

**RESTRICOES** – Conforme registro do loteamento efetivado sob n. 3 na matrícula n. 84.628, em 24/5/2005, do contrato padrão arquivado, foram previstas as seguintes restrições urbanísticas, são condições essenciais do loteamento TERRAS DA FAZENDA SANTANA I 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, conforme contrato padrão, nas cláusulas 6<sup>a</sup>, 7<sup>a</sup>, 8<sup>a</sup> e 9<sup>a</sup> a saber: CLÁUSULA SEXTA - O(s) PROMISSÁRIO(s) COMPRADOR(es) entram a partir da data de assinatura deste contrato na posse precária do imóvel compromissado exercendo-a a título precário em nome da PROMITENTE VENDEDORA, até que lhes seja outorgada a retro prometida escritura pública, ficando contudo obrigados a respeitar as condições de uso e ocupação previstas neste compromisso, e a defender o imóvel compromissado de qualquer ameaça, turbação, ou esbulho de terceiros, caso em que deverá tomar todas as providências que a integridade do imóvel exigir, inclusive as judiciais, respondendo por qualquer prejuízo ou perda resultante de sua culpa na defesa da posse ora transmitida.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** a) Os PROMISSÁRIO(S) 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 aos lotes vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações às 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. c) Fica expressamente proibida a habitação no loteamento antes da concessão do "habite-se" pela Prefeitura Municipal, bem como antes da ligação na rede de distribuição de água potável a ser primeiramente implantada no empreendimento, mesmo que a construção tenha sido licenciada pela Prefeitura Municipal; d) Os PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) respondem 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(am); e) Fica estabelecido que tanto a PROMITENTE VENDEDORA como quaisquer dos compradores, 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.

**CLÁUSULA OITAVA** - a) Além dos dispositivos contidos na cláusula anterior, deverá(ão) ainda o(s) PROMISSÁRIO(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 a aprovação dos projetos. Tais restrições deverão ser cumpridas pelo(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) e seus sucessores, sendo que as partes desde já autorizam o Sr. Oficial de Registro de Imóveis à 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;

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - 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 este novo lote resultante; - b) O(s) PROMISSÁRIO(s) COMPRADOR(es) têm ciência de que não é permitido o desdobra ou qualquer espécie de parcelamento do lote objeto deste compromisso e que o mesmo só será possível se a legislação municipal assim o permitir. Sendo que, neste caso, todas as despesas geradas com o respectivo parcelamento serão únicas e exclusivas de responsabilidade do(s) PROMISSÁRIO(s) COMPRADOR(es); - c) São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, inclusive placas referentes a venda ou locação do imóvel; - d) Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos na vizinhança; e) Enquanto não edificarem, o(s) PROMISSÁRIO(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; - e.1) Tais providências deverão ser tomadas pelo(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), inicialmente dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da assinatura do presente. - PARÁGRAFO SEGUNDO - a) As construções deverão ser exclusivamente de alvenaria, sendo expressamente proibido, portanto, a construção de casas pré-frabricadas de madeira, mistas, etc; - b) Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, cujo projeto deverá ser encaminhado para análise e 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 empregados; - b.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 e tabelas necessárias e 3 (três) jogos de memoriais, descritivo e de cálculos da fossa séptica e sumidouro, com desenho esquemático e da piscina quando existir. - c) Não será permitida 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; - d) Nenhuma habitação poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, com exceção de torres, mirantes, caixas d'água e portaria, os quais deverão ter tratamento arquitetônico compatível com o da construção principal; - e) Além dos dois pavimentos mencionados no ítem "d" acima, serão tolerados um porão e um sótão, quando aquele for necessário pela topografia do terreno e este por estilo arquitetônico; - f) A área de construção deverá ter: f.1) No mínimo 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) para casas de alvenaria; - f.2) No máximo a área total do(s) lote(s), isto é, coeficiente de aproveitamento igual a 1(um); f.3) Área de projeção sobre o(s) lote(s) não superior a metade da área do(s) respectivo(s) lote(s), isto é, taxa de ocupação igual a 0,5 (meio); f.4) A edícula, em qualquer caso, incorporada ao corpo da construção principal; g) 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 dias a contar da data de expedição do referido Alvará de Licença; h) As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública 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), deverão ser

previamente autorizado(s). A inobservância por parte dos PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) possibilitará, quando estas obras ocasionarem danos em áreas públicas ou privadas, a imediata comunicação desta irregularidade as autoridades públicas, a fim de que estas providenciem o necessário embargos das obras e adotem as medidas punitivas pertinentes; j) Quando realizarem edificação no(s) lote(s), respeitadas todas as demais condições e exigências previstas neste Contrato, o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) obrigam-se também a: j.1) Manter a área da calçada em frente ao lote totalmente gramada; j.2) Manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis com cobertura vegetal, de forma a impedir a erosão; nas linha divisórias laterais do lote, na extensão mínima de 6 m (seis metros), correspondentes ao recuo de frente, plantar sebes vivas, com altura máxima de 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros), podendo a partir desse ponto, utilizar outro tipo de cerca divisória, que não seja arame, pelo restante da extensão das divisas laterais e de fundo, com altura máxima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros); - k) 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 lote que se pretende ocupar; - l) Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplanagem no lote, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado, devendo os serviços de terraplanagem atender aos requisitos da construção a ser erguida; - m) Objetivando dotar o loteamento de características que beneficiem aos futuros moradores e concorram para preservar as condições ambientais o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá(ão) observar o seguinte: m.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; m.2) O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá(ão) plantar pelo menos duas árvores em cada lote, onde não houver a existência de árvores. PARÁGRAFO TERCEIRO a) A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: Recuo de frente 6m (seis metros) a partir do alinhamento; Recuo de fundo 5m (cinco metros), medidos da divisa aos fundos; Recuos laterais 1,50m (um metro e meio), de cada lado. a.1) Todos os recuos mencionados no ítem "a" acima serão contados a partir da alvenaria; b) No caso de existência de abrigo para auto, sua construção poderá encostar em uma das divisas laterais, não podendo a altura ultrapassar 3,00m (três metros) e comprimento máximo de 6,00m; c) Não será permitida a construção de muro, cerca, gradil ou portões ao longo do alinhamento de frente e nas laterais da faixa que compreende o recuo frontal do lote. A partir da faixa de recuo frontal, poderá haver muro nas laterais e nos fundos, desde que a sua altura não ultrapasse a 1,80 (um metro e oitenta centímetros); d) A faixa de recuo da frente só poderá ser usada como jardim, não podendo ser outra utilização; e) Em lotes de esquina, a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: - Para a rua principal: 6,00 m (seis metros); - Para a secundária: 3,00 m (três metros); - Aos fundos: 5,00 m (cinco metros); - Lateral: 1,50m (um metro e meio); e.1) Entende-se por rua principal a de menor testada do lote e por rua secundária aquela voltada para a maior dimensão do lote; CLAUSULA NONA Serão implantados no loteamento os melhoramentos abaixo relacionados: a) Abertura de Vias Públicas; b) Locação de Terrenos; c) Drenagem; d) Terraplanagem; e) Guias e Sarjetas de concreto; f) Rede de Água Potável; g) Rede de Energia Elétrica, com postes de concreto; h) Arborização de Vias e Praças; i) Pavimentação Asfáltica. a.1) Os melhoramentos referidos nos ítems acima serão realizados de conformidade com o cronograma físico de obras aprovado pela Prefeitura Municipal de Atibaia; b) A manutenção do sistema de segurança e a manutenção das obras acima relacionadas e benfeitorias existentes no loteamento e

outras que vierem a ser executadas e implantadas terão seus custos rateados por todos os titulares de direito sobre os lotes constantes do loteamento “Terras da Fazenda Santana I”; c) Caberá, também, ao (s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), quando for o caso, a responsabilidade pela implantação do sistema individual de tratamento e disposição de esgotos gerados, constituído de fossa séptica e filtro aeróbio conforme as normas NBR 7229/82, NBR 7229/93 e NBR 13969/97 da ABNT, cujo projeto será fornecido pelo empreendedor. Foram impostas também, pelo GRAPROHAB, restrições ao loteamento no Ato de Aprovação de 17/02/2004 Certificado n. 066/2004, pela CETESB foram previstas as seguintes restrições: (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) - Preservar os indivíduos arbóreos de Paineira que encontram-se dispersos pelas quadras A, B e C. Obter anuência do IBAMA, no que se refere a supressão de vegetação nativa em estágio inicial de regeneração (lotes 2 a 6, Quadra B). Manter o fragmento de mata nativa que atualmente ocupam parcialmente os lotes 1 e 2 da quadra A. Obter outorga do DAAE para a transposição do curso d’água onde será aberta a rua 2. (CETESB) - O sistema de abastecimento de água, envolvendo poços e rede de distribuição, deverá estar em condições de operação antes da ocupação do empreendimento. Os despejos líquidos de origem doméstica deverão ser tratados e dispostos em sistemas constituídos de fossa séptica, filtro anaeróbio e poços sumidouros (2 unidades), sistemas esses dimensionados de acordo com as Normas ABNT 7229/93 e 13969/97. Conforme previsto no projeto do loteamento, cada lote deverá ter seu próprio sistema, sendo do empreendedor a responsabilidade pela instalação, operação e manutenção desses sistemas, conforme declaração apresentada a CETESB. Deverão ser implantadas obras de infra-estrutura para permitir a drenagem adequada das águas pluviais e evitar a erosão das ruas. Os resíduos sólidos gerados pelo empreendimento, assim como aqueles dos sistemas de tratamento de esgotos doméstico, deverão ser adequadamente dispostos, de modo a não causar danos ao meio ambiente, atendendo ao disposto no artigo 51 do citado Regulamento. A análise e aprovação no âmbito da CETESB refere-se à Licença Prévia e à Licença de Instalação. O empreendimento deverá ter suas obras de implantação iniciadas em um prazo máximo de 02 (dois) anos, contados a partir da data de emissão do 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 47397/2002. 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 nº 8468/76, alterado pelo Decreto nº 47397/2002. (ELEKTRO) - Os custos referentes ao atendimento do empreendimento, serão de responsabilidade do cliente, conforme legislação vigente. Sendo necessário remover ou retificar a Rede 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 natureza, aplicadas por quaisquer autoridades, autarquias e órgãos reguladores. A instalação da rede de distribuição está condicionada à aprovação da travessia de Linha de Transmissão por parte de Furnas. Nos pontos onde há vegetação densa, se houver

necessidade da rede compacta de energia elétrica, os custos de implantação serão de responsabilidade do empreendedor. No projeto de arborização urbana, no plantio sob a rede de energia elétrica deverá ser substituída a espécies sibipiruna por resedá, flamboyanzinho. As espécies de quaresmeira devem ser plantadas do lado contrário à rede de energia elétrica.