

Esta é uma transcrição parcial do **COMPROMISSO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA** firmado entre a **COMPANHIA COMERCIAL, INDUSTRIAL E ADMINISTRADORA PRADA** e os primeiros adquirentes de terrenos do **LOTEAMENTO "JARDIM FLORENÇA"**. Tal documento está registrado em **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS** e suas exigências e restrições são consideradas pelos técnicos da **PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA** na análise e aprovação de plantas de novas construções. Sua observância constitui condição indispensável à obtenção do **HABITE-SE** em novas residências.

...

5ª) - O COMPRADOR entra, nesta data, na posse, a título precário do(s) lote(s) ora prometido(s) à venda, podendo nele construir, obedecendo as restrições legais e as estabelecidas na cláusula 6.º abaixo. Entretanto, o COMPRADOR somente poderá realizar qualquer construção ou benfeitoria depois de obter a prévia aprovação, pela Municipalidade do respectivo projeto de construção.

PARÁGRAFO ÚNICO - Toda e qualquer reforma ou reconstrução somente poderá ser feita pelo COMPRADOR mediante prévia aprovação do projeto respectivo pela autoridade municipal competente.

6ª) - As seguintes obrigações são pactuadas como condição essencial do presente contrato:

6.1 - o plano de arruamento e loteamento, bem como todas as posturas, leis e decretos, deverão ser acatados pelo COMPRADOR, que responderá pessoalmente por todas as violações que cometer;

6.2 - em cada lote não será construída mais de uma casa e respectivas dependências;

6.3 - o imóvel, com as respectivas dependências, se destinará exclusivamente ao uso residencial. Fica proibida a construção de prédio para habitação coletiva;

6.4 - a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos: 5 (cinco) metros do alinhamento da rua; 1,50 (um e meio) metro de ambas as divisas laterais, e 5 (cinco) metros de recuo de fundo;

6.5 - a construção de abrigos poderá ser efetuada ocupando área restrita aos recuos laterais somente em um dos lados do terreno; no recuo frontal a parte construída, em projeção, não poderá estar localizada a menos de 4,00 (quatro) metros do alinhamento do lote. Nesses casos, os abrigos não poderão ter terraço ou construção em cima; serão abertos na frente e no fundo, podendo ter grade na frente, e deverão se destinar exclusivamente à guarda de veículos, sendo vedada qualquer outra utilização para os mesmos. Não será permitida, nos lotes de esquina, a construção de abrigos no recuo lateral que confronte com a rua;

6.6 - obedecidos os recuos acima estipulados no item 6.5 e desde que o permita a área do lote, a relação entre a área da projeção horizontal das construções e a área do lote não poderá exceder a: 40% (quarenta por cento) para a construção principal e 10% (dez por cento) para as dependências externas (garagem, quarto de empregados, W.C., etc.); 50% (cinquenta por cento) para construções do tipo monobloco, isto é, com edículas incorporadas à edificação principal, permanecendo o restante do lote livre de qualquer construção. As dependências, quando isoladas do prédio principal, poderão estar ligadas às divisas laterais e de fundo do terreno. Nos terrenos de esquina, ou com frente para as

duas ruas, a edícula, quando isolada do prédio principal, deverá obedecer a todos os recuos exigidos para a construção deste, nos lados que confronte com as ruas;

- 6.7 - O total da área construída não poderá ultrapassar a uma vez a área total do lote, nem ser inferior a 120 m<sup>2</sup>, estabelecendo-se, ainda, que a área máxima de construção, em projeção, não poderá ultrapassar a 50% da área total do lote;
- 6.8 - não será exigida a construção de fechos de rua nos alinhamentos das vias públicas ou nas divisas laterais com terceiros no recuo frontal do(s) lote(s) , podendo a demarcação das divisas ser executada com simples cordão. Os fechos de rua, quando existirem, terão a altura máxima de 1,80 (um metro e oitenta centímetros) e se executados em alvenaria, esta não poderá exceder à altura de 1,20 (um metro e vinte centímetros). No caso de existirem muros de vedação da parte social ou de serviços, estes serão recuados 4,00 (quatro metros) do alinhamento do terreno, tendo a altura máxima de 2,20 (dois metros e vinte centímetros). Havendo necessidade de construção de muros de arrimo, estes poderão ser erguidos até a altura estritamente necessária; sobre esse muro poderá ser feito gradil;
- 6.9 - os muros laterais divisórios entre o alinhamento da rua e o das edificações, numa extensão nunca inferior a 5,00 (cinco) metros, obedecerão à mesma altura de 1,20 (um metro e vinte centímetros), salvo o trecho do pátio de serviço ou social em que houver muro de vedação dentro do recuo de frente. Na extensão restante das divisas laterais e nos fundos os muros terão a altura máxima de 1,80 (um metro e oitenta centímetros);
- 6.10 - os passeios serão padronizados, com faixas cimentadas e grama, segundo projeto aprovado nos órgãos técnicos municipais;
- 6.11 - poderão ser construídas piscinas ou tanques no(s) lote(s) , desde que localizados no mínimo a 1.50 (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundo do lote, não sendo permitidas as referidas construções no recuo frontal;
- 6.12 - dois ou mais lotes contíguos poderão ser unidos de modo a formar um ou mais lotes, contanto que cada um dos novos lotes assim formados apresente os seguintes requisitos: frente mínima de 12,00 m e área mínima de 360,00 m<sup>2</sup>. Todas as obrigações nesta cláusula pactuadas continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes;
- 6.13 - são proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, salvo anúncios à venda, locação ou nome do proprietário do imóvel no qual estiverem colocados;
- 6.14 - logo após a oficialização pela Prefeitura da via pública para a qual faz frente o terreno, objeto neste contrato, e se já existirem guias (meio fio) colocadas, o COMPRADOR se obriga a construir o respectivo passeio, em conformidade com o disposto nos itens 6.8 e 6.10 retro.

PARÁGRAFO ÚNICO - As restrições de uso e construção acima descritas e que as partes assinam deverão ser obedecidas, seguidas e respeitadas pelo COMPRADOR, mesmo após a escritura definitiva, e pelos seus sucessores, a qualquer título, na propriedade ou posse do Imóvel.

7ª) - A VENDEDORA fica desde já autorizada, de maneira irrevogável e irretratável, a introduzir até a demarcação do(s) lote(s) desde que necessário, à melhor conformação urbanística do

loteamento, modificações no projeto de arruamento e loteamento, respeitadas, na forma da lei, a frente e a área do(s) lote(s), objeto deste contrato. Fica também a VENDEDORA autorizada, enquanto não houver construção no(s) lote(s), a executar serviços de terraplenagem no(s) terreno(s) , alterando a cota do nível do(s) lote(s) em relação ao "grade" da rua objetivando a melhor conformação topográfica do conjunto.

8ª) - O COMPRADOR fica obrigado:

- 8.1 - iniciada a construção de sua casa deve o COMPRADOR providenciar o rebaixamento da guia para entrada e saída de veículos;
- 8.2 - a arcar com todas as despesas relativas ao registro deste contrato bem como as referentes à outorga da escritura definitiva de venda e compra, despesas de cartório, impostos de transmissão e despesas de registro;
- 8.3 - a pagar às repartições competentes, nos respectivos vencimentos, todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ora compromissado, que a partir desta data passam a correr por sua conta, ainda que lançados em nome da VENDEDORA ou de terceiros;
- 8.4 - a manter o terreno em perfeito estado de limpeza e segurança, executando por sua conta todas as obras exigidas pela Municipalidade e demais autoridades públicas, atendendo e cumprindo as exigências que estas formularem;
- 8.5 - comunicar, por escrito, à VENDEDORA as alterações do seu domicílio e residência, sempre que isto ocorrer.

...