



ENGENHARIA DE AGRIMENSURA S/S LTDA.

MEMORIAL DESCRITIVO DAS RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS

Denominação do Empreendimento: LOT. CENTRAL PARK MORADA DO SOL

Localização: R. Prof. Dorival Alves esquina Av. José de Alencar
Vila Xavier – Araraquara (SP)

Proprietária: Gonçalves e Silva Ltda.

Projeto: Eng. Marcelo Aparecido dos Santos

CREA/SP: 0601763558

Área da Gleba: 130.566,3824 m²

Este memorial visa estabelecer as restrições convencionais do plano de loteamento e devem constar do contrato-padrão a ser mencionadas no registro do loteamento bem como na matrícula de cada lote e são supletivas da legislação pertinente.

Além das restrições urbanísticas legais, deverão ser observadas as seguintes restrições convencionais:

1. Da construção e do uso.

Construir-se-á apenas uma residência por lote, destinada à habitação do tipo uni familiar, ficando proibida a construção de prédios não residenciais, prédios de apartamentos para habitação coletiva, prédios para fins comerciais, industriais e de escritório, de forma a nunca se exercerem neles atividades de comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, clínica, boutique, consultório, atelier para prestação de serviços, templos, cinemas, teatros, hotel, motel, pensão e demais atividades que não se enquadrem nos objetivos residenciais do loteamento.

A área mínima obrigatória de cada habitação é de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados).

Nenhuma habitação poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior), acima do nível da rua, não sendo proibida a construção de subsolo. As edículas serão térreas, com



ENGENHARIA DE AGRIMENSURA S/S LTDA.

um único pavimento, subordinada sua execução ao início da construção principal. A ocupação está condicionada ao competente habite-se.

Os locais destinados a reservatórios (caixa d'água), quando a construção for assobradada, não poderão ter acesso interno pela construção principal ou secundária, de modo a jamais se caracterizar como terceiro piso.

Para efeito destas restrições, considera-se subsolo a área da construção que tiver seu piso, no mínimo, com 1,50 metros abaixo do nível da guia e laje de cobertura, no máximo, com 1,00metro acima do mesmo nível da guia.

A área de projeção horizontal da construção principal e, quando for o caso, acrescida da área da respectiva edícula, não poderá ultrapassar a 60% (sessenta por cento) da área total do terreno.

Não serão permitidas as instalações de dependências destinadas à criação de animais, tais como galinheiros, cocheiras, chiqueiros e outros.

2. Dos Recuos e dos Muros de Divisas.

A construção principal e edícula obedecerão aos recuos mínimos obrigatórios descritos nas alíneas “a” e “c”, enquanto quiosques e piscinas obedecerão aos recuos mínimos obrigatórios descritos nas alíneas “d” e “e”, abaixo:

- a) Recuo de frente: 4,00 (quatro) metros, a partir do alinhamento predial;
- b) Recuo de fundos: 2,00 (dois) metros, medidos da divisa de fundos, e 4,00 (quatro) metros quando os lotes fizerem fundo de divisa com via pública;
- c) Recuos laterais: de acordo com legislação federal, estadual e municipal;
- d) Será permitida a construção de quiosques no fundo do lote, observando o recuo mínimo de 1,50 metros em face de qualquer dos alinhamentos das divisas. Os quiosques não poderão ser fechados com alvenaria ou qualquer outro meio de tapagem, nem poderão interligar-se com as demais construções. Seu beiral de cobertura não excederá de 0,80 metros e ficará delimitado abaixo da altura do muro, ou seja, abaixo de 2,50 metros.



ENGENHARIA DE AGRIMENSURA S/S LTDA.

- e) Para as piscinas o recuo mínimo obrigatório é de 1,00 metro , contando do alinhamento das divisas (laterais e fundo). As cascatas poderão ser instaladas nos muros de divisa, desde que não extrapolem a altura destes (2,50 metros).

Todos os recuos mencionados nas alíneas desta cláusula serão contados, conforme o caso, da alvenaria ou do alinhamento da divisa do lote.

As sacadas não poderão avançar sobre as áreas destinadas aos recuos.

Será permitida a construção de floreiras em balanço, dentro da área de recuo obrigatório, desde que não ultrapassem de 0,40 metros nas laterais e 0,60 metros na frente ou no fundo e não tenham piso de acesso.

Poder-se-á construir um abrigo para autos:

- a) Encostado em uma das divisas laterais, autorizada sua projeção para o interior do lote, numa extensão máxima de 6,00 (seis) metros, contados a partir do recuo obrigatório de 4,00 (quatro) metros da frente;
- b) Limitada sua altura a 3,00 metros, do pé direito e sem nenhuma utilização na parte superior, nem mesmo para terraço, no espaço destinado ao recuo obrigatório.

É vedada a construção de muros ou gradis na frente e nas laterais dos lotes, até o recuo de 4,00 metros, contados a partir do alinhamento frontal para o interior da unidade. Poder-se-á, contudo, nos limites das laterais em apreço implantar cerca viva ou sebe, com altura não superior a 1 metro, com o fim de aviventar a divisa do lote.

Fica, contudo, excetuado do permissivo previsto no item 2.3, a lateral dos lotes de esquina que tem a via pública como confrontante, em cujas divisas e respectiva faixa de recuo não se edificará qualquer modalidade de tapagem, ressalvado a cerca viva ou sebe, com altura não superior a 1,00 metro.

Ressalvadas as vedações fixadas neste memorial, lícita será a construção de muros e de gradis de divisas, limitada sua altura a 2,50 metros.

A faixa de recuo da frente deverá ser ocupada somente com ajardinamento e pavimentação de acesso para veículos e pedestres, mantendo-se o mínimo de 50% (cinquenta por cento) de área permeável.

Nos jardins e quintais será observado o mínimo de permeabilidade constante no Código de Obras e Plano Diretor de Araraquara do total da área de terreno permeável.



ENGENHARIA DE AGRIMENSURA S/S LTDA.

Será obrigatória a instalação de poços de recepção de águas pluviais (Poços de Infiltração) em cada lote que receber a sua respectiva edificação, de modo a propiciar a infiltração das águas de chuva. No atendimento dessa obrigação, o compromissário comprador do lote deverá observar o projeto padrão em anexo, que faz parte integrante do presente.

Considera-se beiral, para os fins deste memorial, a projeção do telhado, além da parede ou da estrutura que lhe dá sustentação, até o limite de 0,80 metros. O que extrapolar dessa medida será computado como integrante da construção, mormente para os efeitos de interferir nos recuos obrigatórios.

3. Das Disposições Gerais.

Será permitida a construção de uma única residência uni familiar sobre mais de um lote, que deverão ser unificados.

No aproveitamento de dois ou mais lotes, sempre para a construção de uma única residência uni familiar, prevalecerá, para efeito da aplicação das restrições urbanísticas, o perímetro da área unificada, como se de uma única unidade se tratasse.

As calçadas e passeios deverão ser executados pelo compromissário comprador do respectivo lote no término da edificação, devendo seguir o padrão de drenagem sustentável, sendo 1 (um) metro de grama e 1 (um) metro de calçamento (calçada ecológica), observada, ainda, a inclinação máxima de 3% descendo em direção à guia.

Ao transitar com veículos automotores no interior do loteamento, deverão ser observadas rigorosamente as normas do Código de Trânsito Brasileiro, sujeitando-se os infratores às penalidades previstas, devendo, ainda, não transitar com velocidade superior a 30 (trinta) quilômetros horários.



ENGENHARIA DE AGRIMENSURA S/S LTDA.

É proibido o trânsito de veículos pesados (carretas, guindastes, etc), mesmo que tenham que fazer descarga dentro do loteamento. Só será permitida a entrada de caminhões de coleta de lixo e de descarga com no máximo 12 (doze) toneladas de carga.

Marcelo Aparecido dos Santos
Engenheiro Agrimensor-CREA 0601763558

Gonçalves e Silva Ltda
Proprietário