

# **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

**IMPLANTAÇÃO DE UM EDIFÍCIO COMERCIAL**

## **APRESENTAÇÃO**

O presente trabalho tem como objetivo apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança para caracterizar empreendimento de uso comercial que pretende se instalar no município de Itu/SP e avaliar os impactos que podem ser gerados no ambiente urbano próximo.

O empreendedor propõe o projeto de um “EDIFÍCIO COMERCIAL” que é um modelo de negócio que irá conter Salões e Salas Comerciais.

O presente estudo foi dividido em 4 partes, para atendimento ao que determina a seção II da Lei Complementar n.º 52/2023 do Município de Itu:

- 1- Caracterização do empreendimento;
- 2- Caracterização da área de influência do empreendimento;
- 3- Caracterização dos potenciais impactos da atividade;
- 4- Descrição das medidas mitigadoras e/ou compensatórias.

De acordo com o art.94 da Lei Complementar n.º52/2023 o tipo de atividade proposta para implantação depende de apresentação prévia de EIV.

# **IDENTIFICAÇÃO**

## **Identificação do Empreendimento**

**Atividade: Construção de um Edifício Comercial.**

**Endereço: Rua Dr. Oscavo de Paula e Silva esq. Rua Custódio Pinto Sampaio Neto, 127 e 256 Jardim Corazza, Itu/SP.**

**Resp. Téc. pelo projeto arquitetônico Arqtª Maria Regina Araújo CAU A12560-1 e Resp. Téc. Pela Execução: Engº. Antônio Alves da Silva Neto – CREA 5061397020**

## **Identificação do Empreendedor:**

**Empreendedor: DNT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES.**

**CNPJ: 09.347.045/0001-01**

**Endereço: Av. Caetano Ruggieri, 1040 –Sala 01 Itu/SP.**

**Telefone: (11) 4813-9400**

## **Identificação Responsável Técnico pelo EIV**

**Nome: Arquiteto Ricardo José Pedroso**

**Registro profissional: CAU A-117302-2**

**Telefone: (11) 971192949**

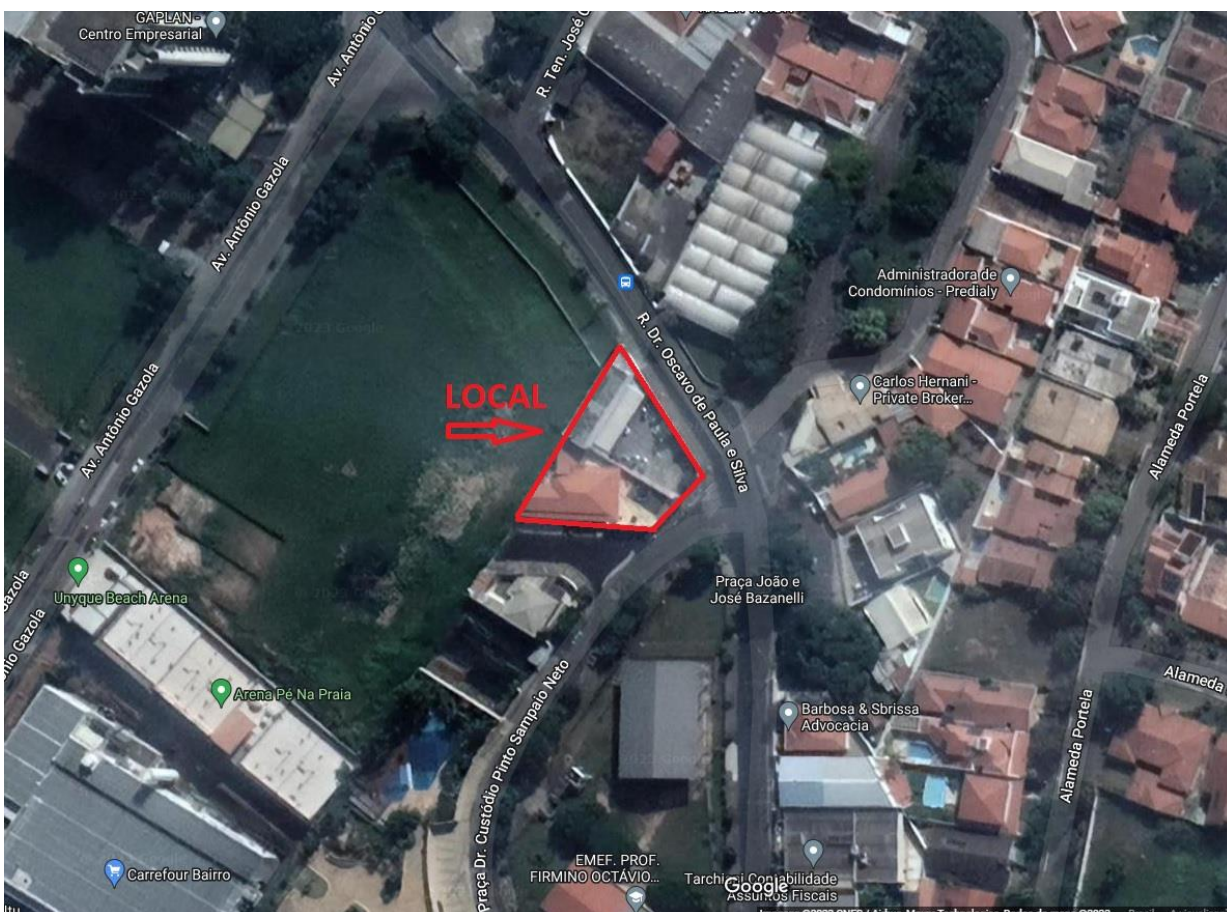
**E-mail: ricardojpedroso@gmail.com**

# I- CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

## INFORMAÇÕES TÉCNICAS DO EMPREENDIMENTO

### Localização geográfica e indicação da área de influência

O empreendimento localiza-se no Bairro Jardim Corazza na Zona Residencial – 2 (ZR-2) da Estrutura Urbana conforme o zoneamento urbano do Município estabelecido pela Lei Complementar 53/2023.



As coord. Geo. do empreendimento são: -23.25655, -47.29731 (fonte google Earth).

O empreendimento ocupa um terreno com área de 1.259,90m<sup>2</sup> no qual terá uma área construída total de 3.685,48m<sup>2</sup>, dividida entre Subsolo, térreo, mezanino, 5 pavimentos e cobertura sendo o subsolo utilizado como estacionamento com 44 vagas e no térreo 9 vagas distribuídas nas

proporções e dimensões estipuladas pela legislação vigente.

O projeto seguirá o que estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município (lei 28/17), uma vez que a análise esta sendo realizada por essa lei uma vez que a legislação não estava vigente na data do protocolo de aprovação de projeto conforme dispõe o art.101 da lei 53/2023.

As áreas, taxa de ocupação e permeabilidade são as seguintes:

Área do Terreno: 1.259,90m<sup>2</sup>

Área Construída: 3.685,48m<sup>2</sup>

Taxa de ocupação: 39,91%

Coeficiente de Aproveitamento: 2,49

O empreendimento localiza-se na Zona Residencial - 2 (ZR-2), no bairro Jardim Corazza, e especificamente onde será implantado o empreendimento a região é amplamente impactada por residências, oficinas de serviço e comércios locais.

O empreendimento é servido por rede de água, esgoto, energia elétrica e telefonia, possuindo disponibilidade para o atendimento sem qualquer implicação aos consumidores na região do entorno.

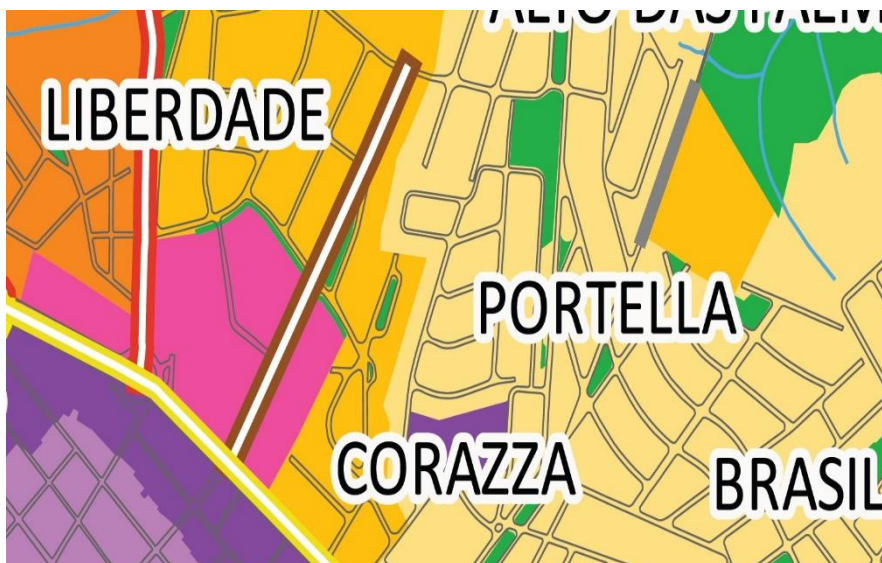
Há linha de Transporte Coletivo, que atende os moradores dos Bairros adjacentes.

As instalações do empreendimento foram projetadas a fim de atender a todos os requisitos para as atividades propostas, atendendo ainda aos requisitos de uso e ocupação do solo, contando com: estacionamento, área para recepção, elevadores, administração, banheiros masculino e feminino com acessibilidade.

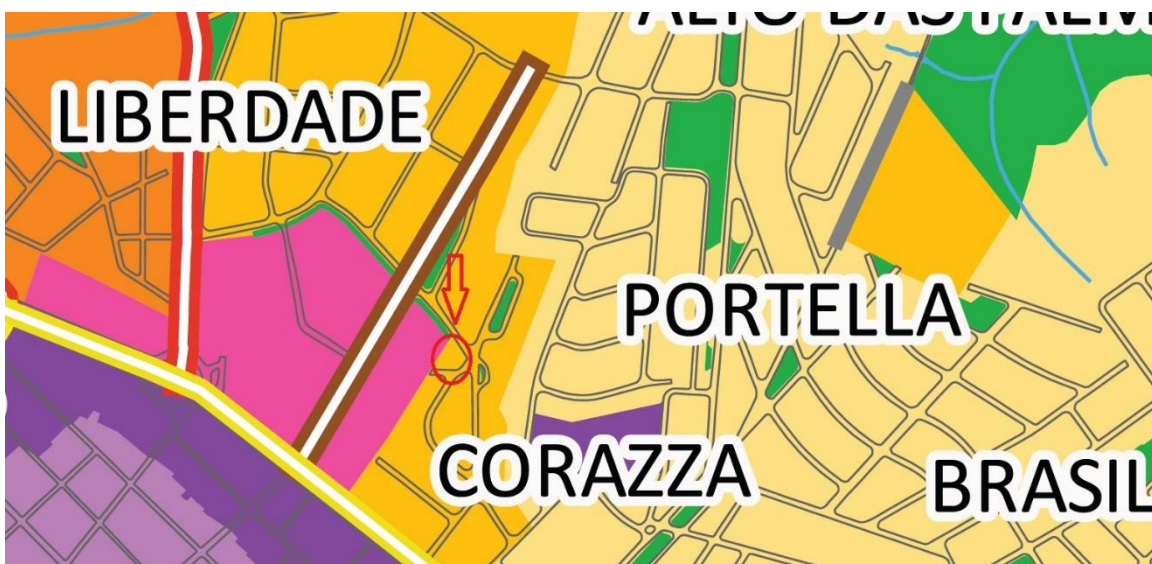
## II- CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA

### 1. Zoneamento

O empreendimento está inserido na zona urbana da cidade e conforme Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo está em Zona Residencial – 2 (ZR-2).



ZONEAMENTO URBANO DO MUNICÍPIO (fonte: lei 53/23 disp. Em [itu.sp.gov.br/leismunicipais](http://itu.sp.gov.br/leismunicipais))



ZONEAMENTO URBANO DO MUNICÍPIO (fonte: lei 53/23 disp. Em [itu.sp.gov.br/leismunicipais](http://itu.sp.gov.br/leismunicipais)),

O terreno onde se implantará o empreendimento com frente à Rua Custódio Pinto Sampaio Neto onde terá seu acesso para a recepção, e na lateral para a Rua 05 o acesso para o estacionamento.

De acordo com a lei Complementar 53/23, na zona analisada e o tipo de empreendimento pretendido, a análise deverá relacionar os aspectos de implantação frente ao entorno imediato, com a elaboração de EIV.

Conforme já informado na Caracterização do Empreendimento o local de implantação é servido por redes de água, esgoto, energia elétrica, telefonia bem como linhas de ônibus.

O bem tombado mais próximo da área a ser trabalhada está a 230m de distância porém devido a topografia do entorno o empreendimento não afetará a paisagem.

## **II - 2 SISTEMA VIÁRIO**

Tendo em vista que o empreendimento será inserido em uma rua já impactada pelo fluxo de veículos o sistema viário existente sofrerá um impacto significativo na área de influência e no entorno imediato.

### **Pólos geradores de tráfego**

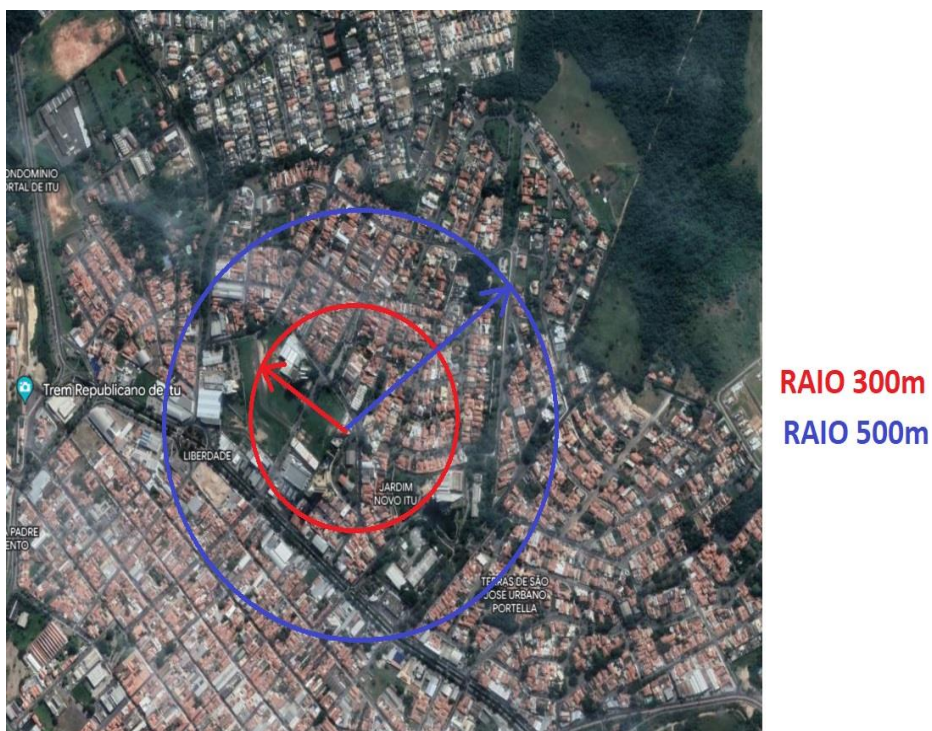
Pólos geradores de tráfego são empreendimentos que ampliam ou geram um número maior de viagens em função das atividades oferecidas no local. As viagens são os deslocamentos realizados pela população para ir de casa para o trabalho ou a outros pontos de interesse (como mercados e estabelecimentos prestadores de serviços, por exemplo), e todos os caminhos percorridos são contabilizados como viagens geradas pelo pólo. (baseado no Manual de Procedimentos para o Tratamento de Pólos Geradores de Tráfego, DENATRAN, 2001).



## Área de influência

A área de influência direta - AID compreende todas as vias de circulação que delimitam a quadra onde será inserido o empreendimento. São as vias que serão diretamente afetadas quando o empreendimento estiver em funcionamento.

A área de influência indireta - AII é delimitada pelas quadras e vias do entorno imediato, conforme croqui abaixo. Incluem as vias de circulação que também poderão sofrer impactos quando instalado o empreendimento.



Fonte: adaptada google earth

Para projeção dos impactos que serão gerados pela instalação do empreendimento, é analisado o que ocorre nas áreas de influência direta e indireta.



### III- CARACTERIZAÇÃO DOS POTENCIAIS IMPACTOS DAS ATIVIDADES

Os principais impactos causados durante a construção do empreendimento e também depois dele instalado, quando em funcionamento, foram reunidos no quadro e nas descrições a seguir. O quadro apresentará informações sobre os impactos gerados durante a obra e as descrições os impactos causados após a conclusão das obras.

Os números “1”, “2” e “3” indicam, respectivamente, alto, médio e baixo impacto no local.

#### IMPACTOS GERADOS DURANTE A OBRA

FASE DE OBRA	ATIVIDADE	EMISSÃO DE RUÍDOS	EMISSÃO DE MATERIAL PARTICULAR DO	TRANSTORNOS NO SISTEMA VIÁRIO	GERAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS
	LIMPEZA DO TERRENO	-	2	2	2
SERVIÇOS PRELIMINARES	TERRAPLENAGEM	2	2	3	-
	INSTALAÇÃO DE CANTEIRO	3	-	-	3
INFRA	ESCAVAÇÕES	-	2	-	-
ESTRUTURA	FUNDAÇÕES	3	3	3	3
SUPRA ESTRUTURA	ESTRUTURA	2	3	3	3
VEDAÇÕES	ALVENARIAS	3	3	3	2
	ESQUADRIAS	3	3	-	3
COBERTURA E PROTEÇÃO	IMPERMEABILIZAÇÃO	-	-	-	3
	TELHADO	2	3	-	3
SISTEMAS PREDIAIS	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	-	-	-	3
	INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIAS	-	-	-	3
	INSTALAÇÕES SPCI	-	-	-	3
ACABAMENTOS	PISOS E AZULEJOS	3	2	-	3
	PINTURA	-	2	-	2
ENTREGA	LIMPEZA DA OBRA	-	3	-	3

## IMPACTOS GERADOS APÓS A CONCLUSÃO DAS OBRAS

---

### **1 - Adensamento Populacional**

Calcula-se que a população no empreendimento será de 250 pessoas/dia entre trabalhadores e frequentadores.

### **2 - Equipamentos urbanos e comunitários**

Não haverá demanda adicional por equipamentos urbanos ou comunitários devido a implantação do empreendimento.

Quanto a serviços públicos no local o aumento na demanda será pouco significativo uma vez que o aumento de população será pequeno como visto anteriormente. Com respeito ao serviço de transporte público, o acréscimo de pessoas que o utilizarão não será significativo.

Outros serviços públicos, especialmente de saneamento, serão pouco afetados por serem pequenos geradores de demanda por água tratada e conseqüentemente de coleta de esgotos sanitários. Este item está diretamente relacionado à provisão de equipamentos e serviços públicos e ao uso que deles faz a população. Há que se observar o dimensionamento das redes e serviços, atentando-se a pouca ou a super-utilização, até mesmo sua insuficiência.

Conforme observado no EIV o empreendimento não gerará impactos na infra-estrutura urbana local.

Portanto, com relação ao abastecimento de água, energia elétrica e telecomunicações, o empreendimento não fugirá dos padrões para esstipo de atividade, porém é prudente que a Companhia Ituana de Saneamento (CIS), seja consultada sobre a capacidade de atendimento da demanda a ser gerada.

O local é atendido pelo serviço regular de coleta de lixo, não causando impacto significativo nesse serviço. O lixo gerado será basicamente do tipo orgânico e recicláveis como papel e embalagens, não gerando impacto ao meio ambiente, na coleta ou na destinação final. Qualquer outro tipo de resíduo que venha a ser gerado terá coleta separada conforme legislação federal e estadual pertinente.

A drenagem das águas pluviais do empreendimento deverá ser analisada através de projeto específico a ser analisado pela municipalidade dentro das normativas vigentes e da lei de Uso e Ocupação do Solo.

O empreendimento tem potencial para aumentar as vagas de emprego diretas e indiretas bem como movimentar a economia local e facilitar a obtenção de gêneros de primeira necessidade sem a obrigação de longos deslocamentos, bem como pela implantação que utilizará de sistema de monitoramento com câmeras em suas dependências melhorando as condições de segurança no entorno.

### **3 - Valorização imobiliária**

O empreendimento com a facilitação da obtenção de produtos no entorno e em toda a região e com a melhoria da segurança do local, pela construção de calçadas para pedestres, melhor iluminação trará valorização imobiliária.

### **4 - Geração de Tráfego e demanda por transporte público**

No sistema viário deve-se estar atento às movimentações de veículos em ruas, avenidas, os pontos de estacionamento e a mobilidade de pessoas.

Do ponto de vista viário, quanto aos acessos ao empreendimento, a via principal é a Rua Dr. Oscavo de Paula e Silva, e o ponto de maior atenção que sofrerá o maior impacto é na confluência com a Rua Custódio Pinto Sampaio Neto onde deverá prever um projeto específico de acessibilidade e sinalização de trânsito observando toda a área de influência direta.

A demanda por transporte público não será significativa. O acréscimo será prioritariamente de funcionários que venham a trabalhar no empreendimento, ainda com a possibilidade de a mão de obra ser residente no entorno, sendo assim já usuário do transporte coletivo.

A circulação de pedestres será facilitada pela construção de calçadas com rampas de acessibilidade, que permitirá a livre circulação pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida.

O aumento do tráfego de veículos será compensado pela implantação de estacionamento interno ao empreendimento.

## **5 - Ventilação, iluminação e conforto ambiental**

O empreendimento foi projetado para ter circulação natural de ar propiciando ventilação e conforto ambiental além de iluminação natural durante todo o dia.

Quanto a ventilação e insolação, as sombras e alterações da ventilação que poderão ser gerados pela edificação indicam que em razão da localização do mesmo e devido aos recuos laterais, os principais efeitos serão em áreas dentro do próprio empreendimento.

As atividades não causarão aumento significativo na poluição sonora além daquela provocada normalmente pela circulação de veículos.

O aumento do fluxo de veículos, já discutido no item anterior, devido as características do empreendimento será tratado mais a diante como medida mitigadora.

Quanto a promoção da eficiência energética, todo o empreendimento terá grandes vãos constituídos por janelas e portas que permitirão a utilização das instalações no período diurno com predominância no uso de iluminação natural.

## **6 - Paisagem urbana e patrimônio histórico, cultural e paisagístico**

A vizinhança direta é constituída de edificações com destinação diversas como residências, serviços, comércios, escolas (EMEF Profº Firmino e SENAI), além de estar próxima a rodoviária e a Zona central. e não possui vegetação nativa no local.

Com isso a modificação da paisagem urbana em relação a áreas verdes e áreas de preservação ambiental existente no entorno não será alterada e não haverá caracterização de impacto.

Não existe na quadra do empreendimento nenhum bem relacionado ao patrimônio cultural e histórico.

Na área de influência estudada o empreendimento estará valorizando do conjunto arquitetônico da região, não conflitado com a identidade urbana.

As condições de infiltração e drenagem do terreno serão alteradas e a mitigação dos impactos se dará pela implantação da área permeável descrita em projeto e na captação e direcionamento das águas de telhados e excedentes no solo para a rede de drenagem conforme projeto específico a ser analisado pela municipalidade.

O empreendimento na realização das obras seguirá as normas de segurança e não causará danos à estrutura nos imóveis vizinhos. Será garantido, entretanto, que a obra não cause danos a estrutura das vias circundantes, bem como não venha a causar transtornos nas edificações futuras.

## **IV- DESCRIÇÃO DAS MEDIDAS MITIGADORAS E/OU COMPENSATÓRIAS**

### **DURANTE A EXECUÇÃO DA OBRA**

Para os quatro grupos de impactos negativos gerados durante a execução da obra em suas diversas fases serão adotadas as seguintes medidas mitigadoras:

**Emissão de ruídos:** Presente com impacto médio durante a terraplenagem, execução da estrutura e montagem do telhado. Presente com impacto baixo na instalação do canteiro, fundações, alvenarias, esquadrias e pisos e azulejos.

A emissão de ruídos irá impactar preponderantemente os funcionários envolvidos na execução da obra devido ao isolamento físico desta em relação à população da região.

**Emissão de material particulado:** Presente com impacto médio na limpeza do terreno, terraplenagem, escavações, pisos e azulejos e pintura. Presente com impacto baixo na execução das fundações, estrutura, alvenaria, esquadrias, telhado e limpeza da obra.

Os impactos serão mitigados pelo recolhimento de materiais que possam gerar particulados no ar todos os dias ao final dos serviços, com a limpeza, inclusive com lavagem se necessário das vias. Os impactos também serão sentidos principalmente pelos funcionários e pela população circulante das vias contíguas.

**Transtornos no sistema viário:** Presente com impacto baixo na limpeza do terreno, terraplenagem, fundações, estrutura, alvenarias.

Os impactos serão mitigados com o fechamento do canteiro de obras através de tapumes e com controle de entrada e saída de veículos de carga e maquinários.

**Geração de resíduos sólidos:** Presente em todas as fases da obra com impacto médio na limpeza do terreno, alvenarias e pintura e impacto baixo nas demais fases.

Os impactos serão mitigados pelo uso de caçambas coletoras com recolhimento constante.

Resíduos químicos terão coleta e separada e destinação adequada.

Em todos os tipos de impactos os funcionários da obra terão sua segurança garantida pelo uso de equipamentos de proteção individual.

## **DURANTE A OPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

**Adensamento Populacional:** O empreendimento não gerará terá impacto na questão populacional pela baixa densidade estimada para a operação.

**Equipamentos urbanos e comunitários:** O empreendimento não trará impacto na necessidade de equipamentos urbanos e comunitários.

A necessidade de transporte público não gerará demanda significativa, mesmo porque está próximo a rodoviária onde passam as principais linhas urbanas municipais.

**Uso e ocupação do solo e valorização imobiliária:** O impacto da implantação do empreendimento no uso e ocupação do solo e na valorização imobiliária será positivo. Incentivará novas ocupações da área com valorização dos imóveis e melhoria nas condições de segurança no entorno, seja pela construção de calçadas, bem como pelo sistema de vigilância a ser implantado no local e também pela melhoria da iluminação.

**Geração de tráfego e demanda por transporte público:** O impacto maior na geração de tráfego se dará na confluência entre a Rua DR. Oscavo de Paula e Silva com Rua Custódio Pinto Sampaio Neto principalmente nos horários de pico.



O Empreendimento deverá propor junto ao departamento de trânsito um projeto específico de acessibilidade e sinalização de trânsito a fim de mitigar os impactos negativos que serão causados na confluência acima descrita.

**Ventilação, iluminação e conforto ambiental:** Não haverá impacto nos futuros imóveis que vierem a ser construídos no entorno.

**Paisagem urbana e patrimônio histórico, cultural e paisagístico:** Impacto positivo na paisagem urbana.

As alterações nas condições de infiltração e drenagem serão mitigadas pela implantação da área permeável conforme legislação vigente.

### **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Levando em consideração os impactos e as devidas medidas mitigadoras descritas neste EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança conclui-se que o empreendimento não trará para a população vizinha qualquer prejuízo e poderá agregar a melhoria na prestação de serviços e na compra de bens, sem necessidade de longos deslocamentos, ampliando sua qualidade de vida.

Com o cumprimento da legislação federal, estadual e municipal em sua implantação o empreendimento garantirá melhoria na qualidade de vida da população sem descuidar dos aspectos ambientais, econômicos, de segurança, sociais ou na intervenção na paisagem urbana.

Assim, diante da possibilidade de implantação de um estabelecimento comercial em conformidade com a legislação urbanística e ambiental, e que virá melhorar muito a oferta de serviços à comunidade.

Itu, 12 de Abril de 2023.

Ricardo José Pedroso  
Arquiteto e Urbanista  
Esp.em Engenharia de tráfego  
CAU A-117302-2

1. ANEXOS:



REPÚBLICA  
FEDERATIVA  
BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
DA COMARCA DE ITU - SP

matricula

28.404

ficha

01

Itu, 30 de abril

de 1987.

Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado com frente para a confluência da rua Custódio Pinto Sampaio Neto com a rua Dr. Oscavo de Paula e Silva, no loteamento denominado "Jardim Corazza", nesta cidade, que assim se descreve: "Inicia-se no ponto A e segue em linha reta até o ponto B, numa distância de 30,00m, confrontando com a rua Dr. Oscavo de Paula e Silva do ponto B segue em curva até o ponto C, com desenvolvimento de 11,80m na confluência da rua Custódio Pinto Sampaio Neto com a Rua Dr. Oscavo de Paula e Silva; do ponto C segue em linha reta até o ponto D, numa distância de 34,40m, divisando com os lotes de terrenos n.ºs 01 e 02 da quadra n.º 05, de propriedade de Orlando Villa; do ponto D segue em linha reta até o ponto E, numa distância de 4,50m, divisando com propriedade de Marina de Mattos Pacheco e Silva e outros, e do ponto E segue em linha reta até o ponto A, numa distância de 19,80m, divisando também com propriedade de Marina de Mattos Pacheco e Silva e outros, fechando assim o perímetro e encerrando uma área de 566,00m<sup>2</sup>". - O terreno acima descrito outrora constituía o Sistema de Recreio n.º 04, do loteamento denominado "Jardim Corazza". -

**PROPRIETÁRIA:** PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU (CGC/MF 46.634.440/0001-00), com sede à rua Barão de Itaim, n.º 140, nesta cidade. -

**REGISTRO ANTERIOR:** Lei Municipal n.º 2.840, de 29 de outubro de 1.986, que dispõe sobre desafetação da condição de "bens de uso comum do povo", passando a integrar os "bens dominiais do município", o Sistema de Recreio do loteamento denominado "Jardim Corazza", objeto das transcrições n.ºs 8.587 e 10.883, deste Registro. -

**CONTRIBUINTE:** 04.0008.0002.00

A Oficial *Ilza Persona Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti). -

R.01 - Em 28 de julho de 1.987.

Por escritura de 21 de maio de 1.987, lavrada no 2º Cartório de Notas local, livro n.º 247, fls. 014, a proprietária, PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU, já qualificada, representada pelo Prefeito Dr. Lázaro José Piunti, (RG sob n.º ... 4.712.062-SSP/SP - CPF n.º 235.084.508/72), brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado à Avenida Primavera, -

- continua no verso -

1/4





matrícula

28.404

ficha

01

verso

nº 400, nesta cidade, e devidamente autorizado pela Lei Municipal nº 2.840/86 de 29/10/1.986; transmitiu por venda feita a, ORLANDO VILLA, (RG nº 4.436.478-SSP/SP), casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com Haydee Sonsim Pinheiro Villa, (RG nº 8.939.978-SSP/SP), industriais, brasileiros, inscritos no CPF nº 141.963.608/15, residentes e domiciliados à rua Benjamin Constant, nº 84, nesta cidade; pelo valor de Cz\$-57.000,00, o imóvel objeto desta matrícula.-

A Oficial, *[Assinatura]* (Ilza Persona Fioravanti).-

Av.02 - Em 08 de junho de 1.988.

À requerimento do proprietário, ORLANDO VILLA, datado de 23 de maio de 1.988, é feita a presente, a fim de ficar constando que, no terreno objeto desta matrícula, foi construído no ano de 1.988, um prédio comercial, que recebeu o nº 283 da rua Oscavo de Paula e Silva, esquina com a rua Custódio - Pinto Sampaio Neto, constituído de dois pavimentos, possuindo uma área de 298,00m<sup>2</sup> de construção, e está lançado pelo valor venal Cz\$-393.042,00, conforme comprova certidão da Prefeitura Municipal local, datada de 07 de junho de 1.988, apresentada e microfilmada. Foi também apresentada e microfilmada a CND do IAPAS sob nº 761.204, Série "A", expedida aos 12 de maio de 1.988, pela agência local.-

A Oficial, *[Assinatura]* (Ilza Persona Fioravanti).-

Av.03 - Em 02 de abril de 1.998.

A requerimento datado de 26 de março de 1.998, é feita a presente averbação, a fim de ficar constando que o prédio sob nº 283 da rua Dr. Oscavo de Paula e Silva esquina com a rua Dr. Custódio Pinto Sampaio Neto, objeto desta matrícula, possui atualmente o nº 256 da mesma rua, estando cadastrado sob nº 04.0008.00.0002.000256, conforme comprova a Certidão expedida em 27 de fevereiro de 1.998, pela Prefeitura local, apresentada e microfilmada.

O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]* (Carlos Roberto Dias).

→ Av.04 - Em 02 de abril de 1.998.

A requerimento datado de 26 de março de 1.998, é feita a pre-

continua na ficha 02



matrícula

028404

ficha

02

Itu, 02 de Abril de 1998.

sente averbação a fim de ficar constando que o NOME CORRETO da proprietária é HAYDEE SONSIN PINHEIRO VILLA, conforme comprova a Certidão de NASCIMENTO passada em 19 de outubro de 1.993, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca, extraída do livro A-60, fls. 29, assento nº 11.850, apresentada e microfilmada.

O Escrevente Autorizado, , (Carlos Roberto Dias).

Av.05 - Em 02 de abril de 1.998.

A requerimento datado de 26 de março de 1.998, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que a proprietária HAYDEE SONSIN PINHEIRO VILLA atualmente é portadora do Cadastro de Pessoa Física (C.P.F.) nº 030.500.138-85, conforme comprova o respectivo Cartão de Identificação do Contribuinte, expedido pelo Ministério da Fazenda, apresentado e microfilmado.

O Escrevente Autorizado, , (Carlos Roberto Dias).

R.06 - Em 14 de abril de 1.998.

Conforme Formal de Partilha passado em 27 de junho de 1.996, pelo 4º Ofício de Justiça desta Comarca, extraído dos Autos nº 1.140/95 de Arrolamento dos bens deixados por falecimento de ORLANDO VILLA ocorrido no dia 01 de novembro de 1.995, no estado civil de casado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$-11.429,16 (valor venal: R\$-54.191,22), foi PARTILHADO à viúva - meeira HAYDÉE SONSIN PINHEIRO VILLA (RG sob nº 8.939.978-SSP-SP - CPF sob número 030.500.138-85), brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada à rua Antonio Corazza nº 127, Jardim Corazza, nesta cidade e aos herdeiros-filhos: HAYDÉE VILLA DE OLIVEIRA (RG nº 13.311.147-7-SSP-SP - CPF sob nº 157.370.378-86), brasileira, industrial, casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com EDSON DE OLIVEIRA (RG nº 12.976.529-SSP-SP - CPF nº 931.267.788-87), brasileiro, industrial, residentes e domiciliados à rua Orlando Carpi nº 270, Bairro Altos de São José, nesta cidade, ORLANDO PINHEIRO VILLA (RG sob nº 10.775.190-2-SSP-SP - CPF sob nº 020.957.978-17), brasileiro, industrial, casado pelo regime da separação de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme art. 258, parágrafo único, item IV do C.C.B. com ANDRÉIA REGINA BORGES VILLA (RG sob nº 20.158.304-SSP-SP - CPF sob nº

continua no verso



matrícula

028404

ficha

02  
verso

157.370.368-04), brasileira, do lar, residentes e domiciliados à rua Convenção nº 617, nesta cidade, MARIA CRISTINA VILLA DE OLIVEIRA (RG sob nº 16.147.539-5-SSP-SP - CPF sob nº 167.402.658-79), brasileira, industrial, casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com ALCIDES FLÁVIO GATTI DE OLIVEIRA (RG nº 11.390.286-4-SSP-SP - CPF nº 005.514.318-06), brasileiro, industrial, residentes e domiciliados à Alameda Sibipirunas nº 340, Condomínio Portal de Itu, nesta cidade, e, ROSELI PINHEIRO VILLA DOBRITZ (RG sob nº 16.147.540-SSP-SP - CPF sob nº 060.599.578-89), brasileira, do lar, casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com AFONSO CELSO DOBRITZ (RG nº 13.478.158-SSP-SP - CPF sob nº 054.865.248-11), brasileiro, comerciante, residentes e domiciliados à rua Seis nº 60, Jardim Corazza, nesta cidade, na proporção de 1/2 à viúva-meeira e 1/8 a cada herdeiro filho. A partilha foi homologada por sentença proferida em 09 de abril de 1.996, pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara desta Comarca, Dr. Marcos Soares Machado, transitada em julgado aos 13 de junho de 1.996.

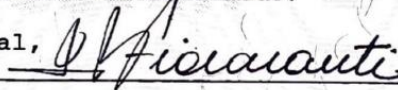
O Escrevente Autorizado,



(Carlos Roberto Dias).

Av.07 - Em 24 de novembro de 2.003. (microfilme 116.512).  
Consta da escritura registrada sob nº 10, que o imóvel objeto desta matrícula está CADASTRADO atualmente sob nº 04.0008.00.0002.000, conforme comprova o Aviso de IPTU/2.003, apresentado e microfilmado.

A Oficial,



(Ilza Persona Fioravanti).

Av.08 - Em 24 de novembro de 2.003. (microfilme 116.512).  
Pela escritura registrada sob nº 10, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que a proprietária HAYDÉE VILLA DE OLIVEIRA, teve o estado civil alterado para SEPARADA CONSENSUALMENTE, nos termos da Sentença proferida em 24 de abril de 2.000, pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca, Dr. Caio Marcelo Mendes de Oliveira, transitada em julgado aos 10 de abril de 2.000, voltando a assinar o nome de solteira, ou seja, HAYDÉE PINHEIRO VILLA, conforme comprova a Certidão de Casamento passada em 03 de maio de 2.000, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca, extraída do livro B-009, fls. 277, assento nº 2759,

continua na ficha 03



matrícula

028404

ficha

03

Itu, 24 de novembro de 2.003.

apresentada e microfilmada.

A Oficial, *I. Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).

Av.09 - Em 24 de novembro de 2.003.(microfilme 116.512).  
Pela escritura a seguir registrada, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que a proprietária ROSELI PINHEIRO VILLA DOBRITZ, teve o estado civil alterado para SEPARADA CONSENSUALMENTE, nos termos da Sentença proferida em 17 de janeiro de 2.003, pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara desta Comarca, Dr. Antonio Tadeu Ottoni, transitada em julgado, voltando a assinar o nome de solteira, ou seja, ROSELI PINHEIRO VILLA, conforme comprova a Certidão de Casamento passada em 25 de fevereiro de 2.003 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca, extraída do livro B-018, fls. 165, assento nº 5347, apresentada e microfilmada.

A Oficial, *I. Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).

R.10 - Em 24 de novembro de 2.003.(microfilme 116.512).  
Por escritura de 07 de novembro de 2.003, lavrada no 1º Tabelião de Notas local, livro nº 447, fls. 283, os proprietários HAYDEE SONSIN PINHEIRO VILLA (RG nº 8.939.978-SSP-SP - CPF nº 030.500.138-85), brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada à Praça Duque de Caxias nº 42, apto. 02, Centro, nesta cidade, HAYDÉE PINHEIRO VILLA (RG nº 13.311.147-7-SSP-SP - CPF nº 157.370.378-86), brasileira, separada judicialmente, do lar, residente e domiciliada à Rua Orlando Carpi nº 311, Altos de São José, nesta cidade, ORLANDO PINHEIRO VILLA (RG nº 10.775.190-2-SSP-SP - CPF nº 020.957.978-17), brasileiro, industrial, assistido por sua mulher ANDREIA REGINA BORGES VILLA (RG nº 20.158.304-SSP-SP - CPF nº 157.370.368-04), brasileira, empresária, casados pelo regime da separação de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme artigo 258, parágrafo único, item IV do Código Civil Brasileiro, residentes e domiciliados à Rua Convenção nº 617, Edifício Vila Santa Margherita, nesta cidade, e MARIA CRISTINA VILLA DE OLIVEIRA (RG nº 16.147.539-5-SSP-SP - CPF nº 167.402.658-79), brasileira, do lar, assistida por seu marido ALCIDES FLÁVIO GATTI DE OLIVEIRA (RG nº 11.390.286-4-SSP-SP - CPF nº 005.514.318-06), brasileiro, construtor, casados pelo regime da comunhão parcial de bens

continua no verso



matrícula

028404

ficha

03

verso

na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Alameda das Sibipirunas nº 340, Portal de Itu, nesta cidade, transmitiram por VENDA feita a ROSELI PINHEIRO VILLA (RG nº 16.147.540-1-SSP-SP - CPF nº 060.599.578-89), brasileira, separada judicialmente, do lar, residente e domiciliada à Rua Benjamin Constant nº 496, apto. 03, Centro, nesta cidade, pelo valor de R\$-20.000,00 (valor venal: R\$-56.352,38), uma parte ideal equivalente a 7/8 do imóvel objeto desta matrícula.

A Oficial, *[Assinatura]* (Ilza Persona Fioravanti).

Av.11-Em 16 de agosto de 2021(Prot. 252657 de 16/07/2021).  
Pela escritura registrada sob nº 13 é feita a presente a fim de ficar constando que a proprietária ROSELI PINHEIRO VILLA teve o estado civil alterado para DIVORCIADA, nos termos da Sentença proferida em 11 de outubro de 2006, pela MMª Juíza de Direito Substituta da Vara da Família e das Sucessões desta Comarca, Dra. Alexandra Lamano Fernandes, transitada em julgado aos 19 de janeiro de 2007, conforme comprova a Certidão de Casamento passada em 28 de setembro de 2018, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca, matrícula 119057 01 55 1984 2 00018 165 0005347 48, apresentada e microfilmada.

Selo Digital - 120998331RI0252657000521Q.

A Escrevente Autª, *[Assinatura]* (Sandra Regina Ferreira).

Av.12-Em 16 de agosto de 2021(Prot. 252657 de 16/07/2021).  
Pela escritura a seguir registrada é feita a presente averbação a fim de ficar constando que a proprietária ROSELI PINHEIRO VILLA casou-se no dia 13 de outubro de 2018, pelo regime da comunhão parcial de bens com ILDEFONSO BUSSAGLIA (RG nº 8.969.865-4-SSP-SP - CPF nº 752.871.028-87), continuando ambos a assinar o mesmo nome, conforme comprova a Certidão de Casamento passada em 13 de outubro de 2018, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca,

CONTINUA NA FICHA 004



matrícula

028404

ficha

004

ITU, 16 de Agosto de 2021

matrícula 119057 01 55 2018 2 00095 145 0028249 68,  
apresentada e microfilmada.

Selo Digital - 120998331RI02526570006210.

A Escrevente Aut<sup>a</sup>, *R. Ferreira* (Sandra Regina Ferreira).

R.13-Em 16 de agosto de 2021 (Prot. 252657 de 16/07/2021).  
Por escritura de 13 de julho de 2021, lavrada no 2º Tabelião de Notas local, livro nº 0473, fls. 019/026, a proprietária ROSELI PINHEIRO VILLA (RG nº 16.147.540-1-SSP-SP - CPF nº 060.599.578-89), brasileira, do lar, assistida por seu marido ILDEFONSO BUSSAGLIA (RG nº 8.969.865-4-SSP/SP - CPF nº 752.871.028-87), brasileiro, aposentado, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Via Cassino, nº 20, Casa 726, Condomínio Villagios D'Itália, nesta cidade, transmitiu em PERMUTA com os imóveis matriculados sob nºs 99.183, 99.187 e 99.189, a DNT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF nº 09.347.045/0001-01 - NIRE 35222023839), com sede à Avenida Caetano Ruggieri, nº 1.040, Sala 01, Parque Residencial Mayard, nesta cidade, pelo valor de R\$-625.000,00 (valor base para o recolhimento do ITBI - R\$-868.763,43), o imóvel objeto desta matrícula. Consta da escritura que a diferença de R\$-235.000,00 será paga pela DNT Empreendimentos e Participações LTDA à Roseli Pinheiro Villa, da seguinte forma: R\$-47.500,00 já pago, e o saldo remanescente de R\$-187.500,00 será pago através de 06 parcelas fixas, mensais e sucessivas no valor de R\$-31.250,00 cada uma, representadas por notas promissórias numeradas de 001 à 006, com primeiro vencimento em 24 de julho de 2021 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. A presente permuta é feita com a CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA nos termos dos artigos nºs 121, 122, 127, 128, 474 e 475, combinados com o artigo nº 1.359, do Código Civil Brasileiro. Consta da escritura que o Sr. Ildefonso Bussaglia declarou, visto o imóvel ora transacionado ter sido adquirido por seu cônjuge parte a título de herança e parte no estado civil de separada judicialmente, concordar com a presente permuta, a qual nenhum prejuízo lhe traz, ficando os

CONTINUA NO VERSO



matrícula

028404

ficha

004

verso

imóveis excluídos da comunhão.

Selo Digital - 120998321RI02526570001210.

A Escrevente Aut<sup>a</sup>, *SR Ferreira*, (Sandra Regina Ferreira).



PROTOCOLO : 252657

Certidão expedida nos termos do artigo 19 parag. 1º da Lei 6.015/73, em atendimento ao prenotado em referência. A presente certidão não supre as demais certidões exigidas por lei.

Itu, 16 de agosto de 2021  
as 08:22:28 hs

ESCREVENTE : MANUELA RIBEIRO ARRUDA DOS SANTOS

Selo Digital: 120998391RI00000252657210 - Acesse "selodigital.tjsp.jus.br" ou capture o QR Code no recibo que integra este documento.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITU  
Rua Marechal Deodoro, 570 - Centro

Ao SERVENTUÁRIO	34,73
Ao ESTADO	9,87
A SEFAZ	6,76
Ao SINOREG	1,83
Ao TRIBUNAL	2,38
Ao ISSQN	0,69
Ao MINISTÉRIO PÚBLICO	1,67
TOTAL	57,93

PARA FINS NOTARIAIS O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS (PRV)  
15 Cl.

QUALQUER ADULTERAÇÃO

matrícula

028404

ficha

004

verso

imóveis excluídos da comunhão.

Selo Digital - 120998321RI02526570001210.

A Escrevente Aut<sup>a</sup>, *SR Ferreira* (Sandra Regina Ferreira).

Av.14-Em 21 de janeiro de 2022 (Prot. 256661 de 01/12/2021).  
A requerimento datado de 17 de novembro de 2021 com fulcro nos artigos 212 e 213 da Lei n° 6.015/73, alterados pelo art. 59 da Lei n° 10.931/04, autuado no procedimento n° 10/2022, deste Registro, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula possui as seguintes características, medidas e confrontações: "Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto 1, localizado na intersecção formada pelo imóvel objeto da matrícula n° 65.298 e rua Dr. Oscavo de Paula e Silva (lado par); segue confrontando com a rua Dr. Oscavo de Paula e Silva na extensão de 37,43m e azimute 146°48'36" até o ponto 2; deflete à direita e segue confrontando com a rua Dr. Custódio Pinto Sampaio Neto na extensão de 5,01m em curva de raio 4,00m até o ponto 3 e mais 6,93m com azimute 218°37'34" até o ponto 4; deflete à direita e segue confrontando com o Prédio n° 127 (matrícula n° 10.179) na extensão de 34,62m e azimute 300°11'49" até o ponto 5; deflete à direita e segue confrontando com imóvel objeto da matrícula n° 65.298 na extensão de 27,78m e azimute 30°12'28" até atingir o ponto 1, ponto inicial desta descrição, encerrando a área de 667,44m<sup>2</sup>". Valor Venal: R\$-167.906,37.

Selo Digital - 120998331RI02566610001223.

A Escrevente Aut<sup>a</sup>, *SR Ferreira* (Sandra Regina Ferreira).

Av.15-Em 24 de janeiro de 2022 (Prot. 257464 de 23/12/2021).  
Conforme TERMO DE QUITAÇÃO, apresentado e microfilmado, datado de 21 de dezembro de 2021 pela credora ROSELI PINHEIRO

CONTINUA NA FICHA 005





LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

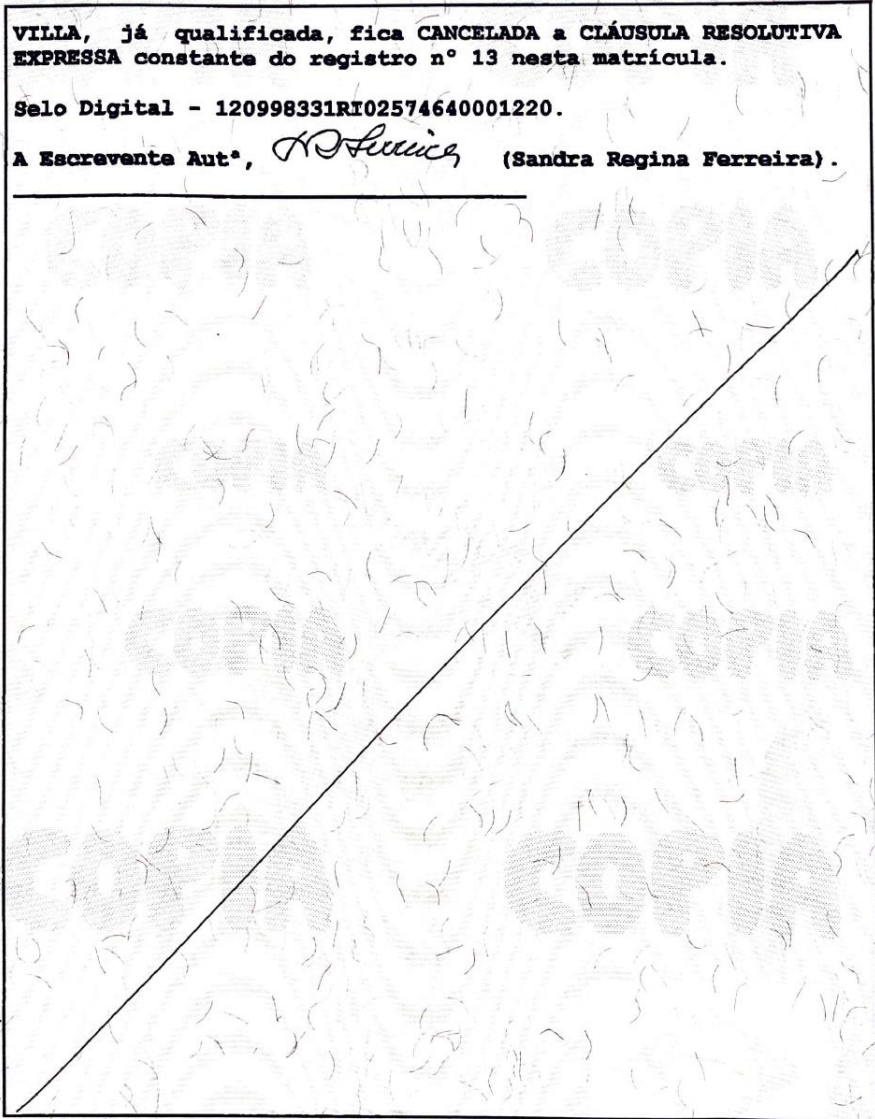
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITU - SP  
Código Nacional da Serventia (CNS) Nº 12.099-8  
ITU, 24 de Janeiro de 2022

matrícula: 028404      ficha: 005

VILLA, já qualificada, fica CANCELADA a CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA constante do registro nº 13 nesta matrícula.

Selo Digital - 120998331RI02574640001220.

A Escrevente Autª, *Sandra Regina Ferreira* (Sandra Regina Ferreira).



5/5

PROTOCOLO : 257464

Certidão expedida nos termos do artigo 19 parágrafos 1º da Lei 6.015/73, em atendimento ao prenotado em referência. A presente certidão não supre as demais certidões exigidas por lei.



Itu, 24 de janeiro de 2022  
às 17:27:49 hs      ESCRIVENTE : MANUELA RIBEIRO ARRUDA DOS SANTOS

Selo Digital: 120998331RI0000025746421S - Acesso "selodigital.tjsp.jus.br" ou capture o QR

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITU  
Rua Marechal Deodoro, 570 - Centro

Ao SERVENTUÁRIO	34,73
Ao ESTADO	9,87
A SEFAZ	6,76
Ao TRIBUNAL	1,83
Ao ISSQN	2,38
Ao MINISTÉRIO PÚBLICO	0,69
TOTAL	57,93

GUIA 16

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

12099-8 - AA 623184







LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITU - SP

matricula 10.179

ficha 01

Itu, 14 de fevereiro de 1980.

Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado com frente para o Sistema de Recreio, esquina com a Rua Cinco, lotes nºs 01 e 02 da quadra 05, do loteamento denominado "Jardim Corazza", - nesta cidade, medindo 2,50m de frente; 9,20m em curva com a Rua Cinco; 36,00m de frente para a rua Cinco; 34,40m do lado do Sistema de Recreio anexo aos lotes, e nos fundos mede ... 26,40m e divide com a Vila Maria Helena, encerrando a área de 572,00m2.-

PROPRIETÁRIO: CLAUDIOMIR CAMARGO (CPF nº 589.118.048), brasileiro, solteiro, maior, dentista, residente à rua 21 de Abril nº 220, nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR: Tr. sob nºs 51.442 e 51.443, deste Registro.-

CONTRIBUINTE: 04 0008 0001-00.-

A Oficial, *I Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).-

Av.01 - Em 14 de fevereiro de 1.980.-

No terreno objeto desta matrícula, acha-se em fase de construção, no ano de 1977, um prédio residencial, s/nº, com frente para a Rua Cinco do Jardim Corazza, conforme comprova a certidão expedida em 05.02.1980, pela Prefeitura Municipal desta cidade e que fica arquivada neste Registro.-

A Oficial, *I Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).-

R.02 - Em 14 de fevereiro de 1.980.-

Por escritura de 27 de abril de 1.977, lavrada no 2º Cartório de Notas e Ofício de Justiça local, livro 178, fls. 01, o proprietário, CLAUDIOMIR CAMARGO (RG-4.856.386 - CPF sob nº 589.118.048), brasileiro, solteiro, maior, dentista, residente à rua 21 de Abril, nº 220, nesta cidade; transmitiu por venda feita a ORLANDO VILLA (CPF-141.963.608), brasileiro, comerciante, casado em comunhão de bens com HAYDEE SONSIN PINHEIRO VILLA, residente à rua Benjamin Constant, nº 84, nesta cidade; pelo valor de Cr\$-744.000,00, o imóvel objeto desta matrícula.-

A Oficial, *I Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).-

- continua no verso -





matrícula

10.179

ficha

01

verso

**Av.03** - Em 05 de outubro de 1988.

A requerimento do proprietário, ORLANDO VILLA, datado de 26 de setembro de 1988, é feita a presente averbação, a fim de ficar constando que o Sistema de Recreio do loteamento denominado "Jardim Corazza", nesta cidade, para a qual faz frente o imóvel objeto desta matrícula, atualmente é uma "praça-existente"; de acordo com a certidão expedida pela Prefeitura Municipal local, em 19 de setembro de 1988, apresentada e microfilmada.-

A Oficial *I. Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).

**Av.04** - Em 05 de outubro de 1988.

Pelo mesmo requerimento referido na Av.03, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que, no terreno objeto desta matrícula, foi concluída a construção do prédio residencial, referido na Av.01, no ano de 1978, que recebeu o nº 127 com frente para a rua Cinco, contendo 224,42m<sup>2</sup> de área - construída e lançado pelo valor venal de Cz\$ 610.050,01; con forme comprova certidão da Prefeitura Municipal local, expedida em 23 de agosto de 1988, apresentada e microfilmada. -/ Foi também apresentada e microfilmada a CND do IAPAS, sob nº 816 290, série "A", expedida em 06 de setembro de 1988, pela agência local.-

A Oficial *I. Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).

**Av.05** - Em 14 de abril de 1.998.

Consta do Formal de Partilha a seguir registrado que o imóvel objeto desta matrícula está CADASTRADO atualmente sob número 04.0008.00.0001.000127, conforme comprova o Aviso de IPTU/98, apresentado e microfilmado.

O Escrevente Autorizado, *CRD* (Carlos Roberto Dias).

**R.06** - Em 14 de abril de 1.998.

Conforme Formal de Partilha passado em 27 de junho de 1.996, pelo 4º Ofício de Justiça desta Comarca, extraído dos Autos nº 1.140/95 de Arrolamento dos bens deixados por falecimento de ORLANDO VILLA ocorrido no dia 01 de novembro de 1.995, no estado civil de casado, verifica-se que o imóvel objeto desta

continua na ficha 02





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITU - SP

matrícula

010179

ficha

02

Itu, 14 de Abril de 1998.

matrícula, avaliado em R\$-20.654,42 (valor venal: R\$-94.476,19), foi PARTILHADO à viúva - meeira HAYDÉE SONSIN PINHEIRO VILLA (RG sob nº 8.939.978-SSP-SP - CPF sob número 030.500.138-85), brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada à rua Antonio Corazza nº 127, Jardim Corazza, nesta cidade e aos herdeiros-filhos: HAYDÉE VILLA DE OLIVEIRA (RG nº 13.311.147-7-SSP-SP - CPF sob nº 157.370.378-86), brasileira, industrial, casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com EDSON DE OLIVEIRA (RG nº 12.976.529-SSP-SP - CPF nº 931.267.788-87), brasileiro, industriário, residentes e domiciliados à rua Orlando Carpi nº 270, Bairro Altos de São José, nesta cidade, ORLANDO PINHEIRO VILLA (RG sob nº 10.775.190-2-SSP-SP - CPF sob nº 020.957.978-17), brasileiro, industrial, casado pelo regime da separação de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme art. 258, parágrafo único, item IV do C.C.B. com ANDRÉIA REGINA BORGES VILLA (RG sob nº 20.158.304-SSP-SP - CPF sob nº 157.370.368-04), brasileira, do lar, residentes e domiciliados à rua Convenção nº 617, nesta cidade, MARIA CRISTINA VILLA DE OLIVEIRA (RG sob nº 16.147.539-5-SSP-SP - CPF sob nº 167.402.658-79), brasileira, industrial, casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com ALCIDES FLÁVIO GATTI DE OLIVEIRA (RG nº 11.390.286-4-SSP-SP - CPF nº 005.514.318-06), brasileiro, industriário, residentes e domiciliados à Alameda Sibipirunas nº 340, Condomínio Portal de Itu, nesta cidade, e, ROSELI PINHEIRO VILLA DOBRITZ (RG sob nº 16.147.540-SSP-SP - CPF sob nº 060.599.578-89), brasileira, do lar, casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com AFONSO CELSO DOBRITZ (RG nº 13.478.158-SSP-SP - CPF sob nº 054.865.248-11), brasileiro, comerciante, residentes e domiciliados à rua Seis nº 60, Jardim Corazza, nesta cidade, na proporção de 1/2 à viúva-meeira e 1/8 a cada herdeiro filho. A partilha foi homologada por sentença proferida em 09 de abril de 1.996, pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara desta Comarca, Dr. Marcos Soares Machado, transitada em julgado aos 13 de junho de 1.996.

O Escrevente Autorizado,

(Carlos Roberto Dias).

CONTINUA NO VERSO





matrícula

010179

ficha

002

Verso

Av.07-Em 06 de junho de 2022 (Prot. 261147 de 27/05/2022).  
Pelo requerimento a seguir averbado, é feita a presente a fim de ficar constando que a proprietária HAYDÉE VILLA DE OLIVEIRA, teve o estado civil alterado para SEPARADA, nos termos da Sentença proferida em 24 de março de 2000, pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca, Dr. Caio Marcelo Mendes de Oliveira, transitada em julgado aos 10 de abril de 2000, sendo convertido em DIVÓRCIO, nos termos da Sentença proferida em 22 de julho de 2008, pela MMª Juíza de Direito da Vara da Família e das Sucessões desta Comarca, Dra. Tatiana Teixeira de Oliveira, transitada em julgado aos 25 de setembro de 2008, passando assinar HAYDÉE PINHEIRO VILLA, conforme comprova a Certidão de Casamento passada em 26 de agosto de 2021 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta comarca, matrícula 119057 01 55 1980 2 00009 277 0002759 80, apresentada e microfilmada.

Selo Digital - 120998331RI02611470001226.

A Escrevente Autª, *SR Ferreira* (Sandra Regina Ferreira).

Av.08-Em 06 de junho de 2022 (Prot. 261147 de 27/05/2022).  
A requerimento datado de 27 de maio de 2022 é feita a presente averbação a fim de ficar constando que a proprietária ROSELI PINHEIRO VILLA DOBRITZ teve o estado civil alterado para SEPARADA, nos termos da sentença proferida em 17 de janeiro de 2003 pelo MM Juiz de Direito da 3ª Vara desta Comarca, Dr. Antonio Tadeu Ottoni, transitada em julgado, sendo convertido em DIVÓRCIO, nos termos da sentença proferida em 11 de outubro de 2006, pela MMª Juíza de Direito Substituta da Vara de Família e Sucessões desta Comarca, Dra. Alexandra Lamano Fernandes, transitada em julgado aos 19 de janeiro de 2007, passando assinar ROSELI PINHEIRO VILLA, conforme comprova a Certidão de Casamento passada em 28 de setembro de 2018 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca, matrícula 119057 01 55 1984 2 00018 165 0005347 48, apresentada e microfilmada.

→ Selo Digital - 120998331RI02611470002224.

CONTINUA NA FICHA 003





LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITU - SP  
Código Nacional da Serventia (CNS) Nº 12.099-8  
ITU, 06 de Junho de 2022

matrícula	ficha
010179	003

A Escrevente Autª, *Sandra Regina Ferreira* (Sandra Regina Ferreira).

Av.09-Em 23 de agosto de 2022(Prot. 263758 de 15/08/2022).  
Consta da escritura registrada sob nº 11 que o imóvel objeto desta matrícula está CADASTRADO atualmente sob nº 04.0008.00.0001.000, conforme comprova a Certidão de Valor Venal nº 7536/2022 expedida em 02 de agosto de 2022 pela Municipalidade local, apresentada e microfilmada, cuja veracidade foi confirmada via internet, por este Registro.

Selo Digital - 120998331RI0263758000322L.

A Escrevente Autª, *Sandra Regina Ferreira* (Sandra Regina Ferreira).

Av.10-Em 23 de agosto de 2022(Prot. 263758 de 15/08/2022).  
Pela escritura a seguir registrada é feita a presente averbação a fim de ficar constando que a proprietária ROSELI PINHEIRO VILLA casou-se no dia 13 de outubro de 2018, pelo regime da comunhão parcial de bens com ILDEFONSO BUSSAGLIA (RG nº 8.969.865-4-SSP-SP - CPF nº 752.871.028-87), continuando ambos a assinar o mesmo nome, conforme comprova a Certidão de Casamento passada em 13 de outubro de 2018, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca, matrícula 119057 01 55 2018 2 00095 145 0028249 68, microfilmada sob nº 252657 em 16 de agosto de 2021, neste Registro.

Selo Digital - 120998331RI0263758000222N.

A Escrevente Autª, *Sandra Regina Ferreira* (Sandra Regina Ferreira).

R.11-Em 23 de agosto de 2022(Prot. 263758 de 15/08/2022).  
Por escritura de 09 de agosto de 2022, lavrada no 2º Tabelião de Notas local, livro nº 0496, fls. 007/012, os proprietários HAYDÉE SONSIN PINHEIRO VILLA (RG nº 8.939.978-SSP-SP - CPF nº

CONTINUA NO VERSO





matrícula  
010179

ficha  
003  
Verso

030.500.138-85), brasileira, viúva, aposentada, residente e domiciliada à Rua Orlando Carpi, nº 311, Bairro Cruz das Almas, nesta cidade, HAYDÉE PINHEIRO VILLA (RG nº 13.311.147-7-SSP-SP - CPF nº 157.370.378-86), brasileira, divorciada, do lar, residente e domiciliada à Rua Orlando Carpi, nº 311, Bairro Cruz das Almas, nesta cidade, ORLANDO PINHEIRO VILLA (RG nº 10.775.190-2-SSP/SP - CPF nº 020.957.978-17), brasileiro, empresário, assistido por seu cônjuge ANDRÉIA REGINA BORGES VILLA (RG nº 20.158.304-SSP-SP - CPF nº 157.370.368-04), brasileira, do lar, casados pelo regime da separação obrigatória de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme artigo 258, parágrafo único, item IV do Código Civil Brasileiro, residentes e domiciliados à Alameda Santa Marta, nº 110, Jardim Theodora, nesta cidade, MARIA CRISTINA VILLA DE OLIVEIRA (RG nº 16.147.539-5-SSP-SP - CPF nº 167.402.658-79), brasileira, do lar, assistida por seu cônjuge ALCIDES FLÁVIO GATTI DE OLIVEIRA (RG nº 11.390.286-4-SSP/SP - CPF nº 005.514.318-06), brasileiro, empresário, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Alameda do Parque, nº 80, Jardim Plaza Athenée, nesta cidade, e ROSELI PINHEIRO VILLA (RG nº 16.147.540-1-SSP-SP - CPF nº 060.599.578-89), brasileira, do lar, assistida por seu cônjuge ILDEFONSO BUSSAGLIA (RG nº 8.969.865-4-SSP/SP - CPF nº 752.871.028-87), brasileiro, aposentado, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Via Cassino, nº 20, Casa 726, Villagios D'Itália, nesta cidade, transmitiram por VENDA feita a DNT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF nº 09.347.045/0001-01 - NIRE 35222023839), com sede à Avenida Caetano Ruggieri, nº 1040, Sala 01, Parque Residencial Mayard, nesta cidade, pelo valor de R\$-249.000,00 (valor base para o recolhimento do ITBI - R\$-636.989,36), o imóvel objeto desta matrícula.

Selo Digital - 120998321RI0263758000122R.

A Escrevente Aut\*, *Sandra Regina Ferreira* (Sandra Regina Ferreira).

PROTOCOLO : 263758

Certidão expedida nos termos do artigo 19 pará. 1º da Lei 6.015/73, em atendimento ao prenotado em referência. A presente certidão não supre as demais certidões exigidas por lei.

Itu, 23 de agosto de 2022  
as 17:18:54 hs ESCRIVENTE : MANUELA RIBEIRO ARRUDA DOS SANTOS

Selo Digital: 120998391RI0000026375822F - Acesse "selodigital.tjap.jus.br" ou capture o QR Code no recibo que integra este documento.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITU  
Rua Marechal Deodoro, 570 - Centro

Ao SERVENTUÁRIO	38,17
Ao ESTADO	10,85
A SEFAZ	7,43
Ao SINOREG	2,01
Ao TRIBUNAL	2,62
Ao ISSQN	0,76
Ao MINISTÉRIO PÚBLICO	1,83
TOTAL	63,67

GUIA  
161

PARA FINS NOTARIAIS O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS. (PROV. 88/99 CAP. XIV, 16 CL.)

## MEMORIAL DESCRITIVO

<b>Assunto:</b>	UNIFICAÇÃO DE ÁREA
<b>Imóvel:</b>	Terreno Urbano e Lotes 1 e 2 da Quadra 5, situado com frente para a Rua Dr. Oscavo de Paula e Silva esquina com a Rua Custódio Pinto Sampaio Neto e fundos para a Rua 5 – Jardim Corazza
<b>Município:</b>	Itu – SP
<b>Proprietária:</b>	DNT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
<b>Matrícula:</b>	28.404 e 10.179 - C.R.I. DE ITU / SP (CNS: 12.099-8)
<b>Área:</b>	1.259,90 m <sup>2</sup>

## DESCRIÇÃO

### SITUAÇÃO ATUAL:

- 1) **TERRENO URBANO:** Conforme matrícula 28.404
- 2) **LOTES 1 e 2 da QUADRA 5:** Conforme matrícula 10.179

### ÁREA UNIFICADA:

Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado com frente para a Rua Dr. Oscavo de Paula e Silva, lado par de numeração, formado em parte pelos lotes 01 e 02 da quadra 05, do loteamento denominado "Jardim Corazza", nesta cidade, contendo a seguinte descrição: de frente para a Rua Dr. Oscavo de Paula e Silva mede 37,43m com azimute 146°48'36", do lado direito de quem da rua olha para imóvel mede 54,27m, sendo 26,49m com azimute 30°35'53" e 27,78m com azimute 30°12'28", na divisa com o imóvel denominado Área "B" (matrícula nº 65.298), de propriedade de Gaplan Empreendimentos Imobiliários Ltda, do lado esquerdo mede 5,01m em curva de raio 4,00m na confluência da Rua Dr. Oscavo de Paula e Silva com a Rua Custódio Pinto Sampaio Neto, seguindo em linha reta na confrontação com a Rua Custódio Pinto Sampaio Neto na distância de 6,93m com azimute 218°37'34", até a confluência com a Rua 5 (cinco) onde mede 9,98m em curva de raio 33,35m, e nos fundos mede 36,32m com azimute 272°27'29" na confrontação com a Rua 5 (cinco), fechando o perímetro e encerrando a área de 1.259,90 m<sup>2</sup>.



RRT NÃO REGISTRADO



Verificar Autenticidade

## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: RICARDO JOSE PEDROSO  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 164.XXX.XXX-73  
Nº do Registro: 00A1173022

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: NÃO REGISTRADO  
Data de Cadastro: 12/04/2023  
Data de Registro:  
Tipologia: Comercial

Modalidade: RRT SIMPLES  
Forma de Registro: INICIAL  
Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor do RRT

**Atenção: Este item será preenchido automaticamente pelo SICCAU após a identificação do pagamento pela compensação bancária. Para comprovação deste documento é necessária a apresentação do respectivo comprovante de pagamento**

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: DNT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS  
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado  
Valor do Serviço/Honorários: R\$4.000,00

CPF/CNPJ: 09.XXX.XXX/0001-01  
Data de Início: 12/04/2023  
Data de Previsão de Término:  
01/01/2024

#### 3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 13301230 Nº: 127 E 256  
Logradouro: DOUTOR OSCAVO DE PAULA Complemento:  
E SILVA  
Bairro: JARDIM NOVO ITU Cidade: ITU  
UF: SP Longitude:

Latitude:

#### 3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA PARA IMPLANTAÇÃO DE UM PRÉDIO COM SALÃO E SALAS COMERCIAIS.

#### 3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

#### 3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO  
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Quantidade: 3685.48  
Unidade: metro quadrado





**RRT NÃO REGISTRADO**



**Verificar Autenticidade**

#### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
<b>NÃO REGISTRADO</b>	<b>DNT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS</b>	<b>INICIAL</b>	<b>12/04/2023</b>

#### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

#### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista RICARDO JOSE PEDROSO, registro CAU nº 00A1173022, na data e hora: 12/04/2023 11:04:47, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.







Universidade Norte do Paraná

Certificamos que

**RICARDO JOSÉ PEDROSO**

participou do Curso Livre, ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV/RIV, promovido junto ao Unopar - Universidade Norte do Paraná, realizado no período de 26/04/2016 a 16/05/2016, com 20 (Vinte) horas de duração, conforme registros constantes em nossos arquivos.

Londrina, 18 de Maio de 2016

MARIO JUNGBECK  
PRÓ-REITORIA DE ENSINO A DISTÂNCIA

Código de Autenticação:  
C15.961.061.339.178