LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

Matrícula nº	Data	Fls.
5.737	**14/12/2011**	**01**

Oficial

IMÓVEL. UM LOTE DE TERRENO, sob nº 03 (três), da Quadra "B-1", do loteamento denominado "FAZENDA SANTO ANTONIO - HARAS LARISSA", de caráter residencial unifamiliar, localizado no perímetro urbano do Município e Comarca de Monte Mor, antiga Comarca de Capivari, com a área superficial de 1.606,35m² (hum mil, seiscentos e seis metros e trinta e cinco decímetros quadrados), medindo 49,05m (quarenta e nove metros e cinco centímetros) em curva com raio de 356,46 (trezentos e cinquenta e seis metros e quarenta e seis centímetros), de frente para a Rua 48; 32,98m (trinta e dois metros e noventa e oito centímetros) em linha reta, com rumo igual a N31°32'58"E, da frente aos fundos do lado direito de quem da referida Rua olha para o terreno, confrontando com o lote nº 02; 33,71m (trinta e três metros e setenta e um centímetros) em linha reta com rumo igual a N31°32'58"E, da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da referida Rua olha para o terreno, confrontando com o lote nº 04; e nos fundos onde mede 49,00m (quarenta e nove metros) em linha reta, com rumo igual a N58°34'59"W, confronta com os lotes nºs 06 e 07, sendo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) com o lote nº 06 e 46,50m (quarenta e seis metros e cinquenta centímetros) com o lote nº 07. **PROPRIETÁRIOS. COMERCIAL E IMOBILIÁRIA RAMO DE OURO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.319.143/0001-72, com sede no Município de Monte Mor-SP, na Rodovia Sumaré a Monte Mor, s/nº, km 9 - Fazenda Santo Antonio. **REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 6, MATRÍCULA nº 45.511**, do Livro 2, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Sede da Comarca de Capivari. A Oficial Daniela Rosário Rodrigues.

OFICIAL DE REGISTRO DE MONTE MOR IMÓVEIS

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:16/02/2020 18:48:59

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

Matrícula nº 5.737	Data 14/12/2011 Oficial	Fls. 01 verso

AV. Nº 01. Em 14/12/2011.

RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS. Por atuação de ofício e com fundamento no item 174 do Capítulo XX das Normas do Serviço Extrajudicial do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação do conjunto de **RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS** implementadas pelo Regulamento do Loteamento denominado "FAZENDA SANTO ANTÔNIO – HARAS LARISSA", sem prejuízo de outras, de caráter obrigacional, constantes do instrumento datado de 01 de setembro de 2010 que fica arquivado e microfilmado neste Serviço, a seguir elencadas: **1. Restrições aos usos e ocupação do imóvel: 1.1.** Estas limitações, de caráter supletivo, têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado do imóvel, objetivando o efetivo respeito das regras superiores de preservação ambiental e, no aspecto construtivo, aquelas que visam manter as relações vizinhança e o padrão do loteamento, tendo em vista o seu conceito, fiel destinação e crescente valorização: **a)** não será permitida a construção de mais de uma residência por lote; ela se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados; **b)** é vedada, em consequência, no loteamento, a construção de prédio não residencial, o que inclui apartamentos para habitação coletiva, edificações de qualquer natureza para fins comerciais, industriais e de escritório ou o exercício nestas ou nas casas residenciais, de atividades de comércio, indústria, estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultório, atelier, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes e associações, academias de ginástica, ioga e outras assemelhadas, ressalvadas exclusivamente aquelas destinadas às áreas remanescentes da antiga Fazenda Santo Antônio não ocupadas por loteamento; **c)** será permitida a unificação de dois ou mais lotes contíguos, de

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:16/02/2020 18:48:59

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

Matrícula nº	Data	Fls.
5.737	14/12/2011	02

Oficial

modo a formar um único lote, ou nova divisão deles, sempre que respeitadas as posturas municipais, que o projeto atenda o Código Sanitário do Estado de São Paulo, e outras disposições aplicáveis, desde que promovidas pelo interessado as competentes averbações no Registro de Imóveis. Em tais hipóteses, todas as restrições estabelecidas pelo Regulamento serão aplicáveis ao lote ou lotes assim resultantes; **d)** somente será permitido o desmembramento de lotes que tenham sido anteriormente objeto de unificação, não podendo tal desmembramento resultar em lotes com áreas inferiores àquelas originariamente aprovadas para o loteamento, e desde que atendidas as normas acima, aplicando-se as seguintes restrições: **d.1)** frente mínima de 20,00m (vinte metros); **d.2)** profundidade dos lotes recompostos ou desmembrados igual à do lote original; **d.3)** não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens para pedestres; **e)** as taxas de ocupação (T.O.) serão: **e.1)** de no máximo 20% (vinte por cento) de sua área para residência de 01 (um) pavimento; e **e.2)** de no máximo de 30% (trinta por cento) de sua área para residências térreas (01 pavimento); **e.3)** de no máximo 25% (vinte e cinco por cento) de sua área para residências assobradadas (será considerado residência assobradada quando o pavimento superior não exceder 40% da área do pavimento térreo); **e.4)** a taxa de permeabilidade de no mínimo 65% (sessenta e cinco por cento) da área do terreno; **f)** somente piscinas, canis, quadras e pergolados, quando descobertos, não serão computados para efeitos dos cálculos de T.O.; **g)** os coeficientes de aproveitamento (C.A.) serão: **g.1)** área mínima de construção de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) e área máxima de 1.500,00m² (hum mil e quinhentos metros quadrados); **g.2)** de no máximo 0,40 (zero

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:16/02/2020 18:48:59

Matrícula nº 5.737	Data 14/12/2011 Oficial	Fls. 02 verso

vírgula quarenta) da área do lote, sendo 20% (vinte por cento) por pavimento, para residências com mais de um pavimento; **g.3)** de no máximo 0,30 (zero vírgula trinta) da área do lote, para residências térreas; **g.4)** de no máximo 0,35 (zero vírgula trinta e cinco) da área do lote para residências assobradadas (será considerada residência assobradada quando o pavimento superior não exceder 40% do pavimento térreo); **h)** na hipótese de projeto de edificação para dois ou mais lotes unificados, adotar-se-á a taxa de ocupação (T.O.) e o coeficiente de aproveitamento (C.A.) equivalente à soma total da área resultante da unificação até o limite máximo de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados). Para as situações de unificações onde as áreas juntadas ultrapassem 7.000,00m² (sete mil metros quadrados), poderão ser analisados pela Associação Residencial Fazenda Santo Antônio-Haras Larissa, projetos residenciais com áreas construídas superiores ao limite máximo de construção de 1.500,00m² (hum mil e quinhentos metros quadrados), desde que respeitando-se as demais cláusulas restritivas e, principalmente, desde que respeitada a restrição observada no item 3.10.1 do regulamento, pertinente à aprovação de referida construção; **i)** serão consideradas sótão, as áreas construídas no bojo do telhado, iluminado por janelas tipo mansarda ou janelas instaladas nos planos dos telhados, e que, possua uma área máxima de 10% (dez por cento) da área total construída para as residências de 02 (dois) pavimentos ou assobradadas e, 20% (vinte por cento) da área total construída para as residências térreas; **j)** será considerado subsolo qualquer construção enterrada, sendo que estas não poderão exceder os limites de projeção do pavimento térreo. Também não poderão ficar aparentes nas elevações das residências, ou seja, não poderão ser perceptíveis,

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:16/02/2020 18:48:59

Matrícula nº	Data	Fls.
5.737	**14/12/2011**	**03**

Oficial

interferindo no visual externo da casa, salvo quando tiver como uso exclusivo para garagem, devendo ter para este uso a frente de 100% (cem por cento) aberta para o devido acesso de veículos; **k)** piscinas, quadras esportivas, sótãos, subsolos, pergolados descobertos e canis descobertos não serão considerados para efeitos dos cálculos do coeficiente de aproveitamento; **l)** Edículas e construções secundárias (churrasqueiras, quiosques e pergolados): **l.1)** não serão admitidas construções secundárias que não sejam destinadas exclusivamente como apoios de áreas de lazer; **l.2)** deverão ser sempre cobertas de tabilhas de madeira, capim Santa Fé ou Piaçava sobre estruturas de madeira. São restringidas as coberturas com uso dos seguintes materiais: placas cimentícias, betuminosas, metálicas, alvitras, telhas de policarbonato, policarbonato alveolar ou fibras. Serão abertas, com terraços, ou fechadas com caixilharia de vidros em até ¾ (três quartos) do seu perímetro externo; estas construções poderão ocorrer concomitantemente ou posteriormente à edificação da casa e serão computadas; **l.3)** as pérgolas deverão respeitar os recuos obrigatórios, e, quando cobertas deverão ser consideradas na taxa de ocupação (T.O.) e coeficiente de aproveitamento (C.A.); **l.4)** os quiosques poderão ter uma total máxima de 30,00m² (trinta metros quadrados) e deverão respeitar os recuos obrigatórios, e ser limitados a 01 (um) por residência, sendo que as restrições se aplicam mesmo a quiosques localizados junto a piscinas; **l.5)** viveiros de plantas, estufas e gazebos deverão ter uma área total máxima de 60,00m² (sessenta metros quadrados) de projeção e deverão respeitar os recuos obrigatórios, limitando-se a 01 (um) por residência, e evitando-se coberturas por lonas ou plásticos, apenas vidro, policarbonato sólido ou sombrites serão admitidos;

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:16/02/2020 18:48:59

Matrícula nº	Data	Fls.
5.737	Oficial **14/12/2011**	**03** verso

I.6) hortas e floreiras deverão ter a altura limitada a 0,60m (sessenta centímetros), e deverão respeitar os recuos obrigatórios; **I.7)** canis deverão estar junto ao corpo principal da casa, com fechamento que impeça a visão a partir dos lotes lindeiros; a altura limite é de 1,60m (hum metro e sessenta centímetros), sendo imprescindível a sua manutenção e o respeito aos recuos obrigatórios; para garantia da integridade dos moradores do loteamento, não serão permitidos cães de raças que tenham características comprovadas de personalidade agressiva; **I.8)** mobiliários de jardim fixos, fontes, espelhos d'água, fogos de chão e outros elementos decorativos externos deverão obedecer aos recuos obrigatórios e deverão estar representado no projeto paisagístico que será submetido para aprovação da Associação Residencial antes do início de sua implantação; **I.9)** os equipamentos de recreação infantil deverão obedecer aos recuos obrigatórios, às dimensões máximas permitidas de até 12,00m² (doze metros quadrados) de projeção sobre o solo e de até 2,00m (dois metros) de altura, ainda que abrangendo um conjunto de bens infantis, que deverá ser destinado apenas ao uso do lazer infantil privado e deverá ser construído apenas de madeira ecológica. As demais cláusulas, de interesse dos titulares e adquirentes de lotes, constam no Regulamento, arquivado neste Serviço. A Oficial Daniela Rosário Rodrigues.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS MONTE MOR

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:16/02/2020 18:48:59