

RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS - Além da obediência ao regulamento da construção de casas, previsto em Lei Municipal e das restrições urbanísticas constantes do Código Sanitário do Estado de São Paulo (Decreto nº 12.342 de 27/09/78), são condições essenciais do loteamento **PARQUE RESIDENCIAL SHAMBALA II** e que deverão ser transcritas em todos os títulos públicos ou particulares, que tiverem por objeto lotes do mencionado loteamento, e que deverão ser respeitadas pelos ora contratantes, seus herdeiros e sucessores, as seguintes: a) O Empreendimento Imobiliário tem o fim predominantemente residencial. b) Toda construção promovida nos lotes objeto deste instrumento, deverá atender a um recuo mínimo obrigatório de 5,00m. (cinco) metros da linha de frente, lateralmente deverá ter recuo mínimo de 1,50m. (um metro e meio), de ambos os lados, no caso de construção térrea, e de 2,00m. (dois metros), lineares no caso de construção assobradada; a opção do compromissário, nos fundos obedecerá a um recuo mínimo de 4,00m. (quatro metros), podendo no entanto edificar no alinhamento citado, ou seja dentro da faixa de recuo dos fundos do lote, a edícula ou churrasqueira, nunca ultrapassando a altura limite de 3,00m. da parede localizada na divisa dos fundos dos lotes citados. c) Todas as construções realizadas nos lotes poderão ter no máximo uma área de ocupação do solo equivalente a 50% (cinquenta por cento) ou a ½ (metade) no máximo da área total do terreno e ter no mínimo a construção principal a área construída de 120m² (cento e vinte metros quadrados). As construções de tipo residencial exclusivamente, terão dois pavimentos no máximo, fora o porão, caso o desnível do terreno assim o exigir. d) Somente será permitida a construção de barracões para a guarda de materiais de construção, ferramentas e demais utensílios a título precário e apenas durante o tempo em que o imóvel principal estiver em fase de construção. e) Todas as construções realizadas no loteamento citado deverão obedecer as seguintes normas, no que se refere a muros de fechamento: e.1) - Frontal, junto a fachada da Rua principal, deverão ser feitos por meio de cerca viva, tela tipo alambrado ou por meio de gradil metálico, nunca ultrapassando a altura de dois (2,00m.) metros. No caso de lotes localizados na esquina tal critério será adotado, em todas as faces do lote voltadas para as ruas, tanto a principal, quanto a secundária. e.2) - Laterais e fundos, poderão ser edificadas em alvenarias (blocos de concreto, tijolos e blocos cerâmicos), nunca podendo ultrapassar a altura máxima de 2,00m., podendo a critério do COMPROMISSÁRIO, elevar a mesma por meio de gradis metálicos e telas tipo alambrado, desde que vazadas, ou a critério do outorgado executar divisória com cerca viva em todas as divisas do lote, esclarecendo que se os muros forem executados em alvenaria deverão obrigatoriamente estar devidamente revestidos dos dois lados. f) - Em tudo o mais que não está previsto nas restrições deste contrato, deverá ser obedecida as posturas constantes no Código de Obras da Prefeitura do Município de Atibaia. g) - Todas as construções deverão ser realizadas em alvenaria. É vedada a subdivisão dos lotes em lotes menores, salvo se para anexação aos lotes confrontantes, desde que obedeça as seguintes restrições: 1 - a subdivisão seja feita no máximo em duas partes iguais ou seja (50%) cada uma; 2- a anexação seja feita sempre aos confrontantes laterais. Foram impostas também, pelo GRAPROHAB, restrições ao loteamento no Ato de Aprovação de 03/08/2004 Certificado n. 312/2004, quanto às seguintes exigências técnicas: (SAÚDE) - A dispensa de análise por parte da SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE, se dá por força do Decreto Estadual 41913 de 02/07/97, ficando o município responsável pela observância à Lei 6766/79 e às Normas Sanitárias vigentes, de acordo com as competências e atribuições estabelecidas para o Sistema Único de Saúde (SUS). (SMA) - Firmar TCRA - Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental e TRPAVL - Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para Loteamento, junto a Equipe Técnica do DEPRN de Atibaia, sito à Rua José Pires, nº 514 - Casa da Agricultura - salas 04 e 05 - Atibaia - SP. Caso seja necessário o corte de árvores isoladas para a implantação do empreendimento, deverá ser solicitada prévia autorização também junto a Equipe Técnica do DEPRN de Atibaia. As Áreas de Preservação Permanente do imóvel deverão ser mantidas sem nenhuma ocupação. (CETESB) - A rede interna de abastecimento de água deverá ser implantada pelo empreendedor, de acordo com projeto previsto e devidamente aprovado pelo SAAE de Atibaia, devendo estar em condições de utilização antes da ocupação do loteamento. A rede interna coletora de esgotos deverá ser implantada pelo empreendedor, de acordo com projeto previsto e devidamente aprovado pelo SAAE de Atibaia, devendo estar em condições de utilização antes da ocupação do loteamento. Os esgotos coletados deverão ser tratados em sistema cujo projeto foi analisado e aceito pela CETESB, sendo que o efluente final deverá atender ao Artigo 18 do Regulamento da Lei 997/76, aprovado pelo Decreto 8468/76 e suas alterações. Os resíduos sólidos gerados no empreendimento, tanto doméstico como do sistema

de tratamento, deverão ser adequadamente dispostos de modo a não causar danos ao meio ambiente, atendendo ao disposto no Artigo 51 do citado Regulamento. Deverá ser obtida prévia aprovação de destinação junto a CETESB, quando for o caso. Deverão ser implantadas obras de infra-estrutura para permitir a drenagem adequada das águas pluviais e evitar a erosão das ruas. Adotar adequadas medidas na operação do sistema de tratamento de esgotos, de modo a evitar a emissão de substâncias odoríferas na atmosfera, que possam ser perceptíveis fora dos limites de propriedade do empreendimento e causar incômodos a população vizinha. A análise e aprovação no âmbito da CETESB refere-se à licença Prévia, e à Licença de Instalação. O presente empreendimento deverá ter suas obras de implantação iniciadas em um prazo máximo de 02 (dois) anos, contados a partir da data de emissão do presente Certificado de Aprovação do GRAPROHAB, sob pena de caducidade da aprovação concedida, conforme disposto no Parágrafo 1º do Artigo 70, do Regulamento da Lei Estadual nº 997/76, aprovado pelo Decreto Estadual nº 8468/76, alterado pelo Decreto Estadual nº 4739712002. Depois da implantação da infra-estrutura e antes da ocupação do empreendimento, o interessado deverá requerer a Licença de Operação à CETESB, conforme disposto no Artigo 62 do Regulamento da Lei Estadual nº 997/76, aprovado pelo Decreto Estadual nº 8468/76, alterado pelo Decreto Estadual nº 47397/2002. (ELEKTRO) - Os custos referente ao atendimentos do empreendimento, serão de responsabilidade do cliente, conforme legislação vigente. Sendo necessário remover ou retificar a Redes de Distribuição de Energia Elétrica no loteamento, por motivo de implantação do empreendimento sem a observância das exigências técnicas constantes no Certificado de Aprovação do GRAPROHAB e/ou por qualquer motivo não imputável à ELEKTRO, os custos daí decorrentes serão suportados integralmente pelo empreendedor, que também será o único responsável por eventuais sanções civis, penais e administrativas ou de qualquer outra natureza, aplicadas por quaisquer autoridades, autarquias e órgãos reguladores.