

**ANEXO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA RELATIVO AOS LOTES DO
LOTEAMENTO FECHADO “JARDIM GOLDEN PARK RESIDENCE” DE HORTOLANDIA - SP.**

É condição essencial desta venda e compra a observância do **CÓDIGO DE EDIFICAÇÃO** a seguir transcrito, a que estão obrigados os imóveis das quadras contidas no **LOTEAMENTO FECHADO “JARDIM GOLDEN PARK RESIDENCE”** e que tal regulamento será cumprido pelo ora COMPRADOR e sucessivamente por seus sucessores, a que título o forem, de vez que também de todas as transações futuras que tenham por objeto o imóvel ora vendidas, deverá constar o regulamento ora imposto.

**CÓDIGO DE EDIFICAÇÃO DO
“JARDIM GOLDEN PARK RESIDENCE”**
(Normas para elaboração de projetos e construção de obras)

1. GENERALIDADES

- 1.1 Estas limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações estaduais, municipais e federais, tanto no que diz respeito ao uso do solo como quanto à elaboração de projetos.
- 1.2 O Proprietário/Promitente-Comprador/Cessionário de lotes deste empreendimento deverá observar toda a legislação acima citada, destacando-se que o início de qualquer construção requer as autorizações e licenças competentes, especificamente dos órgãos municipais, conforme a Lei de Zoneamento, parcelamento e uso do solo, Plano Diretor Municipal, Código Municipal de Posturas e Código Municipal de Obras, SEM A OBEDIÊNCIA DAS MESMAS E DESTE CÓDIGO DE EDIFICAÇÃO O PROPRIETÁRIO/PROMITENTE-COMPRADOR/CESSIONÁRIO PODERÁ SOFRER EMBARGO DE SUA CONSTRUÇÃO.
- 1.3 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 :- a) proteger os promitentes-compradores, futuros proprietários, contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderá vir a desvalorizar a propriedade :- b) assegurar um adequado e razoável uso da propriedade :- c) estimular as características do Loteamento, de acordo com o estabelecido neste Código.

2. RESTRIÇÕES AO USO DO LOTE

- 2.1.1 Não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula por lote prometido, ele se destinará exclusivamente à habitação de uma família e seus empregados;
- 2.1.2 Fica, portanto, determinado que não será permitido, dentro do loteamento, a construção de prédio não residencial, prédio de apartamentos para a habitação coletiva, prédios para fins comerciais, industriais e escritórios, de forma a nunca exercerem neles atividades de: comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, consultório, clínica, ateliê para a prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, pensão, clubes, associações recreativas, etc. – COM EXCEÇÃO DOS LOTES COMERCIAIS EXTERNOS DESCritos ITEN 4.10.
- 2.1.3 Não será permitida a criação de animais e aves nocivos ou que causem perturbação do sossego público, ou que coloquem em risco a vida, a saúde ou a integridade física dos demais moradores.
- 2.1.4 Não é permitido o desdobramento ou divisão do imóvel, podendo, porém, o mesmo, ser unificado a outro lote.

RUBRICA PROMITENTE-COMPRADOR(A) : _____

- 2.1.5 No caso dos lotes unificados ou que, por sua área original comportarem divisão ou desdobramento, esta divisão ou desdobramento deverá ser submetido à apreciação da Associação dos Moradores e da Promitente-Vendedora, para prévia aprovação.
- 2.1.6 Não será permitida a divisão ou desdobramento em metragem inferior a metragem original dos lotes unificados ou que resultem em área inferior a 250,00 (duzentos e cinqüenta) metros quadrados, e frente para a rua com um mínimo de 10,00 (dez) metros.

3. AFASTAMENTO DAS DIVISAS

- 3.1 A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:- a) recuo de frente: 4,00 (quatro), metros a partir do alinhamento do muro : - b) recuos laterais: 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) de um lado apenas, podendo o outro lado encostar na divisa.
- 3.1.1 **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 os seguintes recuos mínimos obrigatórios: -
- 3.2.1 Recuo de frente: Adota-se a frente onde incidirá o recuo de 4,00 (quatro) metros a partir do alinhamento do muro. Na lateral, incidirá recuo de 2,00 m (dois metros) a partir do alinhamento do lote com a calçada. Caso exista beiral, este poderá ter até 1,00 (um) metro.

4. RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO

- 4.1 A área total construída não poderá ser inferior a 100,00 m² (cento metros quadrados).
- 4.2 A área de projeção horizontal da construção (com um ou dois pavimentos), principal somada a área de construção edícula, não poderá ultrapassar 70% (setenta por cento) da área total do lote, independente da edícula incorporada (monobloco) ou não.
- 4.3 A edícula terá sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 7,00 (sete metros), incluindo o ponto mais alto do telhado, e deverá ser construída nos fundos. A área de projeção horizontal da edícula não poderá ser maior que 25% (vinte e cinco por cento) da área de projeção horizontal da construção principal e neste caso poderá utilizar uma das divisas laterais do lote.
- 4.4 Nenhuma habitação poderá ter mais que dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua:
- 4.4.1 Havendo necessidade de construção de muro de arrimo, estes só poderão ser erguidos até a altura estritamente necessária a essa finalidade;
- 4.5 Os muros de divisa deverão obedecer aos seguintes critérios:- a) 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 m (dois metros) no trecho restante: - b) os muros de divisas de fundo terão altura máxima de 2,00 metros, com exceção quando ocorrer no caso à construção da edícula citada no item 4.3.

RUBRICA PROMITENTE-COMPRADOR(A) :_____

4.6 Em caso de fechamento frontal de lote, deverá ele ser executado obrigatoriamente obedecendo ao recuo de 4,00 metros do alinhamento, apenas com gradil, com altura máxima de 1,50 metros.4.6.1 No caso de fechamento frontal com gradil sobre mureta de alvenaria, esta não poderá exceder a altura de 0,50 metros (cinquenta centímetros) em relação à calçada.

4.7 As ligações externas de luz, energia elétrica, telefone, ou similares, entre a via pública e a edificação principal obedecerão às regras da respectiva companhia, tendo em vista as características do solo de Hortolândia , bem como o Código Municipal de Posturas.

4.8 **Não será permitido o início das obras sem o “Alvará/Licença para Construção” expedido pela Prefeitura Municipal de Hortolândia e sem o fechamento da construção (TAPUME).**

4.8.1 As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal, todavia, após a expedição do Alvará de Licença pelo Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso de guarda da obra; esse barracão deverá ser demolido se a obra não foi iniciada dentro do prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de expedição do referido Alvará de Licença.

4.8.2 No caso de verificar a paralisação da obra, a Promitente-Vendedora e a Associação decidirão com tomar as providências cabíveis, visando à demolição do barracão provisório.

4.8.3 Concluídas as obras, o barracão provisório deverá ser demolido e limpo dos entulhos, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

4.9 Serão permitidas construções de casas de características pré-fabricadas, desde que obedecida a metragem mínima de área construída indicada no item 4.1 acima citado, comprovadamente de alto padrão de qualidade, com planta e memorial descritivo técnico de edificação, a serem analisados pelo departamento de engenharia da Promitente-Vendedora.

4.10 **Os lotes externos:** Fica desde já convencionado que os lotes externos , quais sejam , os lotes 29 ao 51 da Quadra Y do Loteamento **JARDIM GOLDEN PARK RESIDENCE** , serão vendidos apenas para uso adequado ao que aqui se estabelece , sendo expressamente proibida a instalação de habitação , comercio ou serviços diferentes dos a seguir citados : a) Habitação unifamiliar ; b) uso comercial ; b1) comercio de frios e carnes ; b2) boutique ; b3) comercio de produtos naturais ; b4) drogaria e ou perfumaria ; b5) floricultura ; b6) comercio de jornais , revistas e afins;b7) livraria e papelaria ; b8) panificadora , padaria e confeitaria , doçaria , salgados, sorveteria, etc. b9) tabacaria e charutaria ; b10) Comércios discos , fitas , cd's e áudio e vídeo; b11) óticas; b12) showroom de matérias de construção ; c) prestação de serviço de : c1) antenas para telefonia celular ; c2) cabines bancárias 24hs ; c3) locadoras de vídeo e som; c4) salão de beleza e barbearia; c5) técnico profissional; e poderão ter projeção horizontal de construção principal com um ou dois pavimentos no máximo , quando a recuos deverá obedecer o código de obras de Hortolândia ..

5. AUTORIZAÇÃO

5.1 Neste ato, o Promitente-Comprador autoriza a Promitente-Vendedora a promover ou a contratar serviços de limpeza dos lotes, serviços de vigilância da área e outros serviços ou obras que se fizerem necessários à conservação e preservação dos lotes e do loteamento fechado.

5.2 Antes de executar quaisquer serviços ou obras, a Promitente-Vendedora notificará o Promitente-Comprador para que este os execute por sua conta, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

RUBRICA PROMITENTE-COMPRADOR(A) :_____

- 5.3 Se, a critério da Promitente-Vendedora, os serviços forem considerados urgentes, estes poderão ser executados de imediato, com notificação posterior.
- 5.4 Se o Promitente-Comprador não executar as obras ou os serviços por sua conta no prazo fixado, a Promitente-Vendedora fica autorizada a promover ou a contratar a execução destas obras ou serviços (tais como limpeza dos lotes, serviços de vigilância, ligações de água, esgoto, luz, e outros), cobrando do Promitente-Comprador as despesas realizadas, com acréscimo de 10% (dez por cento) a título de despesas de administração, multa de 2% (dois por cento), juros de 1% (um por cento) ao mês, mais a atualização monetária de acordo com o IGP-M (FGV) – Índice Geral de Preços do Mercado ou outra forma de atualização que venha a substituir tal índice, contados da data da realização das despesas.
- 5.5 Caso se faça necessária a intervenção judicial para manutenção de qualquer cláusula do Compromisso de Compra e Venda ou de seus anexos, ou, ainda, para cobrança de valores devidos, fica estipulado honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.
- 5.6 Caso o Promitente-Comprador não seja localizado no endereço constante do Compromisso de Compra e Venda, a Promitente-Vendedora poderá executar a obra independentemente da notificação.

Normas aprovadas em Assembléia Geral Extraordinária em 15/07/2008.

O(A) PROMITENTE-COMPRADOR(A) DECLARA QUE LEU TODO O TEOR DESTE CÓDIGO E DELE ESTÁ CIENTE, NA DATA DE _____ / _____ / _____.

ASSINATURA DO PROMITENTE-COMPRADOR(A):_____