



PARTE DO CONTRATO DE PARTICULAR DE COMPRA E VENDA

10- RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS DO LOTEAMENTO

CLAUSULA 10.1 –Objetivo

Assegurar o uso adequado dos imóveis por seus proprietários ou quem se fizer de direito, visando melhores condições de vida e convívio social, bem como inibir qualquer desvalorização patrimonial que venha a lesar os interesses da comunidade.

CLAUSULA 10.2 - Restrições de Uso nos Lotes

O Lote situado no loteamento “Reserva do Engenho”, destinam-se exclusivamente a construções de Uso Residencial Unifamiliar, para a família e seus empregados e de uso recreativo exclusivo para seus Proprietários. Não serão permitidos em cada lote ou agrupamento de lotes, a edificação de mais de uma residência, edifício de apartamentos, vilas, estabelecimentos comerciais, indústrias, instituições para prestação de serviços, escritórios, clínicas, serviços de hospedagem, entidades religiosas ou qualquer atividade comercial ou de serviços.

Não será permitida a subdivisão de lote, por tratar-se de terreno de utilização unifamiliar. Caso dois ou mais lotes sejam unificados, estes poderão ser desdobrados desde que respeitados o número de unidades e a área do menor lote original.

O lote 01 da quadra “1”, poderá ser utilizado para edificação de portaria destinada ao controle de acesso ao empreendimento e serviços correlatos. Poderão ainda ser destinados lotes para implantação de reservatório público de água. Nestes casos, não se aplicam as regras de recuo e as demais aqui estabelecidas.

CLAUSULA 10.3- Características gerais das edificações

Nenhuma habitação poderá ter mais que 02 (dois) pavimentos acima do nível da rua. O pavimento térreo poderá ser implantado em uma cota máxima de 1,00 (um) metro acima do nível médio da guias em frente ao terreno e a altura máxima da edificação não poderá ultrapassar 10,00 (dez) metros deste nível médio.

Ressalvadas as disposições da legislação municipal vigente, as construções deverão respeitar os seguintes índices de ocupação e aproveitamento:

- Taxa de ocupação (TO) máxima igual a **0,60** e mínima igual a **0,30**.
- Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo igual a **1,2** e mínimo igual a **0,30**;

Para efeito das disposições acima se define:

Taxa de ocupação (TO) - a relação entre a projeção da edificação no terreno e sua área total.
Coeficiente de Aproveitamento (CA) - a relação entre a área total edificada e a área do terreno.

CLAUSULA 10.4- Autorização para passagem de esgotos e águas pluviais

A autorização pelos proprietários para passagem das redes de águas pluviais e esgoto será obrigatória para os terrenos cujos vizinhos não tenham condições de atendimento pela rede existente na via em frente de seus imóveis, por razões topográficas. A autorização para passagem das redes de águas pluviais e esgoto será concedida na faixa de recuo lateral obrigatório gravada no projeto urbanístico do loteamento como faixa “non aedificandi”. As redes deverão ser executadas com ônus do interessado e com o conhecimento prévio do proprietário do terreno.

CLAUSULA 10.5- Composição de lotes



Será lícito agrupar para efeito de projeto dois ou mais lotes contíguos lateralmente ou pelos fundos , de modo a formar um único lote e neste caso todas as obrigações previstas para um lote isolado, serão aplicadas a esse novo lote resultante. Caso o projeto de remembramento objetive lotes que incluam faixas *non Aedificandi* para escoamento de águas pluviais e esgotos sanitários , estas perderão seu efeito desde que o projeto aprovado junto à municipalidade preveja solução de escoamento para os lotes à montante, através do posicionamento de outra faixa ou faixas *non aedificandi*.

CLAUSULA 10.6 - Possibilidade de interligação com outro empreendimento .

Desde que regularmente aprovado pela Municipalidade de Piracicaba , poderá eventualmente ser efetuada a ligação deste empreendimento , com outro a ele contíguo a ser desenvolvido futuramente , através de interligação com a Avenida 1 , constante do projeto.

CLAUSULA 10.7 - Considerações Gerais

É obrigação dos proprietários manter os lotes quando não edificadas , limpos e com a vegetação aparada, o mesmo se aplicando para as obras e lotes de apoio.

Os lotes deste empreendimento fazem parte de um conjunto , cujo objetivo é o fechamento do perímetro e controle do acesso, através de solicitação de permissão neste sentido , a ser efetuada junto à Municipalidade de Piracicaba.

11- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

CLÁUSULA 11.1 - Até o final cumprimento das obrigações decorrentes da presente avença, em especial a do pagamento do preço da aquisição, acordam as partes livremente ,que poderá a VENDEDORA proceder, por antecipação, a outorga ao COMPRADOR da escritura definitiva da propriedade imóvel objeto da avença, nos termos da clausula 11.2 , mantendo-se a forma e as condições de pagamento das prestações vincendas estipuladas para pagamento do saldo do preço da alienação.

Parágrafo primeiro – **Acordam ainda as partes que , somente poderá ser iniciada qualquer edificação no lote , após a outorga pela VENDEDORA, por antecipação, da escritura de definitiva de compra e venda com alienação fiduciária em garantia , nos termos das clausulas 11.2 e 11.3**

Parágrafo segundo - Para efeitos do parágrafo anterior, a VENDEDORA deverá ser notificada por escrito pelo COMPRADOR com pelo menos 30 dias de antecedência , sendo que os custos daí decorrentes correrão integralmente sob responsabilidade do COMPRADOR

CLÁUSULA 11.2 - No ato de referida outorga, o COMPRADOR, então em sua nova condição de titular do domínio do imóvel, obriga-se a proceder a sua alienação à VENDEDORA, em caráter fiduciário, e em garantia do pagamento do saldo vincendo do preço da aquisição.

CLÁUSULA 11.3 - A constituição da referida alienação fiduciária em garantia , sem prejuízo das disposições aplicáveis da lei 6766/79 , da lei 8078/90 , e do necessário equilíbrio econômico e financeiro deste contrato , será efetuada obedecendo ao disposto na Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997 , na forma do Termo de ajuste para assinatura da “Escritura de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia” anexo ao presente Instrumento , e mediante o registro do referido título de negócio fiduciário no Ofício de Imóveis competente

CLÁUSULA 11.4 - A constituição da garantia implicará no desdobramento da posse da unidade de lote de terreno objeto da alienação, ficando o COMPRADOR detentor da posse direta e a VENDEDORA titular da posse indireta sobre o mesmo.