

PROTOCOLO DE INTENÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONFLITO ENTRE AS PARTES

De um lado, **O MUNICÍPIO DE ROSANA, inscrito no CNPJ sob n.º 67.662.452/0001-00**, com sede administrativa na Av. José Laurindo, 1540, Centro, Rosana, sendo representado por seu Procurador-Geral, Fábio Alexandre da Silva, inscrito na OAB/SP 230190, e pelo subsecretário de Desenvolvimento Econômico e Patrimônio, Rafael Vinícius Ribeiro, portador da Cédula de Identidade 43.709.510-1, CPF 439598358-84, de outro lado **FONTES BOMBONATI LTDA** (doravante denominada “Empresa”), **pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob n. 14.410.671/0001-35**, com sede na rua São Paulo, n 2384/2.402, quadra 90 A, **representada por seus sócios Aher Yashima Bombonati**, portador da Cédula de Identidade 43.683.623-3, CPF 327.099.138-01 e **Rogério Pereira da Silva**, portador da Cédula de Identidade sob n. 34.937.462/SSP-SP, inscrito no CPF sob n. 327.148.758-82, resolvem celebrar o presente protocolo de intenção de resolução de conflito qualificado entre as partes. Consta que divergiam quanto a uma resolução amigável envolvendo os imóveis então permissionados da quadra 90A (1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343) e 90 D (matriculas 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374), lotes públicos com edificação pelo particular. O Conflito nasce frente a declaração de inconstitucionalidade (ADI) 290001.0018147.2021-74, inaugura-se um conflito quanto a aquisição e/ou restituição dos bens. Encontra-se tramitando junto ao Ministério Público do Estado de São Paulo PAA N. MP 0411.0000042/2021 que exige medidas efetivas de resolução, seja extrajudicialmente ou judicialmente para a deslinde. Após diversas tratativas e reuniões presenciais entre as partes, aos 22 de abril de 2025, **chegaram nas seguintes convergências:**

DAS ÁREAS COM MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE NA AQUISIÇÃO

A Empresa, por seus sócios, manifesta interesse em adquirir (mediante regular processo licitatório e nas condições de pagamento autorizado em lei local) algumas das áreas objeto da então permissão declarada inconstitucional, desde que sejam respeitadas todas as condições estabelecidas no presente documento, a seguir relacionadas:

1. A área de terreno correspondente a 1.044,39 metros quadrados, onde encontra-se edificada a academia (representada no croqui – **área A**) avaliada em R\$ 292.200,00 (abril/2025);
2. A área de 1.174,79 metros quadrados de terreno, onde encontra-se edificada quadra(s) de tênis, representada no croqui – como **área B**) avaliada em R\$ 286.600,00 (abril/2025);
3. A área de 1.658,01 metros quadrados de terreno, onde encontra-se edificada um campo de Society, arquibancada etc (representado no croqui – **área E**) avaliado em R\$ 411.500,00 (abril/2025);
4. A área de 299,95 metros quadrados de terreno (representada no croqui - **área F**) avaliada em R\$ 86.600,00.

DAS ÁREAS COM MANIFESTO INTERESSE EM RESTITUIR AO MUNICÍPIO

1. A Empresa não tem interesse no terreno (representado pelo croqui – área D), uma área de 1.573,22 metros quadrados, avaliada em R\$ 392.900,00. Se trata de área com uma benfeitoria avaliada em R\$ 395.900,00 (abril/2025);
2. Não tem interesse em uma área de 579,28 metros quadrados, sem benfeitorias, representada no croqui - área C), terreno avaliado em R\$ 154.400,00 (abril/2025).

DAS PROVIDÊNCIAS PARA REMESSA DOS ITENS A LEILÃO

O Município se compromete a promover o desmembramento e unificação das áreas de modo a viabilizar as restituições e as aquisições (na modalidade leilão) nos termos acima apresentados.

DAS BENFEITORIAS INCORPORADAS AO IMÓVEL A SER OBJETO DE RESTITUIÇÃO

O Município compromete-se a elaborar e subscrever projeto de lei para solicitação de autorização do Poder Legislativo, com o objetivo de que o Município receba as benfeitorias avaliadas no montante de R\$ 395.900,00 (laudo de abril de 2025), gerando um crédito em favor da empresa, a ser utilizado como valor de entrada (pagamento parcial do preço) na aquisição do(s) imóvel(is) pela referida empresa. O projeto de lei deverá prever que, caso os sócios decidam participar da aquisição em nome de suas respectivas pessoas físicas, poderão utilizar o crédito correspondente, desde que haja anuência expressa de todos os sócios.

Constitui condição precedente a aprovação do projeto de lei para o abatimento do valor correspondente às benfeitorias existentes na área D.

DAS BENFEITORIAS DOS IMÓVEIS A SEREM SUBMETIDOS A LICITAÇÃO NA MODALIDADE LEILÃO

Fica acordado que será introduzido no edital que os valores das benfeitorias serão pagos pelo vencedor diretamente para a empresa, na modalidade à vista. Para fins licitatórios os valores das benfeitorias serão correspondendo a maior avaliação já apurada.

DO PRAZO PARA DEVOLUÇÃO DOS IMÓVEIS

Caso a Empresa seja vencedora do processo licitatório, a devolução da área D se dará dentro do prazo de celebração do contrato licitatório.

Caso não resulte vencedora, a Empresa efetuará a devolução no ato do pagamento integral das benfeitorias pela parte vencedora do processo licitatório.

Já em relação a uma área de 579,28 metros quadrados, sem benfeitorias, representada no croqui - área C, desde já restitui ao Poder Público.

DO PREÇO – AMORTIZAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

A Título de acordo, a empresa assume o compromisso de devolução dos lotes com manifesto desinteresse aqui indicados, com as benfeitorias nele incorporada, desde que o valor das benfeitorias seja efetivamente descontado do preço. O Município assume o compromisso de encaminhar antes do processo licitatório projeto ao Poder Legislativo pedido autorização para que a importância de R\$ 395.900,00 possa ser utilizada como parte da quitação do preço pela Empresa, caso vencedora. Cujá aprovação do projeto constitui-se condição precedente dos termos acordos no presente instrumento.

CUSTOS PELAS PARTES

Eventuais custos com averbações das benfeitorias e transcrição da propriedade imobiliária correrão por conta da empresa. Já os custos pelos desmembramentos correção por conta do Município.

DA ESTIMATIVA DA RESOLUÇÃO

Estima-se um prazo médio de 60 dias para o processo de desmembramento e unificações e mais uns 90 dias para o exaurimento dos tramites do processo licitatório.

DA DISPENSA DA GARANTIA DA PROPOSTA

Fica acordado entre as partes que não será exigida a garantia de proposta, conforme autoriza o artigo 58 da Lei 14.133/2021.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Nestes termos, firma as partes o presente protocolo de intenções para fins de expedição das ordens de serviços pertinentes e demais providências de ordem legais, **bem como a título de compromisso de ambas as partes com o Ministério Público (em atendimento ao ofício 041/2025-abn-PJRosana) em termos de resolução definitiva ao conflito qualificado de interesse.**

Rosana, 22 de abril de 2025

Representando o Município:

FÁBIO ALEXANDRE DA SILVA
Procurador-Geral

Rafael Vinicius Nunes Ribeiro
Subsecretário de Desenvolvimento
Econômico e Patrimônio

RAFAEL VINÍCIUS RIBEIRO
Subsecretário de Desenvolvimento
Econômico e Patrimônio

Representantes da Empresa:

AHER YASHIMA BOMBONATI
Sócio da Empresa

ROGÉRIO PEREIRA DA SILVA
Sócio da Empresa