mil reais) pela sócia **CONSTRUTORA ZANIBONI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada em moeda corrente nacional e R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) pelo sócios **PEDRO WALDOMIRO GUARNIERI**, já qualificado, em moeda corrente nacional, neste ato, passando a ser distribuído entre os sócios como segue:

Rubricas:

Paulo Daisy Luiz Cristina Pedro Fábio Leonardo Dra. Gisele Ademir Renato

Alteração Contratual da Sunset Mogi SPE Ltda

SÓCIO	QUOTAS	%	R\$
JRG PATRIMONIAL E ADMINISTRAÇÃO LTDA	5.000.000	50,00	5.000.000,00
CONSTRUTORA ZANIBONI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	2.500.000	25,00	2.500.000,00
PEDRO WALDOMIRO GUARNIERI	2.500.000	25,00	2.500.000,00
TOTAL	10.000.000	100,00	10.000.000,00

Parágrafo 1º - A responsabilidade de cada sócio é limitada ao valor de suas quotas, mas todos os sócios são solidariamente responsáveis pela integralização do capital social nos termos do artigo nº 1.052 da Lei 10.406 de 2002.

Parágrafo 2º - Em decorrência do caráter pessoal da sociedade, são absolutamente impenhoráveis as quotas sociais, na forma do artigo 649, inciso I, da Lei 5.869, de 11.01.73.

Parágrafo 3º - Fica estabelecido neste ato que os herdeiros e/ou sucessores do sócio falecido serão admitidos na sociedade através da admissão de uma sociedade constituída para o fim específico de participar no conjunto de sócios desta sociedade representando a parcela do capital do sócio falecido.

CLÁUSULA 5ª - DAS QUOTAS SOCIAIS, CESSÃO E GRAVAMES

As quotas da sociedade são indivisíveis e não poderão ser alienadas, caucionadas, cedidas, transferidas ou vendidas, a terceiros, sem o expresse consentimento de todos os sócios quotistas, cabendo em igualdade de condições e preços, o direito proporcional de preferência aos sócios que queiram adquiri-las, no caso de algum quotista pretender ceder as que possui.

Parágrafo 1º - Fica expressamente acordado que a alienação de quotas para pessoas estranhas à sociedade poderá ser vetada de pleno direito por qualquer um dos sócios quotistas, considerando-se, nesta hipótese, nulos quaisquer contratos de cessão, alienação ou equivalente, que implique em admissão de novo sócio.

Parágrafo 2º - A eventual alienação de quotas entre os sócios quotistas dependerá sempre da anuência da totalidade do capital social, observado sempre o direito de preferência.

CLÁUSULA 6ª - DO PRAZO DE DURAÇÃO

A sociedade é constituída com prazo de duração por tempo indeterminado.

Rubricas:

Paulo

Daisy

Luiz

Cristina

Pedro

Fabio

Leonardo

Dra. Gisele

Ademir

Renato

Alteração Contratual da Sunsei Mogi SPE Ltda

10
1Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/V5F2S-TCJG2-DG0TG-RWJBN>.

Registro

CLÁUSULA 7ª - DAS DELIBERAÇÕES SOCIAIS

Os sócios são soberanos para decidir sobre qualquer negócio ou situação jurídica do interesse da sociedade e suas deliberações serão tomadas em reunião de sócios.

Parágrafo 1º - As reuniões de sócios-quotistas serão convocadas por qualquer dos sócio(s)-quotista(s), mediante comunicado através de email aos demais sócios quotistas, quais sejam leoznibonimovel@gmail.com; pedro.guarnieri@hotmail.com e fabio@jvmdi.com.br, podendo ser dispensada se estiverem presentes à reunião os sócios representantes de 75% (setenta e cinco por cento) dos sócios com direito de voto.

Parágrafo 2º - As reuniões serão presididas e secretariadas por sócios escolhidos entre os presentes nos termos do artigo nº 1.075 do Código Civil.

Parágrafo 3º - As deliberações dos sócios sobre todas e quaisquer matérias, inclusive para deliberar a transformação do seu tipo societário, desde que não haja disposição legal que exija quorum diferenciado, serão adotadas sempre por sócios que representem 75% (setenta e cinco por cento) do direito de voto.

CLÁUSULA 8ª - DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da sociedade será exercida por prazo indeterminado por **FABIO LUIZ JACOB JORGE**, brasileiro, divorciado, arquiteto e urbanista, portador da cédula de identidade RG nº 22.289.909-8-SSP/SP e do CPF/MF nº 290.883.188-08, residente e domiciliado nesta Capital do Estado de São Paulo à Rua Dina, 44 - apto 31 - Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04508-040 (pela sócia JRG PATRIMONIAL E ADMINISTRAÇÃO LTDA), **LEONARDO DAVID ZANIBONI**, já qualificado no preâmbulo desta, (pela sócia CONSTRUTORA ZANIBONI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA) e ao sócio **PEDRO WALDOMIRO GUARNIERI**, já qualificado no preâmbulo desta, os quais ficam investidos dos mais amplos e gerais poderes para representar a sociedade em Juízo e fora dele, ativa ou passivamente, perante a sociedade e terceiros em geral, sempre com a assinatura de dois dos administradores, SR. FABIO LUIZ JACOB JORGE e mais um;

Parágrafo 1º - A administração dos negócios rotineiros da sociedade, assim como, emissão e assinaturas de cheques para pagamento de contas da sociedade, endosso de cheques para depósito, aplicações e resgates de aplicações financeiras em conta bancária da sociedade, contratação de prestadores de serviços, admissão de funcionários, compra de materiais de expediente e de manutenção dos bens móveis ou imóveis da sociedade compete aos administradores, ou seus bastantes procuradores.

Rubricas:

Paulo Daisy Luiz Cristina Pedro Fábio Leonardo Dra. Gisele Ademir Renato

Alteração Contratual da Sunset Mogi SFE Ltda

Parágrafo 2º - Nos casos em que importe em aquisição, alienação ou qualquer gravame sobre os bens móveis ou imóveis da sociedade serão exigidas a representação sempre dos representantes **LEONARDO DAVID ZANIBONI**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade R.G. nº 23.380.525-4 e do CPF/MF nº 168.379.988-70, residente e domiciliado à Rua Gonçalo Mansur, 99 - Condomínio Residencial dos Jequitibás - na Cidade de Mogi Mirim - Estado de São Paulo - CEP 13807-840, (pela sócia CONSTRUTORA ZANIBONI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA), **PEDRO WALDOMIRO GUARNIERI** e **FABIO LUIZ JACOB JORGE** (JRG PATRIMONIAL E ADMINISTRAÇÃO LTDA), já qualificados anteriormente, ou seus bastantes procuradores, os quais ficam investidos dos mais amplos e gerais poderes para representar a sociedade em Juízo e fora dele, ativa ou passivamente, perante a sociedade e terceiros em geral;

Parágrafo 3º - No caso de ausência ou falecimento do administrador **LEONARDO DAVID ZANIBONI**, já qualificado anteriormente, as sócias, nomearão o Sr. **FABIO LUIZ JACOB JORGE** ou o Sr. **PEDRO WALDOMIRO GUARNIERI**, já qualificado anteriormente, para este fim, com os mais amplos e gerais poderes para representar a sociedade em Juízo e fora dele, ativa ou passivamente, perante a sociedade e terceiros em geral;

Parágrafo 4º - A representação da sociedade junto a quaisquer repartições, autarquias e autoridades federais, estaduais e municipais, em juízo ou fora dele, será exercida pelo administrador **LEONARDO DAVID ZANIBONI** e no caso de sua falta por incapacidade, impedimento, ausência ou falecimento a sociedade passará a ser representada por qualquer das demais administradoras remanescentes.

Parágrafo 5º - As procurações outorgadas pela sociedade, além de mencionarem expressamente os poderes conferidos, deverão conter período de validade limitado a 36 (trinta e seis) meses, com exceção daquelas para fins judiciais.

Parágrafo 6º - São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à sociedade, os atos de qualquer dos sócios, administradores ou procuradores que a envolver em obrigações relativas a negócios estranhos aos objetivos sociais, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo se expressamente autorizados em reunião de quotistas, com lavratura de respectiva ata.

CLÁUSULA 9ª - DA DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE

A sociedade não se dissolverá pelo falecimento, ou pela declaração judicial de insolvência, impedimento, incapacidade ou ausência de qualquer dos sócios e continuará seus negócios com os sócios remanescentes, e os herdeiros ou sucessores do sócio aludido, mediante resolução de quotistas e imediata alteração contratual.

Rubricas:

Paulo

Daisy

Luiz

Cristina

Pedro

Fábio

Leonardo

Dra. Gisele

Ademir

Renato

Alteração Contratual da Sunset Mogi SPE Ltda

CLÁUSULA 10ª - DO FALECIMENTO, INTERDIÇÃO, INSOLVÊNCIA, RETIRADA E EXCLUSÃO DE SÓCIO

Na hipótese de falecimento, interdição, insolvência ou retirada, de qualquer dos sócios, a sociedade não se dissolverá, sendo os haveres do sócio falecido, interdito, insolvente ou, retirante, atribuídos aos seus herdeiros e/ou sucessores.

Parágrafo 1º - O sócio que quiser retirar-se da sociedade deverá notificar os demais sócios e a sociedade através de Cartório de Registro de Títulos e Documentos e seu pleito será levado a uma Câmara Arbitral para decidir e deliberar sobre seus haveres.

Parágrafo 2º - Na hipótese de recusa dos herdeiros e/ou sucessores do sócio falecido, interdito ou insolvente de ingressar na sociedade seu pleito será levado a uma Câmara Arbitral para decidir e deliberar sobre os seus haveres.

Parágrafo 3º - Fica expressamente vedada a exclusão de sócio da sociedade.

CLÁUSULA 11ª - DOS BALANÇOS E EXERCÍCIO SOCIAL

O exercício social coincidirá com o ano civil. Anualmente, a cada 31 de dezembro, será elaborado um Balanço Geral e uma Demonstração do Resultado do Exercício.

Parágrafo 1º - Os lucros ou prejuízos apurados serão suportados pelos sócios, sendo certo que havendo lucros acumulados os mesmos poderão ser distribuídos antecipadamente com base nos balanços da sociedade, até o limite da lei.

Parágrafo 2º - Os lucros apurados serão destinados de acordo com deliberação dos sócios representando 75% (setenta e cinco por cento) do direito de voto, sendo certo que os mesmos poderão ser distribuídos desproporcionalmente, caso assim decidam os sócios.

Parágrafo 3º - Os sócios deliberarão acerca de distribuição antecipada de Lucros, que poderão ser efetuadas, tomando-se por base balancetes, mensais, bimestrais, trimestrais ou semestrais, obedecido o quórum de deliberação constante do parágrafo 1º desta cláusula.

CLÁUSULA 12ª - DO CONSELHO FISCAL

A sociedade não constituirá conselho fiscal.

Rubricas:

PauloDaisyLuizCristinaPedroFábioLeonardoDra. GiseleAdemirRenato*Alteração Contratual da Sunset Mogi SPÉ Ltda*

CLÁUSULA 13ª - DA DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Os administradores eleitos declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer 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 as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

CLÁUSULA 14ª - DA LEGISLAÇÃO DE REGÊNCIA

O presente instrumento é regido pela legislação em vigor concernente às sociedades limitadas, aplicando-se, subsidiariamente, as disposições da Lei das S.A. (Lei 6.404, de 15.12.1976) e suas alterações.

CLÁUSULA 15ª - DOS DISPOSITIVOS FINAIS

Fica eleito o foro da Comarca de Mogi Mirim, SP, para conhecer e dirimir qualquer dúvida oriunda do presente, com exclusão de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja.

E por estarem certos e ajustados, assinam o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, tudo para os mesmos fins e efeitos de direito.

Mogi Mirim, 15 de Outubro de 2.024.

Sócios:

JRG PATRIMONIAL E ADMINISTRAÇÃO LTDA
PAULO JORGE NETO DAISY MARIA JACOB JORGE

CONSTRUTORA ZANIBONI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
LEONARDO DAVID ZANIBONI LUIZ GALE ZANIBONI CRISTINA LARA ZANIBONI

Rubricas:

Paulo Daisy Luiz Cristina Pedro Fábio Leonardo Dra. Gisele Ademir Renato

Alteração Contratual da Sansel Mogi SPE Ltda

ANEXO I
QUADRO DE CONFERÊNCIA DE BENS

CONFERENTE: JRG PATRIMONIAL E ADMINISTRAÇÃO LTDA

DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEIS

Matrícula 33.734 - Registro de Imóveis de Comarca de Mogi Mirim

Data 14 de maio de 2009 - ficha 08

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS, designada como área A, situada no imóvel denominado "CHACARAS SANTA CLARA" no bairro do Morro Velho, perímetro urbano desta cidade, com área de **84.700,00m²**, dentro das seguintes medidas e confrontações: tem início a presente descrição no ponto 0 (zero) localizado na lateral direita da rodovia interna Mogi Guaçu-Mogi Mirim, daí segue em reta por uma distância de 372,70m até o ponto A, confrontando com loteamento Parque do Estado; daí deflete a esquerda e segue em reta por uma distância de 242,00 metros até o ponto B, confrontando com a área B, remanescente da imobiliária, Finazzi Sociedade Civil Ltda, daí deflete a esquerda segue em reta por uma distância de 341,84 metros até o ponto C, confrontando com a área C, confrontando com a área B, remanescente, daí deflete a esquerda e segue em reta por uma distância de 64,64 metros até o ponto D, confrontando com a Rodovia interna Mogi Mirim - Mogi Guaçu, daí segue reta por uma distância de 54,00 metros até o ponto E, confrontando com a rodovia interna de Mogi Mirim - Mogi Guaçu, daí segue em reta por uma distância de 127,00 metros confrontando com a Rodovia interna Mogi Mirim - Mogi Guaçu, até o ponto 0 (zero) marca inicial e final da descrição, **cadastro Municipal nº 51.46.32.2502**, adquirido através de escritura de venda e compra de 20 de maio de 2009, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim, deste Estado sob matrícula nº **33.734** (Livro 5670 - folhas 002, de propriedade de **MOGI MIRIM EMPREENDIMENTOS S/A** com sede na Cidade do Rio de Janeiro, RJ, na Rua Laura Muller, nº 116, salas 4004 e 4005, parte Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.988.749/0001-09 com participação de 80% e com participação de 20% a **JRG PATRIMONIAL E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Rua Afonso Braz nº 864, cj 111 no bairro Vila Nova Conceição, CEP 04511-001, cnpj 08.836.779/0001-91, representada pelo seu sócio e administrador Paulo Jorge Neto, brasileiro, empresário, RG nº 2.839.97 SSP/SP, CPF 129.157.778-53, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo - Capital, na Rua Lourenço de Almeida, nº 763, Apr. 41º bairro Vila Nova Conceição. A FRAÇÃO IDEAL DE 20%, correspondente ao imóvel matriculado, o qual foi adquirido por meio de escritura de compra e venda, datada de 20 de maio de 2009, por valor de R\$ 1.575.000,00.

Rubricas:

Paulo Daisy Luiz Cristina Pedro Fábio Leonardo Dra. Gisele Ademir Renato

Alteração Contratual do Sunset Mogi SPE Ltda

MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Y5F2S-TCJG2-DGDTG-RWJBN

*** O documento pode conter assinaturas não ICP Brasil, confirmadas a partir do email atribuído ao signatário ***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Adernir Facchi (CPF 079.314.358-69)

Renato da Silva Facchi (CPF 381.991.868-01)

Gisele Catarino De Sousa (CPF 180.458.698-60)

Pedro Waldomiro Guarnieri (CPF 827.645.118-20)

Fabio Luiz Jacob Jorge (CPF 290.883.188-08)

Leonardo David Zaniboni (CPF 163.379.988-70)

Luiz Galé Zaniboni (CPF 328.120.538-01)

Cristina Lara Zaniboni (CPF 168.504.458-12)

Paulo Jorge Neto (CPF 129.157.778-53)

Daisy Maria Jacob Jorge (CPF 220.664.658-79)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y5F2S-TCJG2-DGDTG-RWJBN>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

MEMORIAL DESCRITIVO
ASSUNTO - APURANDO ÁREA REMANESCENTEPropr.: **SUNSET MOGI SPE LTDA.**Imóvel: Matrícula nº **33.734****CAD. MUNICIPAL: 51.46.32.2502****ÁREA "A" - CHÁCARAS SANTA CLARA**Local: **ENTRE A RODOVIA DEPUTADO NAGIB CHAIB E A
RUA FRANCISCO DAS CHAGAS NUNES MAIA
BAIRRO DO MORRO VERMELHO
MUNICÍPIO E COMARCA DE MOGI MIRIM
ESTADO DE SÃO PAULO****DESCRIÇÃO DA ÁREA:**

SITUAÇÃO ATUAL: UMA GLEBA DE TERRAS, designado como Área "A", situada no imóvel denominado CHÁCARA SANTA CLARA, no Bairro do Morro Vermelho, perímetro urbano desta cidade, com a **área de 84.700,00 m²**, dentro das seguinte medidas e confrontações: "tem início a presente descrição no ponto 0 (zero) localizado na lateral direita da Rodovia interna Moji Guaçu-Mogi Mirim, daí segue em reta por uma distância de **372,70 metros** até o ponto A, confrontado com o loteamento Parque do Estado; daí deflete a esquerda e segue em reta por uma distância de **242,00 metros** até o ponto B, confrontando com a Área "B", remanescente da Imobiliária Finazzi Sociedade Civil Ltda., daí deflete a esquerda segue por reta por uma distância de **341,84 metros** até o ponto C, confrontando com a área B remanescente, daí deflete a esquerda e segue em reta por uma distância de **64,64 metros** até o ponto D, confrontando com a Rodovia Interna Moji Mirim - Mogi Guaçu, daí segue em reta por uma distância de **54,00 metros** até o ponto E, confrontando com a Rodovia Interna Moji Mirim - Mogi Guaçu, daí segue em reta por uma distância de **127,00 metros**, confrontando com a Rodovia Interna Moji Mirim - Mogi Guaçu, até o ponto 0 (zero), marco inicial e final da descrição

Averbação 01: SERVIDÃO: Sobre o imóvel objeto desta matrícula, pesa uma servidão convencional perpetua de implantação de torres ou postes para passagem de linhas de

metros até o ponto K, confrontando com a área B remanescente, daí deflete a esquerda e segue em reta por uma distância de **59,86 metros** até o ponto J, daí segue em reta por uma distância de **63,74 metros** até o ponto I, daí segue em reta por uma distância de **32,16 metros** até o ponto H, daí segue em reta por uma distância de **71,47 metros** até o ponto G, daí segue em desenvolvimento de curva a uma distância de **12,06 metros** e raio de 11,10 m até o ponto F, confrontando do ponto K ao ponto F com a Área a desmembrar.

Encerrando-se assim esta descrição.

Mogi Mirim (SP), 05 de março de 2.025

Proprietário:

SUNSET MOGI SPE LTDA.

CNPJ: 54.125.357/0001-25

Representado por:

PEDRO WALDOMIRO GUARNIERI

CPF: 827.646.118-20

FABIO LUIZ JACOB JORGE

CPF: 290.883.188-03

PROTÓCOLO Nº 519
DATA: 17/03/25

Responsável Técnico:

REGINALDO APARECIDO DE QUEIROZ

ENGENHEIRO AGRIMENSOR

CREA-SP - 5062543620

ART nº: 2620250362370



Secretaria de
Planejamento Urbano

PROC. Nº 370 125

FOLHA Nº 26



Mogi Mirim, 01 de agosto de 2025.

Referente - Processo Administrativo: **000735/2025**

Da Secretaria de Planejamento Urbano

A Secretaria de Negócios Jurídicos

Encaminho os autos para sua análise e parecer, de como proceder para regularizar a via, demanda esta, criada pela ocupação do poder público em faixa da gleba privada.

Considerações:

Considerando que, a faixa da gleba esta ocupada pela via pública, denominada Rodovia Deputado Nagib Chaib, a mais de 20 anos;

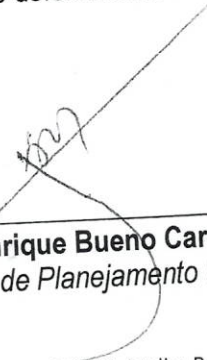
Considerando que, o atual proprietário esta promovendo um processo de desmembramento junto ao município e Cartório de Registro de Imóveis, a fim de apurar a gleba remanescente;

Considerando haver protocolo solicitando diretrizes urbanísticas para a gleba remanescente em trâmite na municipalidade;

Considerando que, a gleba está localizada em Zona de Ocupação Prioritária;

Considerando que, conforme requerido pelo proprietário, sua pretensão em regularizar a gleba remanescente, sem custo ao município.

Para sequencia e trâmite do processo, peço deferimentos.


Luis Henrique Bueno Cardoso
Secretário de Planejamento Urbano

Rua Ariovaldo Siqueira Franco, nº 1120, Jardim Brasília, Mogi Mirim – SP
Tel.: (19) 38041225



Município de Mogi Mirim
STM - Sistema de Tributação Municipal

Inscrição Cadastral: 51-46-32-2500-001 até 51-46-32-2500-001 - Imprimindo
Histórico do Contribuinte: Sim

FOLHA Nº 27

Boletim do Cadastro Imobiliário - (Este Documento Não é Válido como Certidão)

Exercício Fiscal Selecionado: 2026

Situação: Normal

Inscrição Cadastral: 51-46-32-2500-001 (Face:2/0) / Nro.Contrib.Imóvel: 113160

Proprietários

Nome: SUNSET MOGI SPE LTDA.

C.P.F./C.N.P.J.: / 54.125.357/0001-25

Nome: JRG PATRIMONIAL E ADIMINISTRACAO LTDA

C.P.F./C.N.P.J.: / 08.836.779/0001-91

Principal

Compromissários

Nome:

C.P.F./C.N.P.J.: /

Local do Imóvel

Endereço: RODOVIA DEPUTADO NAGIB CHAIB - N° 1999

Complemento: -

Bairro: MORRO VERMELHO

Cep: 13807-684

Distrito:

Loteamento: BAIRRO MORRO VERMELHO (LOT)

Cidade: Mogi Mirim

U.F.: SP

Quadra: 0000

Lote: REM

Valores do Imóvel

Valor Venal do Terreno : 8.014.585,15

Val. Referência Terreno : 9.494.171,94

Valor Venal da Construção: 0,00

Val. Referência Construção: 0,00

Valor Venal do Excesso : 0,00

Val. Referência Excesso : 0,00

Valor Venal do Imóvel : 8.014.585,15

Valor Referência Imóvel : 9.494.171,94

* Valores do Lançamento do ano fiscal 2025

* Imóvel com alteração para ano fiscal 2026

Dimensões do Lote

Área do Lote: 81.598,7000m²

Tipo do Lote: Lote Normal

Área da Unidade:

Área Ideal : 81.598,7000m²

Testadas

Logradouro: DEPUTADO NAGIB CHAIB

Metragem: 239,29m

Principal

Dados Cadastrais

Número de frentes

2

Alagamento

2 - Não

Localização

1 - Esquina

Propriedade pública

1 - Sim

Recolhimento de Lixo

2 - Alternado

Categoria de Uso

1 - Terreno sem uso

Planta genérica valores

21

Zona

4 - Zona D

Fração Ideal

1,000000

Data Processo

27/03/1998

Matricula

33734

PGV-2009

17

Incidência do CIP

2 - Sim

Código de Cobrança

1 - Normal

Zoneamento Principal

ZCO 2

Zoneamento Secundário

ZCO 2

Construções



Área:

Tipo:

Categoria:

Est.Con.:

Pontos:

Demais Áreas:

Área da Unidade:

Área construída no Lote:

Históricos Registrados

Data: 27/06/2025

Descricao

Cadastro - Atualização Diversos

Ocorrência / Documento

*** Processo 304/2025 transferido conforme escritura livro 29 folhas 97 e 100 do cartório de registro de Santa Rita de Caldas *** (38220568801, 27/06/2025 09:53:32)

Data: 14/04/2025

Descricao

Cadastro - Desmembramento

Ocorrência / Documento

xxxx Processo 000304/2025 - DESMEMBRAMENTO - Cancela o Cad. nº 2502 e cria os Cads. nº 2500 e nº 2504. (22836602899, 14/04/2025 12:30:53)



Município de Mogi Mirim
STM - Sistema de Tributação Municipal

Inscrição Cadastral: 51-46-32-2504-001 até 51-46-32-2504-001 - Imposto
Histórico do Contribuinte - Situação

FOLHA Nº

Boletim do Cadastro Imobiliário - (Este Documento Não é Válido como Certidão)

Exercício Fiscal Selecionado: 2026
Situação : SEM MELHORAMENTOS

Inscrição Cadastral: 51-46-32-2504-001 (Face:2/0) / Nro.Contrib.Imóvel: 113161

Proprietários

Nome: SUNSET MOGI SPE LTDA.

C.P.F./C.N.P.J.: / 54.125.357/0001-25

Nome: JRG PATRIMONIAL E ADIMINISTRACAO LTDA

C.P.F./C.N.P.J.: / 08.836.779/0001-91

Principal

Compromissários

Nome:

C.P.F./C.N.P.J.: /

Local do Imóvel

Endereço: RODOVIA DEPUTADO NAGIB CHAIB - N°

Complemento: -

Bairro: MORRO VERMELHO

Cep: 13807-684

Distrito:

Loteamento: BAIRRO MORRO VERMELHO (LOT)

Cidade: Mogi Mirim

U.F.: SP

Quadra: 0000

Lote: DESM

Valores do Imóvel

Valor Venal do Terreno : 643.061,75

Val. Referência Terreno : 750.266,50

Valor Venal da Construção: 0,00

Val. Referência Construção: 0,00

Valor Venal do Excesso : 0,00

Val. Referência Excesso : 0,00

Valor Venal do Imóvel : 643.061,75

Valor Referência Imóvel : 750.266,50

* Valores do Lançamento do ano fiscal 2025

* Imóvel com alteração para ano fiscal 2026

Dimensões do Lote

Área do Lote: 3.101,3000m²

Tipo do Lote: Lote Normal

Área da Unidade:

Área Ideal : 3.101,3000m²

Testadas

Logradouro: DEPUTADO NAGIB CHAIB

Metragem: 245,64m

Principal

Dados Cadastrais

Número de frentes

2

Alagamento

2 - Não

Localização

1 - Esquina

Proximidade pública

1 - Sim

Recolhimento de Lixo

2 - Alternado

Categoria de Uso

1 - Terreno sem uso

Planta genérica valores

21

Zona

4 - Zona D

Fração Ideal

1,000000

PGV-2009

17

Incidência do CIP

1 - Não

Código de Cobrança

17 - SEM MELHORAMENTOS

Zoneamento Principal

ZCO 2

Zoneamento Secundário

ZCO 2

Construções

Área:

Tipo:

Categoria:

Est.Con.:

Pontos:

Ano:



Exercício Fiscal Selecionado: 2026

Situação : SEM MELHORAMENTOS

Demais Áreas:

Área da Unidade:

Área construída no Lote:

Históricos Registrados

Data: 27/06/2025

Descricao

Cadastro - Atualização Diversos

Ocorrência / Documento

*** Processo 304/2025 transferido conforme escritura livro 29 folhas 97 e 100 do cartório de registro de Santa Rita de Caldas *** (38220568801, 27/06/2025 09:55:18)

Data: 06/05/2025

Descricao

Cadastro - Atualização Diversos

Ocorrência / Documento

- 29/04/2025 - PARECER DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO NO PROCESSO 001157.003645/2025-40 - constatamos que a via pública denominada "Rodovia Nagib Chaib", encontra-se implantada na gleba e portanto de acesso público. (13776352876, 06/05/2025 08:21:14)

Data: 14/04/2025

Descricao

Cadastro - Desmembramento

Ocorrência / Documento

xxxx Processo 000304/2025 - DESMEMBRAMENTO - Cancela o Cad. nº 2502 e cria os Cads. nº 2500 e nº 2504. (22836602899, 14/04/2025 12:30:00)



MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM
Rua Doutor José Alves, 129, Paço Municipal - Bairro Centro, Mogi Mirim/SP, CEP 13800-050
Telefone: - <https://www.mogimirim.sp.gov.br>

CERTIDÃO

Processo nº 001157.003645/2025-40

Interessado: SUNSET MOGI SPE LTDA

A Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Mogi Mirim, Estado de São Paulo CERTIFICA a pedido de SUNSET MOGI SPE LTDA, conforme requerimento protocolado sob nº 001157.003645/2025-40, certifica que: O imóvel objeto da matrícula nº 33.734 do oficial de registro de imóveis da cidade e comarca de Mogi Mirim SP, cadastrado sob nº 51-46-32-2502-001, onde confrontava com o Loteamento Parque do Estado, confronta atualmente com a Rua Francisco das Chagas Nunes, e que conforme planta e memorial descritivo aprovado em 03/04/2025, do imóvel objeto da matrícula supra foi desmembrado uma área de 3.101,30 m², sendo que nesta área foi aberta pelo município a Rodovia Deputado Nagib Chaib em 08/05/2004, conforme parecer da Secretaria de Planejamento Urbano datada em 29/04/2025, encontra-se implantada na gleba e portanto de acesso público, a qual futuramente será objeto de regularização. Em razão do desmembramento supra a área remanescente passou a ser cadastrada sob nº 51-46-32-2504-001.

Valor Venal R\$ 643.061,75 (seiscentos e quarenta e três mil, sessenta e um reais e setenta e cinco centavos).

Valor de Referência R\$ 750.266,50 (setecentos e cinquenta mil, duzentos e sessenta e seis reais e cinquenta centavos).

E para a área de 81.598,70 m² a inscrição cadastral sob nº 51-46-32-2500-001 o

Valor Venal R\$ 8.014.585,15 (oito milhões, catorze mil, quinhentos e noventa e oito reais e setenta centavos).

Valor de Referência R\$ 9.494.171,94 (nove milhões, quatrocentos e noventa quatro mil, cento e setenta e um reais e quinze centavos).

NADA MAIS. É o que me cumpre certificar em virtude do pedido feito. Secretaria de Finanças, Cadastro

Técnico Municipal.

PROC. N°

FOLHA N°



Documento assinado eletronicamente por **Maria T. Archaf, Assistente de Gestão Administrativa**, em 06/05/2025, às 08:25, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.mogimirim.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0176902** e o código CRC **848CA3DE**.

Referência: Processo nº 001157.003645/2025-40

SEI nº 0176902



MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

PROC. Nº 330/25
FOLHA Nº 33

Folha nº 29

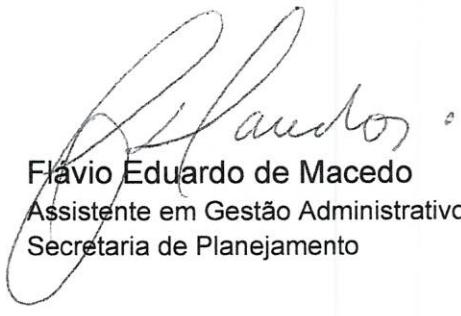
Processo Administrativo nº 000735/2025 – Desapropriação de área.

À Secretaria de Negócios Jurídicos
Ao Procurador Jurídico
Gerson Luiz Rossi Junior

Segue documentos do cadastro técnico, trata-se de faixa ocupada pelo município para duplicação da Rodovia Deputado Nagib Chaib. Após buscas do CTM, até a presente data não consta registro de desapropriação.

Mogi Mirim 11 de agosto de 2025

At.te.


Flávio Eduardo de Macedo
Assistente em Gestão Administrativo
Secretaria de Planejamento

De acordo em 12/06/2025




Processo Administrativo nº 735/2025

A Secretaria de Planejamento,

Assunto: Regularização de área pública ocupada por sistema viário municipal sem prévia desapropriação

A empresa proprietária de imóvel registrado sob matrícula nº 33.734, com área total de 84.700m², informou que parte do bem (3.101,30m²) encontra-se ocupada pelo sistema viário municipal há pelo menos 10 (dez) anos.

Consta que inexistente registro de desapropriação, escritura de doação, termo de cessão ou outro ato jurídico que tenha formalizado a transferência da área à Municipalidade.

A empresa, requereu o desmembramento da matrícula e a regularização da fração ocupada, indicando como solução uma “desapropriação amigável não onerosa”.

Ressalta-se que em área contígua houve regularização semelhante mediante **doação**, com autorização legislativa pela Lei Municipal nº 5.936/2017.

Passa-se à análise da solução juridicamente adequada.

A área de 3.101,30m² está ocupada por sistema viário municipal, caracterizando destinação pública consolidada (art. 99, I, do Código Civil – bens de uso comum do povo).

Ainda que não tenha havido prévia desapropriação, é pacífico que a abertura e manutenção de via pública constitui ato administrativo de afetação do bem ao uso público, conferindo-lhe natureza de bem público.

MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM/SP

Paço Municipal - Rua Dr. José Alves, 129 – Centro - CEP 13.800-050

CNPJ 45.332.095/0001-89



O STJ possui entendimento firme de que a destinação consolidada do imóvel ao uso público impede sua reintegração ao particular:

- **STJ, REsp 1.304.479/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, 2ª Turma, j. 15/05/2012** – “Imóvel destinado ao sistema viário há anos não pode ser objeto de reintegração, prevalecendo a função pública.”

A doutrina de **Maria Sylvia Zanella Di Pietro** ensina que:

“A ocupação de imóvel particular pelo Poder Público, sem observância do devido processo expropriatório, gera obrigação de indenizar ou de regularizar a situação mediante acordo, sendo inviável a restituição do bem quando este se encontra afetado ao uso comum do povo.” (*Direito Administrativo*, 35ª ed., p. 171).

Portanto, trata-se de situação de fato consolidada, devendo buscar-se a regularização dominial.

Na mesma linha, o STF e o STJ têm decidido que, uma vez consolidada a destinação da área como via pública, não se admite a restituição ao particular, devendo a solução ocorrer pela formalização da transferência ao Município, preferencialmente mediante **doação**, senão vejamos:

A regularização da área através da desapropriação, segue **Decreto-Lei nº 3.365/1941**, onde permite que a mesma seja ajuizada ou formalizada amigavelmente. Todavia, sendo “não onerosa”, descaracteriza-se a desapropriação, cujo pressuposto essencial é a indenização prévia e justa (CF, art. 5º, XXIV). Assim, não se trata tecnicamente de desapropriação, mas de outro meio jurídico.

MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM/SP

Paço Municipal - Rua Dr. José Alves, 129 – Centro - CEP 13.800-050

CNPJ 45.332.095/0001-89



Indica-se a **Doação pura e simples (art. 538 do CC)**, pois este é o instrumento mais adequado, e precede de autorização legislativa específica, como já ocorreu em caso idêntico (Lei 5.936/2017). Não há indenização, mas sim manifestação de vontade do particular em transferir o domínio ao Município.

Diante do exposto, **opino**, que a área de 3.101,30m², que inclusive possui cadastro imobiliário próprio e encontra-se consolidada como bem público de uso comum (sistema viário), e que conforme dito acima, é totalmente incabível e inviável sua restituição ao particular, seja adotada como solução juridicamente adequada, para a devida regularização da situação a **doação voluntária** da área pelo particular ao Município, precedida de **autorização legislativa específica**, como já realizado na Lei Municipal nº 5.936/2017.

Após a aprovação da lei autorizativa, deve ocorrer a lavratura de escritura pública de doação e o registro do título no Cartório de Registro de Imóveis, promovendo-se o desmembramento da matrícula (Lei 6.015/1973, art. 167, I, nº 32).

É o que cumpre opinar,

Mogi Mirim, 27 de agosto de 2025

GERSON LUIZ ROSSI JUNIOR

Procurador Jurídico – OAB/SP 164.175

MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM/SP

Paço Municipal - Rua Dr. José Alves, 129 – Centro - CEP 13.800-050

CNPJ 45.332.095/0001-89

LIDO EM SESSÃO DE HOJE.
SALA DAS SESSÕES, EM

08-09-2025

PRESIDENTE

ENCAMINHAR ÀS COMISSÕES:

Justiça e Redação
Ass. dos Públicos e Priv. Privados
Finanças e Economia

Diretor - Geral

VISTA

Aos 08 de setembro de 2025 faço
estes autos com vista à Comissão de

Justiça e Redação

Eu 1º Secretário subscrevi.....