

RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS – Conforme registro do loteamento RESIDENCIAL FAZENDA DO PORTO, efetivado sob n. 5 na matrícula n. 75.802, em 4/11/2002 do contrato-padrão arquivado em 27/12/2002, objeto da Averbação n. 7/75.802, foram previstas as seguintes restrições convencionais: **RESTRICÇÕES CONVENCIONAIS:** a) Os **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) obedecer rigorosamente as determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do(s) lote(s), não podendo outrossim, fazer instalações prejudiciais ao(s) lote(s) vizinho(s), responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações as leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas; b) Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento de obra. Estes projetos, assim como todas as plantas, construções, modificações ou acréscimos, deverão ser previamente aprovados pela **VENDEDORA**, que poderá delegar tais poderes para a ASSOCIAÇÃO, a qual verificará obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada e aspecto geral arquitetônico, observando-se as restrições impostas neste contrato. Somente após a citada aprovação, os projetos deverão ser encaminhados para a aprovação da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes; c) Fica expressamente proibida a habitação no loteamento antes da concessão do Auto de Conclusão (habite-se) emitido pela Prefeitura Municipal; d) O(s) **COMPRADOR(ES)** responde(m) por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar(em) ou vier(em) a causar a terceiros, por se localizar(em) em lugar ou terreno diverso do que adquiriu(ram); e) Fica estabelecido que tanto a **VENDEDORA** como quaisquer dos compradores e a ASSOCIAÇÃO, em conjunto ou isoladamente, poderá(ão) promover ação judicial ou tomar outras providências pertinentes, a fim de impedir construções em desacordo com as restrições urbanísticas previstas neste contrato. f) O(s) **COMPRADOR(ES)** está(ao) ciente(s) de que sempre será permitido o acesso ao imóvel objeto da **matrícula nº 75.803**, do Registro de Imóveis de Atibaia ou futuro empreendimento que venha a ser implantado no referido imóvel, cujo acesso dar-se-á, a critério dos empreendedores, através das ruas números 04, 09, 10, 12, 14, 20, 21, 22 e 23, em decorrência de sua localização físico-geográfica. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS RESTRICÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO(S) LOTE(S)** a) Além dos dispositivos contidos na cláusula anterior, deverá(ão) ainda o(s) **COMPRADOR(ES)** observar as restrições de ordem específica para este loteamento, a seguir estabelecidas, que regulam o direito de utilização e aproveitamento dos lotes, sendo que tais limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos. Tais restrições deverão ser cumpridas pelo(s) **COMPRADOR(ES)** e seus sucessores, sendo que as partes desde já autorizam o Sr. Oficial de Registro de Imóveis a proceder a averbação destas obrigações; a.1) As condições seguintes de normas de proteção, restrições e uso adequado têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de: proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, que poderá vir a desvalorizar a propriedade; assegurar um adequado e razoável uso da propriedade e estimular construções de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento. **I - RESTRICÇÕES AO USO DO(S) LOTE(S)** - a) Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante; - a.1) O(s) lote(s) resultante(s) de remembramento(s) responderá(ão) perante a **VENDEDORA** com o

mesmo número de lotes anterior à unificação. - b) Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita; - c) São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, inclusive placas referentes à venda ou locação do imóvel com exceção de placas indicativas de construtores, responsáveis técnicos e autores de projetos de obras, somente durante o seu período de construção. -d) Enquanto não edificar(em), o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) providenciar a limpeza de seu(s) lote(s), pelo menos uma vez a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes; - d.1) Tais providências deverão ser tomadas pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, inicialmente dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da assinatura do presente. - d.2) Caso o(s) **COMPRADOR(ES)** não cumpra(m) a obrigação da limpeza nos prazos estipulados, fica **VENDEDORA** autorizada a fazê-lo e cobrar o ressarcimento das despesas incorridas, podendo delegar tais poderes para a **ASSOCIAÇÃO**. - **II - RESTRIÇÕES QUANTO À CONSTRUÇÃO** - a) Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, cujo projeto deverá ser analisado pela **VENDEDORA**, que poderá delegar tais poderes para a **ASSOCIAÇÃO**, antes de ser encaminhado para aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos dos Poderes Públicos competentes, sendo que esta residência se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados; - a.1) Para a referida análise deverão ser apresentados 3(três) jogos de plantas, com levantamento planialtimétrico, plantas baixas, plantas de cobertura, 2 (dois) cortes, 2 (duas) fachadas, detalhes, tabelas de áreas construídas e de áreas iluminantes, 3 (três) jogos de memoriais descritivo, desenho esquemático e cálculos da fossa séptica e sumidouro, e projeto de piscina, quando existir. Toda esta documentação deverá estar assinada pelo(s) **COMPRADOR(ES)** do(s) imóvel(eis), pelo autor do projeto e pelo responsável técnico pela obra; - a.2) O memorial de cálculo do sistema de esgoto será baseado na NBR 7229, atualizada pela NBR 13969/98, e todos os equipamentos pertencentes a este sistema deverão ser locados em planta baixa, no projeto. - a.3) A implantação do sistema individual de tratamento e disposição final dos esgotos gerados é de responsabilidade exclusiva do proprietário de cada lote, devendo estar aprovado e concluído antes da ocupação do mesmo; - a.4) A **VENDEDORA** tem poderes para fiscalizar e obrigar a correta execução das obras a serem executadas conforme o projeto aprovado, podendo delegar tais poderes para a **ASSOCIAÇÃO**; - b) O(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) entrar em contato com a **VENDEDORA** ou com quem esta indicar, antes de iniciar o projeto de sua construção, a fim de que sejam fornecidos, se houver, esclarecimentos adicionais e decisões últimas havidas em Assembléias Gerais da **ASSOCIAÇÃO**; - c) Não será permitida a construção de prédio não residencial, tais como prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca se exercerem no loteamento, atividades de: comércio, indústria, hospitais, consultórios, clínicas, colégios, ateliês para prestação de serviços, templos, cinemas, teatros, hotéis e outras construções destinadas a fins estranhos ao da moradia, exceto nos lotes destinados para tais fins; - c.1) Os lotes que poderão receber destinação de uso misto correspondem, exclusivamente, aos lotes das quadras 01 e 22, mediante prévia aprovação da **VENDEDORA** para a implantação de qualquer uso diferente do estritamente residencial, podendo a **VENDEDORA** delegar tais poderes para a **ASSOCIAÇÃO**; -c.2) Atividades referentes a prestação de serviços serão permitidas, desde que não necessitem do atendimento pessoal de clientes e/ou de fornecedores. Os proprietários que necessitarem do uso de sua residência para estas atividades deverão informar previamente a **VENDEDORA**, que analisará cada caso e aprovará seu uso, desde que não haja qualquer efeito prejudicial aos demais compradores de lotes ou mesmo à segurança do empreendimento, podendo a **VENDEDORA** delegar tais poderes para a **ASSOCIAÇÃO**; - d) A habitação poderá

ter dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, que deverão respeitar os recuos e afastamentos das divisas e do alinhamento, previstos no item III desta mesma cláusula; - e) Além dos dois pavimentos mencionados no item "d" acima, serão tolerados um porão e um sótão, este somente acima do segundo pavimento, quando aquele for possível pela topografia do terreno e este por estilo arquitetônico; - e.1) Será permitida a construção do terceiro pavimento, desde que: e.1a) em toda a sua área de projeção, a altura total da edificação não exceda o máximo de 9,00m (nove metros), medidos do perfil natural do terreno até o forro (teto) do terceiro pavimento, desconsiderando-se as estruturas de cobertura, e; e.1b) o terceiro pavimento esteja recuado 9,00m (nove metros) no mínimo, do alinhamento de frente do lote. f) A área de construção deverá ter: f.1) no mínimo 120,00m² (cento e vinte metros quadrados). Não serão consideradas para efeito do cálculo de área mínima, as áreas para edículas, abrigo para carros, e terraço(s) descoberto(s); - f.2) no máximo a área total do(s) lote(s), isto é, coeficiente de aproveitamento – **CA** - igual a **1** (um), devendo ser consideradas para efeito do cálculo de área máxima, além da edificação principal, a edícula, se houver; -f.3) área de projeção da edificação principal sobre o(s) lote(s) não superior à metade da área do(s) respectivo(s) lote(s), isto é, taxa de ocupação – **TO** - no máximo igual à **50%** (cinquenta por cento) da área do lote, estando excluídas deste limite as áreas de projeção da edícula e abrigo para carros; - g) As edificações isoladas destinadas a estar, jogos, churrasqueira, banheiro ou depósito, conhecidas como **edículas**, não poderão ter dormitórios e terão sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar o pé direito interno de 3,00m (três metros). Poderão ser construídas na faixa de recuo de fundos, afastada, no mínimo, 3,00m (três metros) da construção principal, podendo estar encostadas na divisa de fundo e em uma das divisas laterais e, da outra divisa lateral, afastada com o recuo lateral mínimo de 2,00m (dois metros). A área de projeção horizontal da edícula não poderá ser superior a 30% (trinta por cento) da área de projeção horizontal da construção principal. - g.1) As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal. Todavia, após a expedição do Alvará de Licença do Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para o depósito de materiais ou uso de guarda da obra. Esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de expedição do referido Alvará de Licença; - h) As ligações externas de energia elétrica, telefone, tevê a cabo ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre os postes das redes públicas aéreas e a edificação principal;- i) Qualquer obra que tenha repercussão nos terrenos vizinhos ou em áreas de uso comum (praças, ruas, jardins, leitos de ruas, calçadas e canaletas) e particularmente nos casos de movimentação de terra, mesmo executada nos limites do(s) lote(s) ora compromissado(s), deverá ser previamente autorizada pela **VENDEDORA**, que poderá delegar tais poderes para a ASSOCIAÇÃO, que por sua vez poderá ouvir a Municipalidade a respeito. A inobservância por parte do(s) **COMPRADOR(ES)** possibilitará, a imediata comunicação de irregularidades às autoridades públicas, a fim de que estas providenciem o necessário embargo das obras e adotem as medidas punitivas pertinentes; - j) Ao edificar no(s) lote(s), respeitadas todas as demais condições e exigências previstas neste Contrato, o(s) **COMPRADOR(ES)** obriga(m)-se também a: - j.1) Manter a área da calçada em frente ao(s) lote(s) totalmente gramada; - j.2) Com o intuito de manter a padronização paisagística das ruas do loteamento, a solução para pavimentação do acesso de veículos e pedestres na travessia das calçadas públicas deverá respeitar o padrão estabelecido pela **VENDEDORA**, podendo delegar tais poderes para a ASSOCIAÇÃO;- j.3) Manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis, com cobertura vegetal e sistemas de proteção e drenagem adequados, de forma a impedir a erosão. k) Nas linhas divisórias laterais do

lote, na extensão mínima de 6,00m (seis metros) contados do alinhamento da rua, correspondentes ao recuo de frente, somente serão permitidos cercas vivas com altura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e/ou muros de contenção com altura máxima de 0,50 m (meio metro) a partir do nível natural do terreno. Para o restante das divisas laterais e divisas de fundo são permitidos cercas vivas com ou sem alambrados ou muros de alvenaria com altura máxima de 2,00m (dois metros) a partir do nível natural do terreno. São vedados fechamentos laterais de lotes com cerca de arame liso ou farpado. -l) Não será permitida a construção de muro, cerca ou gradil ao longo do alinhamento de frente dos lotes. Para os lotes com taludes com altura superior a 1,00m (um metro), a partir do alinhamento do lote com a rua, será permitido um guarda corpo com altura máxima de 1,00m (um metro) na crista do talude, que deverá ser vazado. Para os lotes de esquina, este limite deverá ser respeitado no alinhamento principal, sendo permitidas cercas vivas com até 2,00m (dois metros) de altura nos alinhamentos secundários. - m) Não será permitida a ocupação de lote(s) vizinho(s) para fins de canteiro de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do(s) lote(s) que se pretende ocupar, devidamente aprovada pela **VENDEDORA**, que poderá delegar tais poderes para ASSOCIAÇÃO; - n) Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplenagem no(s) lote(s), ou construção de muros nas divisas, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado pela **VENDEDORA**, que poderá delegar tais poderes para a ASSOCIAÇÃO, e pelos órgãos públicos competentes, devendo os serviços de terraplenagem atender aos requisitos da construção a ser erguida; -o) Nos lotes 14 da quadra 12; lote 1 da quadra 13, lotes 1, 3 a 9 da quadra 18; lotes 1 a 6 da quadra 19; lotes 1 a 8 da quadra 20; lotes 1 a 9 da quadra 21; e lote 1 da quadra 22; os adquirentes deverão respeitar a área non-aedificandi descrita nos respectivos Memoriais Descritivos, determinada por uma faixa contígua à faixa non-aedificandi de 15 metros em torno dos cursos d'água, definida pela Lei Federal 6766/79, e distante 15 metros desta. Nas áreas non-aedificandi assim determinadas, somente poderá ser implantado paisagismo, ficando vedado qualquer tipo de construção ou impermeabilização do solo. p) Objetivando dotar o loteamento de características que beneficiem os futuros moradores e concorram para preservar as condições ambientais, o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) observar o seguinte:- p.1) Para supressão de cada árvore existente no lote, após a obtenção de autorização do órgão competente quando for o caso, deverão ser plantadas outras duas árvores em substituição à suprimida; - p.2) O(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) plantar pelo menos duas árvores em cada lote, onde não houver a ocorrência de árvores.- **III - AFASTAMENTO DAS DIVISAS** - a) A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: - Recuo de frente 6,00m (seis metros) a partir do alinhamento; - - Recuos laterais: 1,50m (um metro e meio), de cada lado, a partir das divisas laterais para construções térreas e 2,50m (dois metros e meio) de cada lado a partir das divisas laterais para construções com mais de um pavimento; - Recuo de fundos: 5,00m (cinco metros) a partir da divisa de fundo; - a.1) Em lotes de esquina, a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios; - Para a rua principal: 6,00m (seis metros), a partir do alinhamento; - Para a rua secundária: 3,00m (três metros), a partir do alinhamento; - Na lateral contígua ao alinhamento da rua principal e na lateral oposta ao alinhamento da rua secundária (descrita como divisa de fundos): 1,50m (um metro e meio) a partir das divisas laterais para construções térreas e 2,50m (dois metros e meio) das divisas laterais para construções com mais de um pavimento; - Na lateral contígua ao alinhamento da rua secundária (descrita como divisa de fundos): 2,50m (dois metros e meio) a partir das divisas laterais para construções térreas ou com mais de um pavimento; - b) Lotes que possuem frente para duas ruas e que não sejam lotes

de esquina, deverão ter recuo de frente de 6,00m (seis metros) para as duas ruas; - b.1) Tanto para os lotes de esquina como para os demais lotes, entende-se por rua principal a que confrontar com a menor testada do lote, e por rua secundária aquela que confrontar com a maior dimensão do lote. Tais ruas deverão ser identificadas pelo(s) **COMPRADOR(ES)** através das descrições constantes no item 8 do quadro resumo deste contrato; - c) Na faixa de recuo de fundo será permitida a construção de piscina, que deverá respeitar o afastamento das divisas de no mínimo 1,50m (um metro e meio); - d) Todos os recuos mencionados nos itens acima, serão contados a partir da alvenaria externa, desde que as projeções horizontais de beiras de telhados ou lajes não excedam a largura de 1,00m (um metro). Caso estas projeções horizontais excedam a largura de 1,00m (um metro), os recuos deverão ser medidos a partir do limite da referida projeção horizontal, com o decréscimo de 1,00m (um metro); - e) A faixa de recuo de frente só poderá ser utilizada exclusivamente como jardim; - f) Na faixa dos recuos laterais nenhuma espécie de edificação será permitida com exceção de edícula, de acordo com o sub-item g do item II da Cláusula Décima Segunda deste contrato e de abrigo para auto, desde que o pé direito não ultrapasse 3,00m (três metros), o comprimento não exceda 10,00m (dez metros) e a cobertura seja dotada do sistema de captação de águas pluviais que impeça sua descarga no lote vizinho, e esteja apoiada em pilares ou muro de divisa lateral que terá, no máximo, altura de 2,00m (dois metros); - g) As faixas de recuos laterais não poderão ter fechamento, exceto por portões ou grades vazadas com altura máxima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) e após o recuo frontal. - h) O descumprimento das obrigações previstas nas **CLÁUSULAS DÉCIMA, DÉCIMA PRIMEIRA E DÉCIMA SEGUNDA**, sujeita o(s) **COMPRADOR(ES)** à cominação da multa mensal no valor atualizado da taxa de contribuição mensal estabelecida pela **VENDEDORA**, que será cobrada mensalmente enquanto não for restabelecida a situação contratual, multa essa a ser fixada e cobrada pela **VENDEDORA**, sendo que tais poderes poderão ser delegados para a ASSOCIAÇÃO.