

SOCIEDADE ORGANIZADORA E ADMINISTRADORA ESTÂNCIA
SÃO MANOEL

Ata da Assembléia Geral Ordinária
Realizada em 30 de Junho 2013.

Aos 30 dias do mês de junho de 2013, reuniram-se em sua sede, em Assembléia Geral Ordinária, os proprietários de chácaras de Loteamento Estância São Manoel no distrito de Talhado, no município de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, com a primeira convocação marcada para as 09h00min (nove horas) e realizada na segunda convocação às 09h30min (nove horas e trinta minutos), para deliberarem a respeito da seguinte ordem do dia: 1º) Processo de Regularização dos lotes da Estância São Manoel junto à Secretaria de Habitação de São José do Rio Preto, com a Presença do Secretário da Habitação, Dr. Renato G. Goes para esclarecimentos e duvidas. 2º) Gerais. O Sr. Presidente do Loteamento Estância São Manoel, Flavio Bianchini, iniciou os trabalhos, agradecendo a presença de todos os moradores e proprietários de lotes, bem como aos demais participantes convidados para a Assembléia; deixou claro que a participação de todos é muito fundamental; que o objetivo desta Assembléia de hoje é demonstrar como estamos a nível de regularização, pois se trata de um procedimento lento e repleto de peculiaridades, e visando demonstrar com mais clareza a todos os interessados na regularização do loteamento, nada melhor que convidar o secretário da habitação desta Comarca, Dr. Renato G. Goes que gentilmente aceitou nosso convite e se fez presente, para esclarecer e falar sobre o andamento do processo de regularização. O Sr. Machado, diretor de comunicação da Estância São Manoel pediu a palavra antes do Secretário para falar sobre o governo atual do Sr. Prefeito que têm demonstrando grande interesse em relação a regularização dos loteamentos que se encontram irregulares, e que o Dr. Renato, na posição de Secretário Municipal da Habitação está a par de toda situação e procedimentos necessários para a regularização. Destarte, os

esclarecimentos proferidos por ele é muito importante e deve ser ouvido com atenção. Findo seu pronunciamento, o Sr. Machado passou a palavra ao Secretário da Habitação que falou dos benefícios que estão a caminho com a devida regularização; se apresentou falou que trabalhou em cartório de registro de imóveis por longo período; foi assessor do Sr. Fernando Fukassawa; é Advogado licenciado e foi convidado para ser secretário da Secretaria da Habitação pelo atual prefeito municipal. Disse, ainda, que quando assumiu a secretaria foi procurado pelo Sr. Flavio Bianchini que lhe apresentou nosso projeto para a regularização do Loteamento; viu as atividades desempenhadas pela Associação, área social, área institucional, e explicou ao Presidente da Estância que essas áreas denominadas Institucionais, uma vez indicada no projeto dessa forma, passam automaticamente ao município, deixando de pertencer a Associação, pensando dessa forma criou-se um impasse, embora muitos sabendo dessa possibilidade não alertaram a então diretoria da Estância São Manoel, fazendo necessário realizar a mudança de todo o projeto, e disse que lidar em casos onde o loteamento já existe é muito complicado em relação aos que estão começando agora. Diante do pedido de regularização por parte da Estância São Manoel, disse o Secretário da Habitação que foi necessário ir até São Paulo tentar mudar no Estado inteiro as normas para resolver o problema desses condomínios irregulares. Em reunião com os dirigentes do governo responsáveis pela regularização a nível Estadual de loteamentos irregulares, conseguiu proceder à possibilidade de unificação das matrículas destes loteamentos que constam com loteadores diversos, ou seja, como são diversos donos nessas matrículas sem a unificação das mesmas, quando chegar em São Paulo o pedido volta novamente para São José do Rio Preto indeferido. Assim, diante da reunião que o Secretário da Habitação, Dr. Renato teve com os representantes do Poder Público, este autorizou a unificação das matrículas com proprietários diversos, o que antes era impossível. Essa mudança agora precisa ser aplicada. O primeiro passo é convencer a população proprietária destes loteamentos para permanecerem disponíveis a buscarem informações necessárias a regularização, fazendo cada um sua parte, e assim, se unirem para acelerar e agilizar ao máximo o poder público para dar prosseguimento a regularização, não esperar somente pelos órgãos públicos, que pode demorar até 15 anos pra conseguir

expedir uma planta residencial de forma gratuita para os moradores do loteamento, sendo que cada morador pode providenciar a planta do imóvel de forma particular em menos tempo. Informou o Secretário que existem 108 loteamentos irregulares na cidade, 28 regularizados e 02 em fase de titulação, fornecendo a escritura do imóvel certinha em nome de cada morador que demonstrou ser o proprietário do imóvel no tempo da regularização. Comentou, ainda, sobre o contrato feito no tabelião de notas, antiga Escritura Cível, não serve como comprovante de propriedade do terreno citou o seguinte exemplo: “nem entra como garantia de empréstimos bancários, porque não tem valor legal. Tem que chegar ao registro de imóvel passando pelo processo de regularização, registrar sua escritura, de forma alguma desdobrar lotes, antes de comprar, vender ou construir, deve-se verificar se o Loteamento está legalizado, procedendo às medidas corretas para se realizar uma construção. O projeto de regularização da Estância São Manoel consta da data de 2012 e se houver alterações unilaterais vai ter que recomeçar novamente”. Disse que está disponível a população desses condomínios para responder as dúvidas existentes diretamente na Secretaria da Habitação. Retomou os dizeres em relação às áreas doadas como institucional, como foi aprovado pela COPEUR, após a mudança foram oferecidas outros lotes, mais que para isso acontecer precisa de documentos comprovando a posse. Sugeriu que a Associação da Estância São Manoel realizasse uma assembléia com o objetivo de aprovar que essas áreas sejam objeto de AÇÃO DE USUCAPIÃO e posteriormente a decisão favorável, concedendo o usucapião das mesmas à Estância São Manoel, essas áreas serão doadas a Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto. Informou que isso pode demorar até 10 anos para ser julgado e explicou que após entrar na segunda fase que é o registro dos lotes, os proprietários devem providenciar todo os documentos que comprovem serem eles os legítimos posseiros do imóvel, como Escritura/Contrato do loteador para pessoa atual, se o imóvel tiver passado por 10 (dez) donos por exemplo tem que ter os 10 (dez) contratos guardados até chegar no dono atual, cópias de RG e CPF, se casados apresentar a certidão de casamento e comprovante de endereço. Aqueles que se não tiverem como comprovar a posse do imóvel, pois podem ter perdido algum contrato de compra e venda, o mesmo vai ser encaminhado à defensoria pública para que essa ajuíze

ação pertinente. Na época em que os cartórios de Registro de Imóvel deixaram de emitir a Escritura Cível, o “contrato de gaveta” foi a maneira de burlar a lei, vez que no ano de 2001 foi proibido aos Cartórios de Registro de Imóvel a emissão de qualquer tipo de escritura no comum, também chamada Cível. A proprietária da chácara 300/301 fez uma pergunta ao secretario, em relação ao usucapião: “se essas áreas que a Estância vai indicar, vamos ter que esperar a ação para começar a continuidade do projeto”. O Sr. Secretario respondeu que são coisas paralelas, vão caminhar juntas. O Sr. Flávio Bianchini comentou que desde que existe a associação 1994, começamos fazer um cadastramento histórico e constatamos que de 320 (trezentos e vinte) chácaras, 25 (vinte e cinco) chácaras que seus proprietários eram desconhecidos, desse ano até o dia de hoje existem 11 (onze) chácaras que não temos nenhum vestígio de quem seriam os seus proprietários. Comentou-se que até poderiam ter sido doadas pelo loteador ao atual “laranja” o Sr. Manoel Ferrassol, uma suposição. Algumas perguntas surgiram como o Sr. Antonio Ramalho Sé proprietário chácara 320 que perguntou: “se o proprietário aparecer a Estância não será penalizada a respeito?”. O Sr. Flávio respondeu que existe um débito muito grande a respeito de cada lote com a Associação em relação às taxas de manutenção devidas, que mesmo se o proprietário aparecer e busque na justiça o direito do lote e demonstre ser o legítimo possuidor do mesmo, seus débitos serão cobrados com juros e correções aplicáveis. Outra pergunta do Sr. Luiz de Santis proprietário da chácara 162: “em relação às construções existentes, como ficariam as mesmas?”. Foi respondido pelo Secretario da Habitação que as construções já existentes serão toleradas; serão cadastradas pelo município, cada proprietário de lote será chamado pelo mutirão da legalidade, onde cada morador vai assinar o cadastro do lote com apresentação de documentos, medidas e fotos que da posse do lote, após demonstrarem serem legítimos possuidores, partem para serem titulados, nesta fase agora tem que ter plantas do imóvel, se forem construir tem que ser nas diretrizes certas exigidas pelo Poder Publico. O Secretario se dispôs a atender na secretaria habitação qualquer interessado no processo de regularização, bem como a Estância também informou estar disponível para qualquer sanar dúvida que possa existir, e em caso de não conseguirmos responder, encaminharemos para órgãos responsáveis. Encerrada a participação do

*Secretario da Habitação, o Sr. Flavio Bianchini colocou em votação por meio de aclamação e todos os presentes se manifestaram, de forma unânimes, favoráveis ao ingresso da ação de **USUCAPIÃO DAS CHACARAS: numero 126,146/147,148/149,154/155/156,197/198,206.** num total de 11 chácaras. A palavra foi passada ao Sr. João Machado, onde convidou o atual Presidente da Câmara Municipal, o Sr. Paulo Paulera, que veio falar em nome do Executivo/Legislativo, abordando assuntos de infra- estrutura especificamente para Estância São Manoel, que como secretario de Serviços Gerais anteriormente, nunca deixou de atender a Estância, assim como Presidente da Câmara Municipal também estará sempre voltado aos condomínios que precisar de sua ajuda. A palavra foi passada ao Sr. Machado que falou sobre a manutenção das ruas, após reuniões com diretoria e engenheiros da Prefeitura foi instruído a fazer o leito carroçável, colocando materiais aos poucos para aderir ao solo e colocação de tubos e canaletas em frente as chácaras nos finais de ruas; em parceria com a prefeitura foram jogados 150 (cento e cinquenta) caminhões de terra/entulho mais maquinário utilizado foi cedido gratuitamente pela prefeitura. Na entrada corredor acesso de nossa Estância foram construídas 03 (três) caixas contenção água pluvial com pedreiros, maquinários, tubos e canaletas, sendo que os tubos foram doados pela Prefeitura provenientes de sobras de outras obras realizadas; para a confecção das canaletas e tubo a Estância doou os sacos de cimento , quanto a mão de obra, areia, ferro, pedras, foram fornecidos gratuitamente pela prefeitura. E após o termino das caixas de contenção, a próxima etapa será nos finais da rua sentido baixada do rio, onde a Estância entrará com cimento para confecção tubos/canaletas. A Diretora Social Sra. Iracélis Ap.Manteli Bianchini pediu a palavra para num ato de indignação e desabafo, observando que por falta de acompanhamento de alguns condôminos que visam prejudicar os trabalhos realizados pela equipe e Diretoria, apontam somente erros e falhas, não vendo benfeitorias e obras realizadas; acrescentou que o crescimento só se faz com a união dos condôminos. O Sr. João Margalho Pires proprietário das chácaras 94/95/138; completou falando da dificuldade que tínhamos quando a energia era particular e não tinha iluminação nas ruas. A palavra foi transmitida ao Sr. Flávio Bianchini que falou de todos os benefícios conseguidos até o momento sem precisar ser rateado nada; disse que nem*

*40% dos projetos que estão por realizar foram concluídos, como finalizar obras das ruas e iluminação da entrada de acesso. Complementou que o mandado é por dois anos se alguém não achar satisfeito e estiver descontente se reúnam, montem uma chapa para concorrerem à presidência da Associação. Esgotado a ordem do dia e como ninguém fez o uso da palavra, estando todos os presentes de acordo com a Ordem do Dia, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos os condôminos, Departamento Jurídico, ao Secretario Habitação, ao Presidente Câmara, o Sr. Junior ex- subprefeito de Engenheiro Schmidt, suspendendo os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente Ata que depois de lida e achada conforme, foi assinada pela diretoria e dela se extraíram três cópias de igual teor e forma, para que produzam os devidos efeitos legais.
São José do Rio Preto 30 de Junho 2013.*

Flavio Bianchini
Presidente

Renato Talhaferro
Vice Presidente

Pedro Sidnei Martins
Tesoureiro

Iracélis Ap.Manteli Bianchini
1ª Secretaria

Rosimeire de Souza Alves
Secretária “ad hoc”