

Associação dos Amigos de Guaratuba

MEMORIAL DE RESTRIÇÕES E REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO E APROVEITAMENTO DOS LOTES



1. PRELIMINARMENTE

1.1. As presentes limitações são supletivas e se aplicam cumulativamente com as legislações municipal, estadual e federal, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos.

1.2. As condições seguintes, consistentes em normas de proteção, restrições e uso apropriado, têm a finalidade de:

a. proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis;

b. assegurar o adequado uso da propriedade.

2. RESTRIÇÕES AO USO DO LOTE

2.1. Não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula por lote, que se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados.

2.1.1. Não será permitida a construção de prédio não residencial, prédios de apartamentos para habitação coletiva, prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca se exercerem no loteamento, exceto nas partes a isso destinadas, atividades de comércio, indústria, hospital, consultório, clínica, atelier para prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes, associações recreativas, etc..

2.1.2. Não será permitida também, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves de tal forma que causem perturbação ou efeitos nocivos na vizinhança.

3. AFASTAMENTO DE DIVISAS

3.1. A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

a. recuo de frente: 4,00 (quatro) metros a partir do alinhamento;

b. recuo de fundos: 3,00 (três) metros, medidos da divisa aos fundos;

c. recuos laterais: 1,50 (um e meio) metros de cada lado;

d. todos os recuos mencionados nos itens "a", "b" e "c" serão contados a partir da alvenaria.

Associação dos Amigos de Guaratuba

3.1.1. a. No caso da existência de abrigo para auto, será permitido em sua extensão (até ao máximo de sete metros) encostar a sua construção numa das divisas laterais, não podendo a sua altura ultrapassar 3,00 (três) metros.

b. Será permitida a construção de muro ou gradil invadindo os recuos laterais, desde que se encontre 4,00 (quatro) metros distante do alinhamento da rua (recoo de frente).

c. A faixa de recuo da frente só poderá ser usada como jardim, não podendo ter outra utilização.

3.2. Em lotes de esquina, a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

3.2.1. para a rua principal: 4,00 (quatro) metros; para a rua secundária: 2,00 (dois) metros; para a divisa lateral do lote contíguo: 1,50 (um e meio) metros; nos fundos: 3,00 (três) metros.

3.2.2. entende-se por rua principal a de menor testada do lote e por rua secundária aquela voltada para a maior dimensão do lote.

3.2.3. Nos lotes de esquina só serão permitidas construções monobloco (edícula incorporada à edificação principal).

4. RESTRIÇÕES QUANTO A CONSTRUÇÃO

4.1. A área de projeção horizontal da construção principal (com um ou dois pavimentos), somada à área de construção de edícula, não poderá ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da área total do lote.

4.2. A edícula terá sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 3,50 (três e meio) metros, incluindo o ponto mais alto do telhado, e deverá ser construída na faixa de recuo dos fundos e afastada, no mínimo 1,50 (um e meio) metros da construção principal.

4.3. Nenhuma habitação poderá ter mais que dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua.

4.3.1. Além dos dois pavimentos mencionados do item 4.3, poderá, a juízo da VENDEDORA, ser permitida a construção de outras dependências, quando o estilo da edificação e a topografia do terreno assim o exigirem.

4.3.2. Não serão permitidas pérgolas ou construção similar, invadindo os recuos, ressalvando o disposto no item 3.1.1.

4.4. Não será permitida a construção de muros de divisas laterais no trecho compreendido pelo recuo de frente; sua altura máxima poderá ser de 2,00 (dois) metros no trecho restante, inclusive nos fundos.

4.5. Em caso de fechamento frontal do lote, deverá ele ser executado obedecendo obrigatoriamente o recuo de 4,00 (quatro) metros do alinhamento.

Associação dos Amigos de Guaratuba

4.6. As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal.

4.7. Todo e qualquer comprador será obrigado a dar servidão para passagem de águas e esgotos, na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizados. Correrá por conta do usuário desta servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção.

4.8. 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 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 da data de expedição do referido Alvará de Licença.

4.9. No caso de se verificar a paralização da obra, a VENDEDORA decidirá e tomará as providências cabíveis visando à demolição do barracão provisório.

5. Poder-se-ão unir ou recompor dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um ou mais lotes. Todas as obrigações destas cláusulas continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes resultantes, além das seguintes restrições específicas para composição e/ou desmembramento de lotes contíguos:

a. frente mínima: 12,00 (doze) metros;

b. área mínima de um lote: 300 (trezentos) metros quadrados;

c. não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, praças ou passagens de pedestres quando da união ou recomposição de lotes.

6. São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, salvo placa referente a venda ou locação do imóvel, na dimensão padrão de 0,40 x 0,25 metros máximos.

7. Não poderá ser feita no terreno qualquer terraplenagem, desaterro ou extração de material, sem prévio consentimento escrito da VENDEDORA.

8. O COMPRADOR obriga-se a manter o lote limpo e a vegetação aparada. O cumprimento desta obrigação, como de todas as demais constantes do presente memorial, poderá ser exigido pela VENDEDORA, bem como por qualquer proprietário ou compromissário comprador de lotes.

9. Na hipótese de o(s) COMPRADOR(ES) vierem a solicitar à VENDEDORA nova locação e demarcação do lote, em razão de terem desaparecido os marcos ou piquete da demarcação original, deverão pagar a VENDEDORA uma taxa correspondente a 15 (quinze) ORTN's.

Associação dos Amigos de Guaratuba



10. APROVAÇÃO DE PLANTAS

10.1. Todas as plantas de construções, modificações ou acréscimos deverão ser previamente apresentadas para aprovação pela ora VENDEDORA que verificará a obediência aos afastamentos de divisas e uso adequado de área ocupada. Após a aprovação das plantas pela VENDEDORA, deverão elas ser submetidas às autoridades competentes, pelo próprio proprietário.

10.2. Para a aprovação pela VENDEDORA, ser-lhe-ão fornecidas as respectivas plantas, em quatro vias, acompanhadas das considerações julgadas necessárias ao perfeito entendimento do projeto, e o memorial descritivo.

10.3. Aprovada a planta, a VENDEDORA devolverá duas cópias devidamente certificadas.

10.4. Não serão aprovadas plantas de casas cuja construção seja em madeira pré-fabricada, a não ser as de estilo puro.

10.5. Para a aprovação de plantas, serão devidos à VENDEDORA e, posteriormente à Associação, o equivalente a 10 (dez) ORTN's por lote de planta original.

11. O (s) COMPRADOR(s) declara(m) ter lido detidamente e compreendido o presente memorial, que faz parte integrante do Compromisso de Venda e Compra celebrado, e cujas estipulações se obrigam a cumprir e observar fielmente.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE SANTOS
Apresentado hoje para Registro, PROTOCOLO 57 sob nr. 251261.
Registrado no LIVRO AB FLG. 242 sob nr. ordem 18943.
Selos e Taxas recolhido
por verba. Guia 090/95

Santos, 16/05/95

Escrivente Autorizado

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
DA COMARCA DE SANTOS

ANTONIO CARLOS CARDOSO DE JESUS
OFICIAL REGISTRADOR
ERNESIO MARQUES REBELO
MANO L. PESTANA FILHO
JOÃO CARLOS LOPES DE MORAES
ANTONIO CARLOS CARDOSO DE JESUS JR.
ESCRIVENTES
RUA AMADOR BUENO, 59 - 6.º ANDAR
CONJ. 64 - TELE-FAX: (013) 234-1404
CEP: 11013-151 — SANTOS - SP