



004

MENSAGEM COMPLEMENTAR Nº ~~003~~ - DE 15 DE FEVEREIRO DE 2024.

Encaminha Projeto de Lei Complementar que "Considera urbana área de terras que especifica e dá outras providências".

Senhor Presidente:

Temos a elevada honra de encaminhar a Vossa Excelência, para apreciação dessa Augusta Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei Complementar que considera urbana área de terras que especifica e dá outras providências.

A transformação de um imóvel rural pertencente à Matrícula nº 26.685, de zona rural para perímetro urbano, que ora submetemos à apreciação de Vossa Excelência e n. Vereadores, tem por objetivo atender requerimento dos proprietários do imóvel que pretendem instalar no local um loteamento residencial denominado "Residencial Hosoume III".

Informamos ainda, que o Conselho Consultivo do Plano Diretor apresentou certidão concordando com a solicitação dos requerentes, conforme Lei Complementar nº 291/2008 e suas alterações.

Sendo o que se apresenta, aproveito a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência e Nobres Edis componentes desta Casa de Leis protestos de elevada estima e distinta consideração.


ANDRÉ KOZAN LEMOS
Prefeito Municipal

EXMO. SR.
DANILO LEDO DOS SANTOS
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE DRACENA





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 5F02-36C6-456F-ED9D

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ANDRE KOZAN LEMOS (CPF 271.XXX.XXX-83) em 15/02/2024 16:45:03 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: AC Certisign RFB G5 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5
(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://dracena.1doc.com.br/verificacao/5F02-36C6-456F-ED9D>



004

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº ~~003~~-DE 15 DE FEVEREIRO DE 2024.

=====

Considera urbana área de terras que especifica e dá outras providências.

ANDRÉ KOZAN LEMOS, Prefeito Municipal de Dracena, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:

Art. 1º. Fica considerada urbana com o que dispõe o § 2º, do art. 32, do Código Tributário Nacional, um imóvel rural, com 122.985,20 m², pertencente à Matrícula nº 28.685, do Cartório de Registro de Imóveis de Dracena/SP, conforme roteiro:

I- UM IMÓVEL RURAL, COM A ÁREA DE 12,29852 HECTARES OU 122.985,20 METROS QUADRADOS OU 1,8389 HECTARES, denominado de “ESTÂNCIA W.B.”, neste Município e Comarca de DRACENA, Estado de São Paulo, cuja descrição de seu perímetro tem início no VÉRTICE P-01, cravado no limite da Estrada Municipal DRA-254 com a divisa do imóvel urbano sob matrícula nº 28.684, deste Registro Imobiliário. DO VÉRTICE P-01, segue confrontando com a mencionada Estrada Municipal, com os seguintes marcos, vértices, azimutes, distâncias e confrontantes:

VÉRTICES		AZIMUTE	DISTÂNCIA (M)	CONFRONTAÇÕES
DE	PARA			
P-01	P-02	113°43'23”	192,21	Estrada Municipal DRA-254
P-02	P-03	203°20'17”	550,54	Estrada Municipal sem denominação

				especial
P-03	P-04	202°21'17"	142,26	Imóvel rural sob matrícula nº9.953
P-04	P-05	246°36'56"	9,37	Córrego Mirassol // Imóvel rural sob Matrícula nº 9.953
P-05	P-06	246°55'00"	5,89	
P-06	P-07	246°55'00"	16,55	Córrego Mirassol // Imóvel rural sob matrícula nº 261
P-07	P-08	244°43'03"	21,08	
P-08	P-09	261°08'51"	17,34	
P-09	P-10	290°54'55"	6,80	
P-10	P-11	257°13'37"	24,61	
P-11	P-12	290°46'39"	10,82	
P-12	P-13	237°53'58"	8,99	
P-13	P-14	268°09'21"	10,44	
P-14	P-15	269°41'51"	7,77	
P-15	P-16	239°41'38"	9,61	
P-16	P-17	256°55'53"	12,42	Córrego Mirassol // Imóvel rural sob Matrícula nº 8.817
P-17	P-18	278°04'56"	6,26	
P-18	P-19	278°04'56"	17,61	Imóvel urbano sob matrícula nº 28.684
P-19	P-20	278°04'56"	12,73	
P-20	P-21	23°44'50"	655,62	
P-21	P-22	292°12'01"	38,28	
P-22	P-01	23°10'35"	142,35	



Art 2º. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.



ANDRÉ KOZAN LEMOS
Prefeito Municipal



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: DE3E-6561-D297-7CC8

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ANDRE KOZAN LEMOS (CPF 271.XXX.XXX-83) em 15/02/2024 16:44:36 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: AC Certisign RFB G5 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5
(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://dracena.1doc.com.br/verificacao/DE3E-6561-D297-7CC8>



Denominação: “Estância W.B.” - MATRÍCULA Nº 26.685”.

Local: Estrada Municipal DRA-254 - Dracena/SP.

Proprietário: Hosoume III Empreendimentos Dracena SPE LTDA.

Área: 122.985,20 metros quadrados ou 12,29852 hectares.

ROTEIRO

ÁREA A SER TRANSFORMADA EM URBANA

UM IMÓVEL RURAL, COM A ÁREA DE 12,29852 HECTARES OU 122.985,20 METROS QUADRADOS OU 1,8389 HECTARES, denominado de “ESTÂNCIA W.B.”, neste Município e Comarca de DRACENA, Estado de São Paulo, cuja descrição de seu perímetro tem início no VÉRTICE P-01, cravado no limite da Estrada Municipal DRA-254 com a divisa do imóvel urbano sob matrícula nº 28.684, deste Registro Imobiliário. DO VÉRTICE P-01, segue confrontando com a mencionada Estrada Municipal, com os seguintes marcos, vértices, azimutes, distâncias e confrontantes:

VÉRTICES		AZIMUTE:	DISTÂNCIA (M):	CONFRONTAÇÕES
DE:	PARA:			
P-01	P-02	113°43'23"	192,21	Estrada Municipal DRA-254
P-02	P-03	203°20'17"	550,54	Estrada Municipal Sem Denominação Especial
P-03	P-04	202°21'17"	142,26	Imóvel Rural sob matrícula nº 9.953
P-04	P-05	246°36'56"	9,37	Córrego Mirassol // Imóvel rural sob Matrícula nº 9.953
P-05	P-06	246°55'00"	5,89	
P-06	P-07	246°55'00"	16,55	Córrego Mirassol // Imóvel Rural sob Matrícula nº 261
P-07	P-08	244°43'03"	21,08	
P-08	P-09	261°08'51"	17,34	
P-09	P-10	290°54'55"	6,80	
P-10	P-11	257°13'37"	24,61	
P-11	P-12	290°46'39"	10,82	
P-12	P-13	237°53'58"	8,99	
P-13	P-14	268°09'21"	10,44	
P-14	P-15	269°41'51"	7,77	
P-15	P-16	239°41'38"	9,61	
P-16	P-17	256°55'53"	12,42	
P-17	P-18	278°04'56"	6,26	Córrego Mirassol // Imóvel Rural sob Matrícula nº 8.817
P-18	P-19	278°04'56"	17,61	
P-19	P-20	278°04'56"	12,73	

VÉRTICES		AZIMUTE:	DISTÂNCIA (M):	CONFRONTAÇÕES
DE:	PARA:			
P-20	P-21	23°44'50"	655,62	
P-21	P-22	292°12'01"	38,28	
P-22	P-01	23°10'35"	142,35	Imóvel Urbano sob Matrícula nº 28.684

Dracena, 08 de fevereiro de 2024.

LUCAS FERNANDEZ DA SILVA
Diretor de Engenharia
CREA: 5069864957 - SP

Ilmo. Sr. Prefeito Municipal de Dracena, Estado de São Paulo

HOSOUME III EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, CNPJ 52.150.613/0001-09 situada à Rua Thomé de Souza, 266, CEP 17.900-113, telefone (18) 3821-2514 neste ato representado por ISABELA HOSOUME, brasileira, solteira, publicitária, RG. 43.681.528X e CPF. 338.274.178-48, residente da Rua Thomé de Souza nº 768, nesta cidade de Dracena/SP, telefone (18) 99825-1883, proprietários do imóvel objeto da matrícula nº 28.685 do cartório de Registro de Imóveis da comarca de Dracena, localizado na Estrada Municipal DRA 354, bairro Mirassol, solicita que o imóvel acima descrito seja transformado de Área Rural para Área Urbana (ARC – Área Residencial e Comercial) para a implantação de um loteamento denominado RESIDENCIAL HOSOUME III.

Termos em que,

P. Deferimento

Dracena 18 de setembro de 2023



HOSOUME III EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
CNPJ. 52.150.613/0001-09

Ao

Ilmo Sr. Prefeito ANDRÉ KOZAN LEMOS
Prefeitura Municipal de Dracena
Av. José Bonifácio, 1437 – Centro
Dracena - SP



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE DRACENA - SP

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786

E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18

Marcelo Specian Zabotini - Oficial



CNM: 120154.2.0028685-77
CNS: 12.015-4

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

28.685

FICHA

001

REGISTRO DE IMÓVEIS

DRACENA/SP, 02 DE DEZEMBRO DE 2016.

IMÓVEL: UMA ÁREA RURAL, COM 127.433,21 METROS QUADRADOS OU 12,743321 HECTARES, encravada na FAZENDA SÃO MANOEL, no lugar denominado de BAIRRO MIRASSOL, neste município e comarca de DRACENA, Estado de São Paulo, cuja descrição de seu perímetro tem início no MARCO M-1 cravado na divisa da Estrada Municipal Denominada DRA 354 com a divisa da Estrada Municipal Sem Denominação Especial; do MARCO M-1 segue confrontando com a Estrada Municipal Sem Denominação Especial, com os seguintes marcos, azimutes, distâncias e confrontantes:

DE	PARA	AZIMUTE	DISTÂNCIA (M)	CONFRONTAÇÕES
M-1	M-2	202°16'29"	150,56	Estrada Municipal Sem Denominação Especial
M-2	M-3	203°00'53"	542,65	
M-3	M-4	246°01'28"	19,60	
M-4	M-5	244°17'10"	34,62	Imóvel sob matrícula nº 9.953
M-5	M-6	258°26'03"	24,14	
M-6	M-7	259°20'55"	20,99	
M-7	M-8	196°28'29"	10,26	
M-8	M-9	272°08'40"	16,32	
M-9	M-10	263°41'18"	48,25	
M-10	M-11	278°50'38"	12,03	Imóvel sob matrícula nº 8.117
M-11	M-12	305°13'46"	13,83	
M-12	M-13	295°15'50"	12,59	Imóvel sob matrícula nº 28.684
M-13	M-14	24°07'26"	649,77	
M-14	M-15	293°41'15"	37,81	
M-15	M-16	22°56'50"	150,26	Estrada Municipal DRA 354
M-16	M-1	113°36'28"	190,72	

BENFEITORIAS: Não há.

PROPRIETÁRIOS:

WALTER BATISTA, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 6.012.690-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 474.121.518-00, e sua mulher **LUCIA HELENA COTARELLI BATISTA**, funcionária pública estadual aposentada, portadora da cédula de identidade RG nº 8.067.801/SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 117.299.468-44, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes do advento da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliado à Rua Miguel do Nascimento nº 421, em Dracena/SP.

R. ANTERIORES:

Registro nº 5, procedido em 30/09/2016, na matrícula sob o nº 27.796; Registro nº 14, procedido em 26/07/2013 e Registro nº 10, procedido em 23/12/2009, ambos na matrícula sob o nº 265; e Registro nº 3, procedido em 23/04/2013, na matrícula sob o nº 13.309, todos deste Registro Imobiliário.

Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

AV. 1/28.685 - EM 02 DE DEZEMBRO DE 2016.

DO INCRA

CONTINUA NO VERSO:-

Página: 0001/0005

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 786c7f7a9-bc93-426b-a073-4a2300abc22e

514950555748

Esse documento foi assinado digitalmente por LUANA CAROLINE FREIRE DE ABREU - 30/01/2024 11:25

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE DRACENA - SP

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786

E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18

Marcelo Specian Zabetini - Oficial

CNM: 120154.2.0028685-77

MATRÍCULA

28.685

FICHA

001V°

Procede-se a presente averbação, de ofício, para constar que a presente matrícula refere-se a uma área rural remanescente com 2,8814 hectares, cadastrada no INCRA para os exercícios de 2010/2014, em área maior de 4,5511 hectares, sob código 615.021.001.589-6, com módulo rural de 15,1703 ha, nº de módulos rurais de 0,30, módulo fiscal de 20,0 ha, nº módulo fiscais de 0,2276 e fmp de 3,00 ha, que foi objeto de FUSÃO com uma de área rural com 9,8619 hectares, cadastrada no INCRA, para os exercícios de 2010/2014, com 9,6 hectares, sob código 615.021.003.760-1, com módulo rural de 00,0 ha, nº de módulos rurais de 0,0, módulo fiscal de 20,00 ha, nº de módulos fiscais de 0,48 e fmp de 3,00 hectares, ambas com a denominação de Estância WB e localizadas no Bairro Mirassol, município de Dracena/SP, tudo consoante ao que consta das matrículas anteriores.

Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

AV. 2/28.685 - EM 02 DE DEZEMBRO DE 2016.

INSCRIÇÃO NO SICAR/SP

Procede-se a presente averbação para constar que a área objeto desta matrícula foi apurada por força de unificação constantes das matrículas anteriores, em face de requerimento datado de 27/10/2016, subscrito pelos proprietários WALTER BATISTA e sua mulher LUCIA HELENA COTARELLI BATISTA, já qualificados, estando inscrita, atualmente, consoante documentos apresentados, no SISTEMA AMBIENTAL PAULISTA, sem especificação da reserva legal, com os seguintes e principais dados: "Número do SICAR/SP: 35144030310570. Data da Emissão: 08/11/2016. Data da Inscrição: 08/11/2016. Nome da Propriedade: Estância WB. Área Total Calculada: 12,75 ha. Módulos Fiscais: 0,64. Atividade Principal: Agricultura. Proprietários ou Posseiros: Walter Batista e Lucia Helena Cotarelli Batista. Área Total de APP: 0,63 ha. Vegetação Nativa: 00,00 ha. RESERVA LEGAL: 0,0000 ha". ARQUIVO: Os documentos utilizados na abertura desta matrícula e nesta averbação foram digitalizados e arquivados sob os nºs 98.027, 98.028 e 98.029. Protocolo nº 98.027, de 11/11/2016.

Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

AV. 3/28.685 - EM 19 DE JANEIRO DE 2021.

CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL

Por requerimento firmado aos dezesseis dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte (16.12.2020) pelo proprietário WALTER BATISTA, já qualificado, procede-se a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente está cadastrado no INCRA, com o certificado que apresenta os seguintes principais dados: "CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL/CCIR - Emissão 2020: DADOS DO IMÓVEL RURAL: Código do Imóvel Rural: 615.021.001.589-6; Denominação: ESTÂNCIA W.B.; Área total: 12,7433 ha; Classificação Fundiária: minifúndio; Indicações para Localização: Bairro Mirassol; Município Sede do Imóvel: Dracena; UF: SP; Módulo Rural: 15,1705 ha; Nº Módulos Rurais: 0,84; Módulo Fiscal: 20,0000 ha; Nº Módulos Fiscais: 0,6372; FMP: 3,00 ha; SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL: Município do Cartório: SP/Dracena; Área: 12,7433 ha. ÁREAS DO IMÓVEL: Registrada: 12,7433 ha. DADOS DO DECLARANTE: Walter Batista; CPF/MF: 474.121.518-00; Nacionalidade: Brasileira. DADOS DE CONTROLE: Lançamento: 17.08.2020; Número do CCIR: 36227520212; Data de geração do CCIR: 13.01.2021". O certificado apresentado foi emitido sob número de autenticidade 09110.18630.07151.02082, devidamente quitado. SELO DIGITAL: 1201543310000000060165218. Protocolo nº 109.390, de 21.12.2020, reingressado aos 14.01.2020.

Marielle Zamariolli Gonçalves Reami, Escrevente Substituto.

Marcelo Specian Zabetini, Oficial.

R. 4/28.685 - EM 19 DE JANEIRO DE 2021.

INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL

Por instrumento de 2ª Alteração Contratual de Sociedade Empresária Limitada, celebrado aos 13.01.2021, assinado pelos sócios e duas testemunhas, registrado na JUCESP sob nº 10.968/21-0, em 14.01.2021, procede-se o presente para constar que os proprietários WALTER BATISTA e seu cônjuge LUCIA HELENA COTARELLI BATISTA, já qualificados, TRANSMITIRAM o imóvel desta matrícula, A TÍTULO DE CONFERÊNCIA DE BENS para integralização de capital social, à sociedade G.E.I. BATISTA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.455.603/0001-13, sediada na Rua Princesa Isabel, nº 2.104, Sala 01, Centro, em Dracena/SP, ao qual foi atribuído o valor de R\$392.000,00 (trezentos e noventa e dois mil reais), contendo o contrato as demais cláusulas e condições. EMITIDA A DOI.

CONTINUA NA FICHA Nº _____

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE DRACENA - SP

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786

E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18

Marcelo Specian Zabotini - Oficial



CNM: 120154.2.0028685-77

CNS: 12.015-4

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

28.685

FICHA

002

REGISTRO DE IMÓVEIS

DRACENA/SP, 19 DE JANEIRO DE 2021.

SICAR/SP: vide AV. 2. **CCIR:** vide AV. 3. **NIRF:** 0.732.564-9. **CND/RECEITA FEDERAL:** Emitida em 13.01.2021 - código de controle: 60D4.AA5C.C790.F6D9, confirmada eletronicamente. **VALOR DO IMÓVEL PELO ITR-2020:** R\$237.000,00 (duzentos e trinta e sete mil reais). **ITBI:** Foi apresentada a guia de isenção de imposto, nº 1224, nos termos do artigo 4º, inciso IV, da Lei Municipal nº 1861, de 22/02/1989. **ARQUIVO:** Os documentos utilizados na averbação nº 3 e neste registro foram digitalizados e arquivados sob nº 109.390. **SELO DIGITAL:** 1201543210060000060167216. **Protocolo nº 109.390, de 21.12.2020, reingressado em 14.01.2020.** **Marcelle Zamarioli Gonçalves Reami, Escrevente Substituta.** **Marcelo Specian Zabotini, Oficial.**

AV. 5/28.685 - EM 29 DE JANEIRO DE 2024.

CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL

À vista do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade Empresária Limitada, objeto do R. 6, infra, procede-se a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente está cadastrado no INCRA, com o certificado que apresenta os seguintes principais dados: **"CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR - Emissão 2023. DADOS DO IMÓVEL RURAL:** Código do Imóvel Rural: **615.021.001.589-6;** Denominação: **ESTÂNCIA W.B;** Área total: 12,7433 ha; Classificação Fundiária: pequena propriedade; Indicações para Localização: Bairro Mirassol; Município Sede do Imóvel: Dracena; UF: SP; Módulo Rural: 15,1705 ha; Nº Módulos Rurais: 0,84; Módulo Fiscal: 20,0000 ha; Nº Módulos Fiscais: 0,6372; FMP: 2,00 ha; **SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL:** Município do Cartório: SP/Dracena; Matrícula: 28.685. Área: 12,7433 ha. **ÁREA DO IMÓVEL:** Registrada: 12,7433 ha. **DADOS DO DECLARANTE:** Walter Batista; CPF/MF: 474.121.518-00; Nacionalidade: Brasileira. **DADOS DE CONTROLE:** Lançamento: 19.06.2023; Número do CCIR: 59119447231; Data de geração do CCIR: 26.09.2023". O certificado apresentado foi emitido sob número de autenticidade 09110.18630.11355.02434, devidamente quitado. **SELO DIGITAL:** 120154334000000013943424X. **Protocolo nº 119.320, de 09/01/2024.** **Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.**

Haroldo Seron da Silva, Oficial Substituto.

R. 6/28.685 - EM 29 DE JANEIRO DE 2024.

INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL

Pelo Instrumento Particular de Constituição de Sociedade Empresária Limitada de Propósito Específico, celebrado aos 30.08.2023, assinado pelos sócios e duas testemunhas, registrado na JUCESP sob nº 35262171448, em 12.09.2022, procede-se o presente para constar que a proprietária G.E.I. BATISTA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA, já qualificada, **TRANSMITIU o imóvel desta matrícula, A TÍTULO DE CONFERÊNCIA DE BENS para integralização de capital social, à sociedade HOSOUME III EMPREENDIMENTOS DRACENA SPE LTDA,** inscrita no CNPJ/MF sob nº 52.150.613/0001-09, sediada na Rua Thomé de Souza, nº 266, Sala 01, Centro, em Dracena/SP, ao qual foi atribuído o valor de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), contendo o contrato as demais cláusulas e condições. **EMITIDA A DOI. SICAR/SP:** vide AV. 2. **CCIR:** vide AV. 5. **CIB/NIRF:** 0.732.564-9. **VALOR DO IMÓVEL PELO ITR-2023:** R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais). **ITBI:** Guia nº 4730/2023, devidamente quitada. **ARQUIVO:** Os documentos utilizados na averbação nº 5 e neste registro foram digitalizados e arquivados sob nº 119.320. **SELO DIGITAL:** 120154321006000013943624V. **Protocolo nº 119.320, de 09/01/2024.** **Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.**

Haroldo Seron da Silva, Oficial Substituto.

AV. 7/28.685 - EM 29 DE JANEIRO DE 2024.

RETIFICAÇÃO DE ÁREA

Pelo Requerimento de pedido de retificação de área rural e outras avenças, datado de 19 de setembro de 2023, que se faz acompanhar dos seguintes documentos: a - da planta e memorial descritivo da área do imóvel, elaborados pelo técnico em agrimensura, Sr. Thales Mitsuro Ushizima - CFT: 27818355871; b - TRT de Obra ou Serviço nº CFT2302881501, devidamente quitada; c - por declarações de reconhecimento de limites firmadas pelos atuais confrontantes; e, d - por outros documentos necessários ao pedido, a proprietária: **HOSOUME III EMPREENDIMENTOS SPE LTDA,** já qualificada, **AUTORIZOU esta averbação para constar**

CONTINUA NO VERSO:-

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE DRACENA - SP

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786

E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18

Marcelo Specian Zabetini - Oficial

CNM: 120154.2.0028685-77

MATRÍCULA

28.685

FICHA

002Vº

que o imóvel objeto desta matrícula, pelo levantamento pericial levado a efeito, passou a ser descrito, caracterizado e atualizado da seguinte forma: **UM IMÓVEL RURAL, COM A ÁREA DE 12,29852 HECTARES OU 122.985,20 METROS QUADRADOS**, denominado de "ESTÂNCIA W.B.", situado no BAIRRO MIRASSOL, neste Município e Comarca de DRACENA, Estado de São Paulo, cuja descrição de seu perímetro tem início no VÉRTICE P-01, cravado no limite da Estrada Municipal DRA-254 com a divisa do imóvel urbano sob matrícula nº 28.684, deste Registro Imobiliário. DO VÉRTICE P-01, segue confrontando com a mencionada Estrada Municipal, com os seguintes vértices, azimutes, distâncias e confrontantes:

VÉRTICES:		AZIMUTE:	DISTÂNCIA (M):	CONFRONTAÇÕES
DE:	PARA:			
P-01	P-02	113°43'23"	192,21	Estrada Municipal DRA-254
P-02	P-03	203°20'17"	550,54	Estrada Municipal Sem Denominação Especial
P-03	P-04	202°21'17"	142,26	Imóvel Rural sob Matrícula nº 9.953
P-04	P-05	246°36'56"	9,37	Córrego Mirassol // Imóvel Rural sob Matrícula nº 9.953
P-05	P-06	246°55'00"	5,89	
P-06	P-07	246°55'00"	16,55	Córrego Mirassol // Imóvel Rural sob Matrícula nº 261
P-07	P-08	244°43'03"	21,08	
P-08	P-09	261°08'51"	17,34	
P-09	P-10	290°54'55"	6,80	
P-10	P-11	257°13'37"	24,61	
P-11	P-12	290°46'39"	10,82	
P-12	P-13	237°53'58"	8,99	
P-13	P-14	268°09'21"	10,44	
P-14	P-15	269°41'51"	7,77	
P-15	P-16	239°41'38"	9,61	
P-16	P-17	256°55'53"	12,42	Córrego Mirassol // Imóvel Rural sob Matrícula nº 8.817
P-17	P-18	278°04'56"	6,26	
P-18	P-19	278°04'56"	17,61	
P-19	P-20	278°04'56"	12,73	Imóvel Urbano sob Matrícula nº 28.684
P-20	P-21	23°44'50"	655,62	
P-21	P-22	292°12'01"	38,28	
P-22	P-01	23°10'35"	142,35	

BENFEITORIAS: Sem benfeitorias. **SICAR/SP:** vide AV. 2. **CCIR:** vide AV. 5. **CIB/NIRF:** 0.732.564-9. **VALOR DO IMÓVEL PELO ITR-2023:** R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais). **FUNDAMENTO DA RETIFICAÇÃO:** A presente retificação foi feita nos termos do artigo 212 e

CONTINUA NA FICHA Nº 03

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE DRACENA - SP

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786

E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18

Marcelo Specian Zabetini - Oficial

CNM: 120154.2.0028685-77

CNS: 12.015-4

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

28.685

FICHA

003



REGISTRO DE IMÓVEIS

DRACENA/SP, 29 DE JANEIRO DE 2024.

213, item II, da Lei nº 6.015/73, de Registros Públicos. **ARQUIVO:** Os documentos utilizados nesta averbação foram digitalizados sob nº 119.320 e 119.321 e arquivados sob classificador denominado de "Pasta de Retificação - Lei nº 10.931/2004, sob o nº 04/2024. **SELO DIGITAL:** 120154231000000013943724R. Protocolo nº 119.321, de 09/01/2024. **Haroldo Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.**
Seron da Silva, Oficial Substituto.

Oficial.....	R\$	42,22
Estado.....	R\$	12,00
SEFAZ.....	R\$	8,21
Reg. Civil....	R\$	2,22
Trib. Justiça:	R\$	2,90
Ao Município:	R\$	2,11
Ao Min. Púb....	R\$	2,03
Total.....	R\$	71,69

CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº **28685**, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/5 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 30 de janeiro de 2024.

Luana Caroline Freire de Abreu
Escrevente



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

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

Selo digital:

1201543C30000000139439243

CONTINUA NO VERSO:-



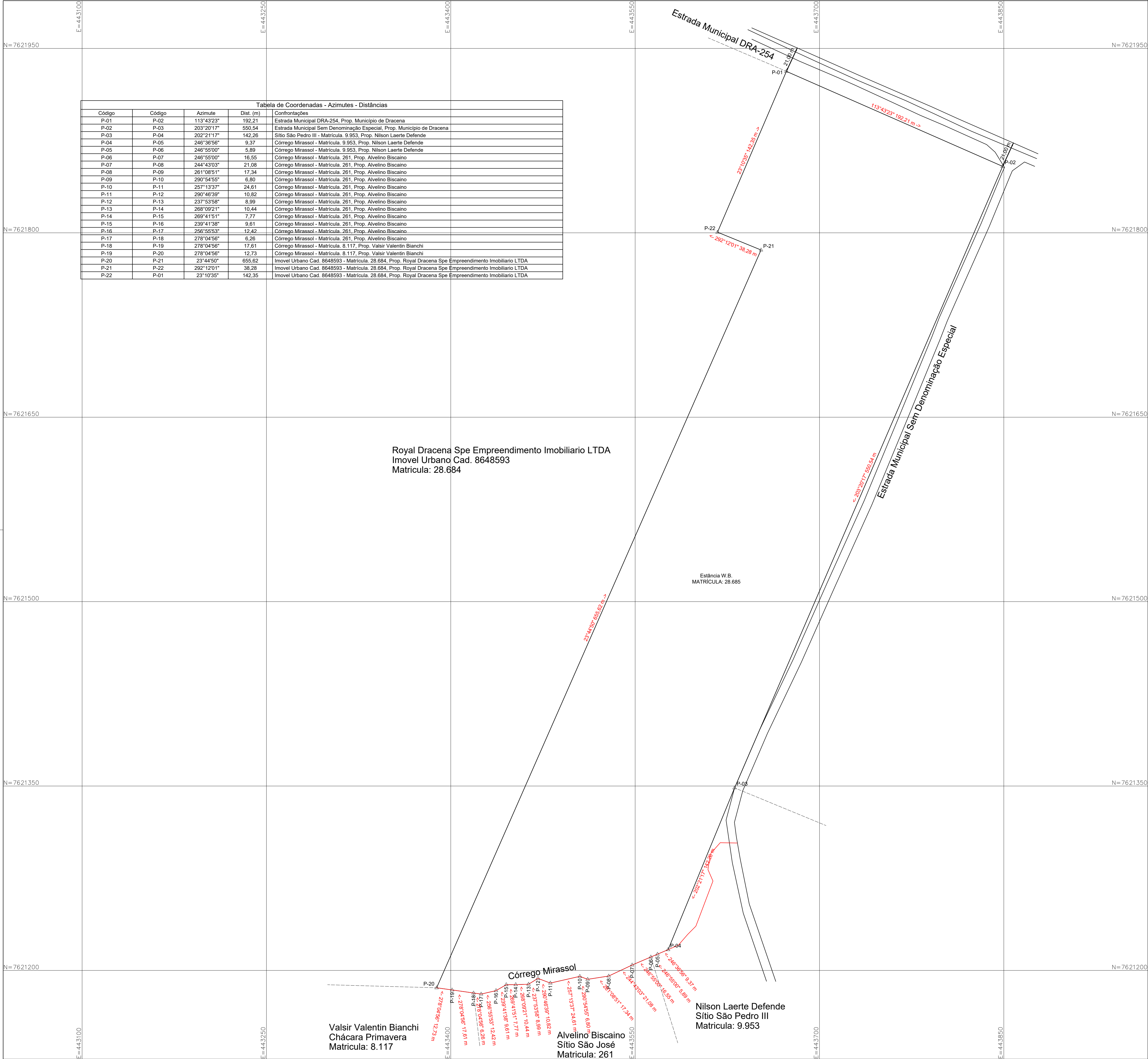
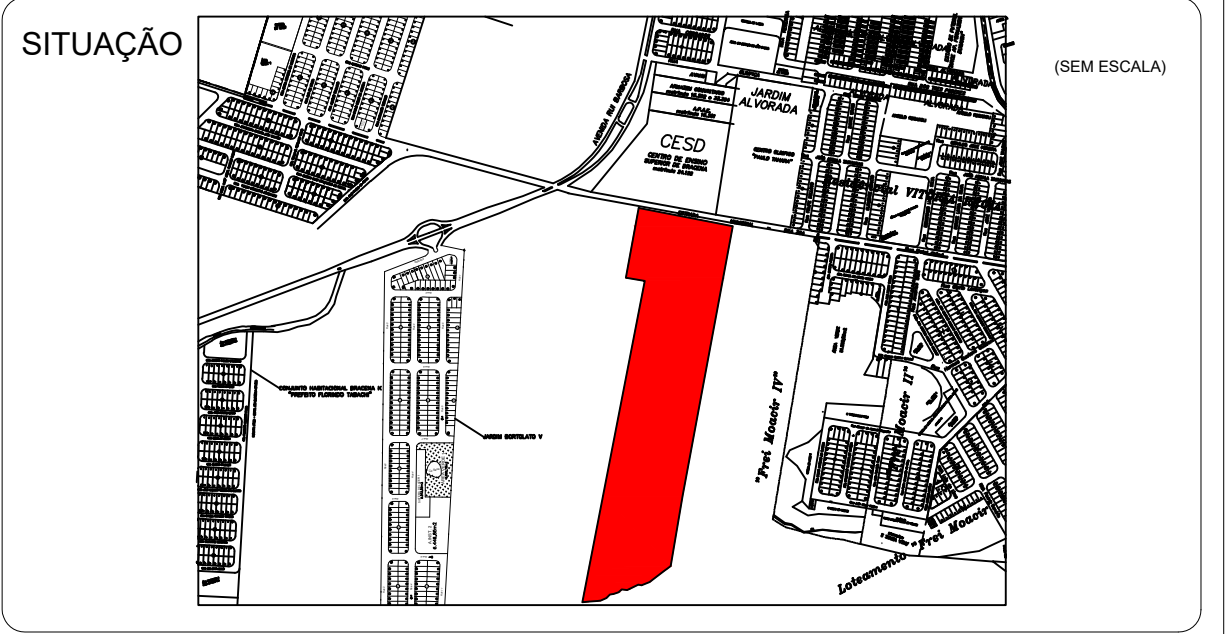


Tabela de Coordenadas - Azimutes - Distâncias				
Código	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
P-01	P-02	113°43'23"	192,21	Estrada Municipal DRA-254, Prop. Município de Dracena
P-02	P-03	203°20'17"	550,54	Estrada Municipal Sem Denominação Especial, Prop. Município de Dracena
P-03	P-04	202°21'17"	142,26	Sítio São Pedro III - Matricula. 9.953, Prop. Nilson Laerte Defende
P-04	P-05	246°36'56"	9,37	Córrego Mirassol - Matricula. 9.953, Prop. Nilson Laerte Defende
P-05	P-06	246°55'00"	5,89	Córrego Mirassol - Matricula. 9.953, Prop. Nilson Laerte Defende
P-06	P-07	246°55'00"	16,55	Córrego Mirassol - Matricula. 261, Prop. Avelino Biscaino
P-07	P-08	244°43'03"	21,08	Córrego Mirassol - Matricula. 261, Prop. Avelino Biscaino
P-08	P-09	261°08'51"	17,34	Córrego Mirassol - Matricula. 261, Prop. Avelino Biscaino
P-09	P-10	290°54'55"	6,80	Córrego Mirassol - Matricula. 261, Prop. Avelino Biscaino
P-10	P-11	257°13'37"	24,61	Córrego Mirassol - Matricula. 261, Prop. Avelino Biscaino
P-11	P-12	290°46'39"	10,82	Córrego Mirassol - Matricula. 261, Prop. Avelino Biscaino
P-12	P-13	237°53'58"	8,99	Córrego Mirassol - Matricula. 261, Prop. Avelino Biscaino
P-13	P-14	268°09'21"	10,44	Córrego Mirassol - Matricula. 261, Prop. Avelino Biscaino
P-14	P-15	269°41'51"	7,77	Córrego Mirassol - Matricula. 261, Prop. Avelino Biscaino
P-15	P-16	239°41'38"	9,61	Córrego Mirassol - Matricula. 261, Prop. Avelino Biscaino
P-16	P-17	256°55'53"	12,42	Córrego Mirassol - Matricula. 261, Prop. Avelino Biscaino
P-17	P-18	278°04'56"	6,26	Córrego Mirassol - Matricula. 261, Prop. Avelino Biscaino
P-18	P-19	278°04'56"	17,61	Córrego Mirassol - Matricula. 8.117, Prop. Valsir Valentin Bianchi
P-19	P-20	278°04'56"	12,73	Córrego Mirassol - Matricula. 8.117, Prop. Valsir Valentin Bianchi
P-20	P-21	23°44'50"	655,62	Imovel Urbano Cad. 8648593 - Matricula. 28.684, Prop. Royal Dracena Spe Empreendimento Imobiliario LTDA
P-21	P-22	292°12'01"	38,28	Imovel Urbano Cad. 8648593 - Matricula. 28.684, Prop. Royal Dracena Spe Empreendimento Imobiliario LTDA
P-22	P-01	23°10'35"	142,35	Imovel Urbano Cad. 8648593 - Matricula. 28.684, Prop. Royal Dracena Spe Empreendimento Imobiliario LTDA



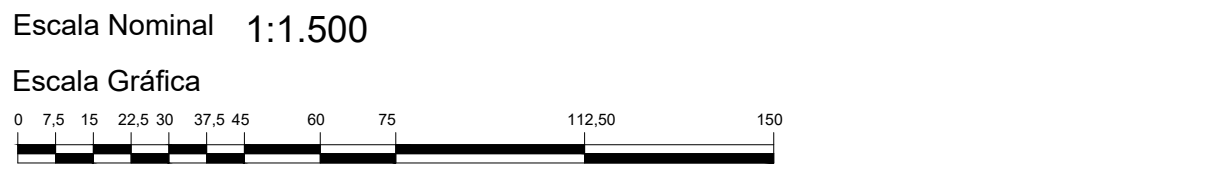
Coordenadas planas - PLANO TOPOGRAFICO LOCAL

Controle 1: BASE-01
X = 443640,28
Y = 7621953,84
Z = 410,295

Lat: 21°30'15,040635" S
Long: 51°32'38,881726" W
Alt.: 410,295

Controle 2: BASE-02
X = 443628,37
Y = 7621348,54
Z = 389,936

Lat: 21°30'34,719631" S
Long: 51°32'39,295530" W
Alt.: 389,936



CONVENÇÕES

Corrego ou Nascente

Rodovias

Vias de Acesso

Área de Preservação

CONVENÇÕES TOPOGRÁFICAS NBR 13133

Título

TRANSFORMAÇÃO EM PERÍMETRO URBANO

Folha ÚNICA

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL: "ESTÂNCIA W.B"

PROPRIETÁRIO(S): HOSOUME III EMPREENDIMENTOS DRACENA SPE LTDA

MUNICÍPIO: DRACENA/SP

MATRÍCULA: 28.685

CARTÓRIO: CRI DRACENA/SP

CÓDIGO INCRA: 615.021.001.589-6

LOCALIZAÇÃO: ESTRADA MUNICIPAL DRA - 254

ÁREA A SER TRANSFORMADA: 122.985,20 m²

DATA: FEVEREIRO/2024

ESCALA: 1:1500

QUADRO DE ÁREAS

Área m ²	Área Ha.
122.985,20	12,29852

LUCAS FERNANDEZ DA SILVA
Diretor de Engenharia
CREA: 5069864957

Parágrafo Quinto: A destituição de administradores não sócios operar-se-á, em reunião formal de sócios, mediante deliberação na forma da lei.

Parágrafo Sexto: Os sócios e ADMINISTRADORES deliberarão em conjunto sobre retirada mensal a título de pró-labore.

IV - DA CESSÃO DE QUOTAS

Clausula Sétima - As quotas da sociedade ou quaisquer direitos ou interesses nelas contidos não poderão ser cedidos ou transferidos a terceiros estranhos à sociedade, por nenhum dos sócios, sem o prévio consentimento, por escrito, do outro sócio, aos quais fica assegurado o direito de, em igualdade de condições, haverem-nas para si, proporcionalmente à participação de cada um no capital da sociedade, devendo, para tanto, ser notificado pelo cedente.

Parágrafo Único - Fica, a critério exclusivo dos sócios, pela maioria absoluta do capital social, a admissão de novos sócios.

V - DA RETIRADA DO SÓCIO

Clausula Oitava - A sócia G.E.I. BATISTA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA poderá a seu critério, após a escolha e divisão dos lotes, se retirar, a qualquer momento da sociedade, recebendo como pagamento de suas quotas os 40% (quarenta por cento) dos lotes pertencentes à mesma, previamente distribuídos em assembleia, conforme previsto INSTRUMENTO PARTICULAR DE PARCERIA PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO E OUTRAS AVENÇAS, firmado em 13 de junho de 2023 e seus respectivos aditivos. O prazo final para a sócia G.E.I. BATISTA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA se retirar da sociedade, será de 60 (sessenta) dias a partir da emissão do Termo de Verificação de Obra (TVO).

Parágrafo Único: Com a retirada da sócia G.E.I. BATISTA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA da sociedade, as partes formularão Declaração Pública para Fins Judiciais junto ao Cartório competente afirmando que permaneçam praticando a mesma tabela de valores para a comercialização das unidades.

VI - DA REUNIÃO DE SÓCIOS

Clausula Nona - As convocações, quando necessárias, deverão ser efetuadas por escrito, contendo dia, hora, local e pauta da reunião/assembleia ficando desta forma dispensada as formalidades do art. 1152§3(Lei 10.406/02).

VII - DO FALECIMENTO OU FALÊNCIA DE SÓCIO

Clausula Décima - Falecendo ou sendo interditado qualquer sócio, a sociedade continuará com suas atividades com os herdeiros, sucessores e o incapaz. Não sendo possível ou inexistindo interesse deste ou dos sócios remanescentes, o valor de seus haveres serão apurados e liquidados com base na situação patrimonial da sociedade, à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado. O mesmo

Walter Batista

5

for



procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação a seu sócio.

Parágrafo Único - A sociedade não se dissolverá pela retirada, falência ou impedimento de qualquer dos quotistas.

VIII - DO EXERCÍCIO SOCIAL

Clausula Décima Primeira - O exercício social terá início no primeiro dia do mês de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano civil, quando serão elaboradas as demonstrações financeiras e o balanço patrimonial previstos em Lei. A sociedade poderá levantar balanços patrimoniais e demonstrações de resultados, abrangendo períodos inferiores.

IX - DA LIQUIDAÇÃO E DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE

Clausula Décima Segunda - A sociedade entrará em dissolução nos casos previstos em Lei. Nesse caso, será nomeado como liquidante um sócio, ou quem este indicar, observadas as normas legais pertinentes. Nesta hipótese, os haveres da sociedade serão empregados na liquidação das obrigações e o remanescente, se houver, rateado entre os quotistas em proporção ao número de quotas que cada um possuir.

Parágrafo Único - A liquidação processar-se-á nos termos determinados pela legislação.

X - DO FORO

Clausula Décima Terceira - As partes elegem o foro desta Comarca de Dracena/SP, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do presente contrato, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

XI - CLÁUSULA DE DESIMPEDIMENTO

Clausula Décima Quarta - Os Administradores não sócios declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade por lei especial, por condenação 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, a fé pública ou a propriedade.

Clausula Décima Quinta - Conforme previsão dos artigos 1052 a 1087 do Código Civil de 10 de janeiro de 2002, e conforme preceitua o artigo 1053 e seu parágrafo único, aplicam-se subsidiariamente à sociedade limitada as regras da sociedade simples, devendo ser aplicadas supletivamente às regras da sociedade anônima Lei 6.404/76, observando além dos demais os que dispõem o artigo 173 e seguintes do mencionado dispositivo legal, ficando claro que a empresa está dispensada das publicações de suas demonstrações financeiras conforme artigo 294.

Walter Batista

6

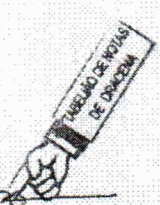
ter

XII - CLÁUSULA DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Clausula Décima Sexta – Toda e qualquer controvérsia oriunda do presente contrato social, deverá ser cumprido o disposto no INSTRUMENTO PARTICULAR DE PARCERIA PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO E OUTRAS AVENÇAS, firmado em 13 de junho de 2023 e seus respectivos aditivos.

E, por estarem justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em via única.

Dracena - SP, 30 de agosto de 2023.

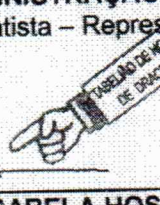


Isabela Hosoume

EGH EMPREENDIMENTOS LTDA
(Isabela Hosoume – Representante Legal)

Walter Batista

G.E.I. BATISTA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA
(Walter Batista – Representante Legal)



Isabela Hosoume

ISABELA HOSOUME
(Administradora)

Walter Batista

WALTER BATISTA
(Administradora)

Beatriz Castro Kavano
Beatriz Castro Kavano
Advogada
OAB/SP 178.890



Beatriz Castro Kavano
Escritora