

RESTRIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO LOTEAMENTO ROYAL PARK

O(s) compromissário(s) comprador(es) de terrenos situados no LOTEAMENTO “ROYAL PARK”, se obriga(m), por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, a cumprir e respeitar as RESTRIÇÕES E OBRIGAÇÕES adiante enumeradas, cujo teor constará obrigatoriamente em todas as escrituras definitivas e subseqüentes.

RESTRIÇÕES E OBRIGAÇÕES IMPOSTAS AO LOTEAMENTO GENERALIDADES:

a) Estas limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação dos projetos de construção.

b) As condições seguintes de normas de proteção, restrições e uso adequado, tem a finalidade perspicua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de:

1. - proteger os proprietários quanto ao uso indevido e danoso dos imóveis, que venha a desvalorizar a propriedade;
2. - assegurar o uso adequado e razoável da propriedade;
3. - estimular a construção de residências de arquitetura compatível com as características do loteamento, evitando aparências anti-estéticas e desagradáveis.

- I - DOS LOTES LOCALIZADOS NA ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL FIXADA NO MEMORIAL DESCRITIVO APROVADO PELA MUCIPALIDADE

1.º) Em cada lote não será construída mais do que uma residência e respectivas edículas, destinando-se exclusivamente à moradia de uma única família, não podendo ser adaptada ou destinada para quaisquer outros fins ou usos.

2.º) Não será permitida a construção de prédios não residenciais, prédios de apartamento ou habitação coletiva, prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca se exercer nela as seguintes atividades: - comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, consultórios, clínicas, ateliers para prestação de serviços, tempo, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes e associações recreativas.

3.º) A construção não poderá ter mais de dois pavimentos: - térreo e superior, acima do nível ou cota mais alta da guia do arruamento; quando o lote for de esquina, deverá ser considerada a cota da guia mais elevada. Poderá ser construído além dos dois pavimentos, um sub-solo dentro do contorno da projeção horizontal da construção quando a declividade do terreno for igual ou superior a 15% (quinze por cento). A edícula externa quando construída na divisa do fundo do lote será sempre térrea, devendo ficar afastada 4,00 metros da construção principal.

4.º) Os recuos constituem faixas de terreno paralelas à divisa dos lotes, cujas medidas são feitas segundo à perpendicular tirada em relação às divisas; não serão permitidos quaisquer corpos ou saliências nessas faixas, a não ser beiral com um balanço máximo de 1,00 (um) metro.

a) A construção principal, incluindo as partes em balanço, terá os seguintes recuos mínimos: - RECÚO DE FRENTE: - 8,00 metros do alinhamento do arruamento, sendo que para os lotes de esquina será de 8,00 metros para a rua principal e 3,00 metros para outra rua; - RECÚO LATERAL - 2,00 metros das divisas laterais; - RECÚO DE FUNDOS - 5,00 metros da divisa dos fundos do lote.

b) As edículas poderão ser construídas na faixa de recuo dos fundos, sendo sempre térreas e afastadas de 2,00 metros de uma das divisas laterais, a fim de garantir a servidão de passagem das tubulações de esgoto e águas pluviais dos lotes situados a montante na mesma quadra, conforme exposição adiante.

c) Nas faixas de um dos recúos laterais poderá ser construída uma passagem coberta para veículos ou autos, justaposta à construção principal, encostado ou não a uma das divisas laterais do lote, de comprimento não superior a 6,00 metros, desde que sua lage de cobertura não seja utilizada como terraço e também para qualquer outra finalidade. Deverá ser aberta na frente e nos fundos, não podendo ser fechada em hipótese alguma, tolerando-se apenas a colocação de grades ou elementos vazados na proporção de 70% (setenta por cento) dos vãos livres e deverá ter a altura máxima de 2,70 metros, acima do terreno natural, resultante da urbanização do bairro.

d) Na faixa de recuo de frente não é permitida a construção de espécie alguma, inclusive pérgola ou similares, não podendo também ser utilizada como pátio de serviços de qualquer natureza, mas sim apenas como jardim.

5.º) A soma das projeções horizontais do contorno da construção principal, com um ou dois pavimentos, incluindo as partes em balanço ou saliência, exceto os beirais até 1,00 (um) metro de balanço, não poderá ocupar área superior a 60% (sessenta por cento) da área do lote. As edículas externas, ou seja, desligadas da construção principal serão sempre térreas e não poderão ocupar área superior a 10% (dez por cento) da área do lote. O total da construção será de 120% (cento e vinte por cento) da área do lote.

6.º) A frente ou alinhamento do lote, poderá ser fechado ou aberto; se fechado, será por meio de gradil ou similar, com altura máxima de 1,80 metros, permitindo-se a execução de mureta até 0,60 metros de altura. São permitidos muros de fecho e muros de arrimo somente quando se acharem recuados de 8,00 metros do alinhamento. Nos lotes de esquina, o muro lateral terá no máximo: - 1,80 metros de altura em relação ao nível natural do terreno. Os fechos de frente poderão ser inclinados para o interior do lote, ficando o espaço resultante dessa inclinação completamente livre de qualquer vedação. Os fechos laterais deverão ter a altura máxima de 1,80 metros em relação ao nível do terreno, exceto quando da execução do abrigo ou passagem de veículos, cuja altura não poderá exceder de 2,70 metros.

7.º) É proibida a sub-divisão de lotes, entretanto dois ou mais lotes confinantes poderão ser incorporados de modo a formar um todo ou mais lotes, de maneira que os lotes resultantes apresentem as seguintes especificações:

a) os lotes de esquina não poderão ser de largura inferior a 15,00 metros;

b) não poderão ter medidas e áreas inferiores ao menor dos lotes do loteamento ou seja, 15,00 x 45,00 metros, ou 675,00 m²;

c) não serão permitidos lotes de fundo, cujo acesso se faça por meio de corredor.

Todas as obrigações e restrições constantes deste contrato, continuarão a ser aplicadas a estes novos lotes.

8.º) As ligações externas de luz e força elétrica, telefone e campainha, deverão ser subterrâneas a partir do medidor da Companhia Paulista de Força e Luz e da testada do lote até atingir a construção principal ou até as edículas.

9.º) Os esgotos e águas servidas serão obrigatoriamente tubuladas e enquanto não houver interceptador ou emissário a ser construído pelos poderes públicos competentes, as águas servidas não poderão ser ligadas na rede geral de esgoto do loteamento executada pela "PROMITENTE", devendo ser conduzidas para uma fossa séptica individual para cada lote a ser construída pelo comprador, antes da ocupação do lote, de acordo com a N.B. - 41 -, da A.B.N.T. e respectivo poço de absorção segundo exigências da CETESB.

10.º) As águas de chuva, serão obrigatoriamente tubuladas e em hipótese alguma poderão receber as águas servidas.

11.º) No lote situado a jusante na quadra e desde que não seja possível ao lote situado à montante dirigir as tubulações de esgoto e das águas de chuva para as respectivas redes públicas, fica desde já reservada e instituída uma servidão de passagem para as mesmas, na faixa de recuo lateral de 2,00 metros, desde que fiquem distanciadas de 0,40m. a 1,00 metro das divisas laterais do lote, com as seguintes condições:

a) O proprietário do lote à jusante, de comum acordo com o comprador do lote a montante, determinará em que recuo lateral, passarão as referidas tubulações, indicando também a forma, o prazo e a técnica de execução, cujas despesas correrão exclusivamente por conta do proprietário do lote à montante.

b) O proprietário do lote à montante será sempre o responsável pela manutenção do uso da servidão, bem como responderá economicamente e financeiramente, por danos que esse uso possa causar ao proprietário do lote à jusante.

12.º) Em virtude das restrições fixadas acima, desde já o comprador de lotes à jusante se compromete a permitir a passagem das tubulações de esgoto e águas de chuva dos lotes situados à montante, na mesma quadra, sendo que as referidas tubulações serão executadas com dimensionamento e declividades adequadas e necessárias ao seu bom funcionamento, devendo ser providas de caixas de inspeção para garantir sua fácil desobstrução, sem prejuízo para o lote permissionário em qualquer época. Fica vedado ao lote à jusante a utilização de referidas tubulações, salvo acordo firmado entre os compradores por escrito, que deverão ser executadas de preferência em tubos rígidos, tipo P.V.C.

13.º) Qualquer construção, inclusive reconstrução, reformas ou aumentos somente poderão ser iniciadas depois de aprovados os respectivos projetos e obtido o alvará de licença de construção dos Poderes Públicos competentes e de acordo também com as legislações estaduais e municipais vigentes ao tempo da construção, respeitando-se também as restrições e obrigações aqui estipuladas. As edículas somente poderão ser edificadas após o início da construção principal; entretanto, após ser fornecido o alvará de licença da construção pela Municipalidade, será permitida a construção de um cômodo provisório para depósito de materiais ou uso do guarda da obra, que deverá ser demolido dentro do prazo de 180 dias a contar da data da expedição do referido alvará, se a construção não for iniciada dentro do referido prazo ou na conclusão da obra em condições normais de sua execução, sendo que em hipótese alguma o referido cômodo poderá ser construído na divisa com terceiros.

14.º) São proibidos letreiros e anúncios de qualquer espécie nos terrenos e nas edificações do loteamento (Zona estritamente residencial), com exceção de anúncios referentes à venda ou locação do imóvel, nome e profissão do comprador ou compromissário comprador do lote.

15.º) No(s) lotes(s) não poderá ser realizado(s) desaterros ou extração de material, sem o prévio consentimento da PROMITENTE, por escrito.

16.º) Não será permitida, mesmo em caráter doméstico, sem finalidade comercial, a criação de toda e qualquer espécie de animais ou aves, de tal forma que a quantidade e condições de higiene intervirem e prejudiquem a vizinhança.

17.º) O Comprador é responsável pela limpeza do lote, devendo efetuá-la periodicamente. Não o fazendo, a PROMITENTE desde já fica autorizada a promover a referida limpeza, cobrando do comprador as despesas gastas, acrescidas de uma taxa de administração de 20% (vinte por cento).

18.º) Os lotes serão remarcados pela PROMITENTE, sem despesas para o Comprador; entretanto, após a referida demarcação, quando solicitada nova demarcação, os serviços serão executados pela Promitente e pagos pelo Comprador na base de 5(cinco) O.R.T.N.

- II - DOS LOTES LOCALIZADOS NA ZONA COMERCIAL E OU RESIDENCIAL E OU DE SERVIÇOS - (USO MISTO)USO RESIDENCIAL:

Serão exigidas todas as restrições e obrigações feitas no item I - (DOS LOTES LOCALIZADOS NA ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL) - Com a seguinte ressalva:

No número 4.º, letras “a” e “b”: - As construções e respectivos recuos

obedecerão a legislação municipal.

USO COMERCIAL E OU DE SERVIÇOS

Serão exigidas as restrições e obrigações feitas no item I - (DOS LOTES LOCALIZADOS NA ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL) - referente aos itens 6,7,8,9,10,11,12,13,15,17,e 18 e mais as seguintes:

- a) As construções, recuos e ocupação dos lotes obedecerão a legislação municipal sendo que na faixa de recuo de frente não poderão ser edificadas construções de espécie alguma, exceto marquises de no máximo 2,00 metros de balanço, com pé direito de 3,00 metros.
- b) Os letreiros e anúncios são permitidos no recuo de frente, desde que não avance sobre os passeios.
- c) Usos comerciais permitidos: - alfaiatarias, banco, bufet, cabeleireiros, casa de carnes, casa de modas, cinema, confeitarias, consultório, drogaria, escritório, farmácia,estúdio fotográfico, instituto de beleza, joalheria, lanchonete, livraria, mercearia, ótica, padaria, papelaria, perfumaria, restaurante, sorveteria, supermercado, teatro, lavanderia, utilidades domésticas, agência postal, escola, posto de atendimento médico, mini-hospital, templo religioso, posto de abastecimento e lavagem de automóveis.
- d) São proibidos quaisquer usos que não estejam especificados no item anterior e mais especificamente os seguintes: hotel, pensão, indústria de qualquer natureza, oficina mecânica, funilaria, serralheria, carpintaria, marcenaria, comércio atacadista, posto de serviço de automóveis, depósitos de madeira brutos ou qualquer atividade que produza ruídos, emanações desagradáveis ou prejudiciais à saúde ou que possam poluir as águas, o ar e o meio ambiente.

- III - LOTES PARA USOS ESPECIAIS - AREAS “A” e “B”

Serão exigidas todas as restrições e obrigações constantes do item I - (DOS LOTES LOCALIZADOS NA ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL) -, na parte referente aos n.ºs 6,8,9,10,13,16,17,18 e mais as seguintes:

- a) Os lotes “A”e “B” somente poderão ser usados para fins de lazer e educação, podendo, entretanto, serem utilizados para fins residenciais e desmembrados
ou desdobrados em lotes cujas medidas e áreas não poderão ser inferiores a do menor dos lotes do loteamento, ou seja, 15,00 x 45,00 metros ou 675,00 m2.
- b) Os recuos exigidos serão os mesmos dos lotes localizados na Zona estritamente residencial;
- c) A ocupação máxima será de 70% (setenta por cento) considerando as projeções horizontais dos contornos das construções, sendo que o total da construção será de 140% (cento e quarenta por cento) da área do lote.

- IV - OBRIGAÇÃO COMUM A TODOS ADQUIRENTES DE LOTES

Durante as obras de implantação do loteamento, desde que o(s) COMPROMISSÁRIOS(S) não tenha(m) introduzido benfeitorias no lote objeto do compromisso, fica a PROMITENTE autorizada a proceder serviço de terraplanagem no mencionado lote, em obediência ao projeto aprovado.