



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

2º

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos,
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP

Avenida Nove de Julho, nº2960, Bairro Anhangabau, CEP. 13.208-056 - Pabx (11) 4523-3680
e-mail: 2rijundiaí@2rijundiaí.com.br

CNM 112623.2.0176202-71

Página 1 de 19

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA
176.202

FOLHA
01

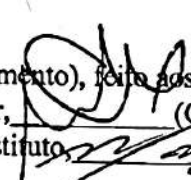
2º

Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí-SP

CNS: 11.262-3, 15 de Dezembro de 2021

LOTE DE TERRENO, urbano, sem benfeitorias, sob n. 02 da **QUADRA C**, do loteamento fechado parcial denominado **Residencial Vale dos Vinhos**, comercialmente denominado **"TAMBORE JUNDIAÍ"**, localizado no Bairro Ponte Alta, Caxambú, Jundiaí/SP, que assim se descreve: Tem início no ponto localizado na lateral da Rua "02" na divisa do Lote "03" da Quadra "C"; deste ponto segue em reta por uma distância de 15,26 m, início de uma curva de concordância; daí segue em curva à esquerda com desenvolvimento de 4,76 m e raio de 35,00 m confrontando nestes trechos com a Rua "02"; daí deflete à direita e segue em reta por uma distância de 50,32 m confrontando com o Lote "01" da Quadra "C"; daí deflete à direita e segue em reta por uma distância de 20,00 m confrontando com o Lote "14" da Quadra "C"; daí deflete à direita e segue em reta por uma distância de 50,00 m, início desta descrição, confrontando com o Lote "03" da Quadra "C"; encerrando uma área de 1.000,51 m². **CONTRIBUINTES: 60.050.0012 e 60.050.0014.#**

PROPRIETÁRIA - TUR-10 DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA., NIRE nº 35235322759, CNPJ/MF nº 31.227.099/0001-92, com sede na Avenida das Nações Unidas n. 14.261, 14º e 15º andares, Ala B, Condomínio W Torre Morumbi, Vila Gertrudes, São Paulo/SP.#

REGISTRO ANTERIOR - R 02 (Loteamento), feito aos 15 de dezembro de 2021, objeto da Matrícula n. 176.181. Matriculado por,  (Guilherme Augusto Venancio do Monte, escrevente). O 1º Oficial Substituto,  (Marinho Marimon Kern). Protocolo n. 459.895, em 25/10/2021.#
Selo Digital: 1126233210000000694867217.

AV 01 - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS - Em 15 de dezembro de 2021. Conforme averbação de restrições sob n. 03, feita aos 15 de dezembro de 2021, da Matrícula n. 176.181. desta Serventia, instruída com Certidão de Aprovação processo. n. 9.090-4/2017, expedida pelo Município de Jundiaí aos 21 de outubro de 2021 e Minuta do Contrato Padrão (art. 26, VII da Lei 6766/79), é a presente para constar o traslado das restrições do loteamento, conforme consta do citado ato: **1) RESTRIÇÕES LEGAIS: 1.1)** Os Lotes 06 ao 09 e 12 ao 16 da Quadra C; Lotes 01 e 02 da Quadra F; Lotes 02 ao 05, 07 ao 09 e 12 ao 14 da Quadra G; Lotes 11 ao 13, 16 ao 18 e 20 ao 25 da Quadra H; Lote 16 da Quadra I; Lote 09 da Quadra A; Área Institucional e Área Institucional especial destinada a implantação de booster, ficam gravados aos fundos com "Faixa Não Edificante" com largura de 3,00 metros, em função da profundidade de escavação, destinada a passagem de rede de esgotos sanitárias e frenagem de águas pluvias metros para passagem de rede de esgotos sanitários e drenagem de águas pluviais; **1.1.2)** Os Lotes

continua no verso

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Jundiaí - SP

112623 AB 0508018 1124



MATR/COLA

176.202

FICHA

01

VERSO

09 da Quadra A com área de 1.325,27m² e 17 da Quadra C com área de 3.057,26m², não são destinados ao uso residencial; 1.1.3) As áreas correspondentes ao Sistema Viário e as Áreas Livres de Uso Público, nos termos do art. 117 da Lei Municipal n. 7858 de 11 de maio de 2012, terão seu uso concedido aos moradores, em nome da sua entidade representativa Associação de Proprietários do Loteamento Tamboré Jundiá, registrada no RCPJ sob n. 114.479, nesta Serventia, devendo esta ficar obrigada na execução dos serviços de conservação das vias públicas internas, bem como por quaisquer outros que lhes sejam delegados pelo Município. 2) **RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS:** 2.1. Todos os projetos de construção, modificação ou acréscimo em relação a edificação já concluída, inclusive REMEMBRAMENTO e DESMEMBRAMENTO de LOTES, deverão ser previamente apresentados para aprovação da ASSOCIAÇÃO de moradores. 2.2. Conforme condição estabelecida pela Municipalidade, no Decreto de Aprovação do Empreendimento ([=]) os lotes não poderão, em hipótese alguma, ser subdivididos, desmembrados ou desdobrados. É permitido o REMEMBRAMENTO de LOTES contíguos e do mesmo adquirente, de modo a formar LOTES maiores e as diferentes da formação original do loteamento. Todas as obrigações previstas neste REGULAMENTO continuarão aplicáveis a esses novos LOTES, sem prejuízo do cumprimento das restrições específicas para REMEMBRAMENTO de LOTES previstas neste REGULAMENTO e na legislação aplicável. 2.3. **Restrições específicas – LOTES RESIDENCIAIS:** 2.3.1 Todos os LOTES sujeitos ao processo de DESMEMBRAMENTO deverão atender à testada mínima de 20m (vinte metros). 2.3.2. Todos os LOTES sujeitos ao processo de DESMEMBRAMENTO deverão atender à área mínima de 1000,00m² (mil metros quadrados). 2.4. **Restrições gerais:** 2.4.1 Deverão ter obrigatoriamente edificações MONOBLOCO apenas os lotes lembrados/unificados pela divisa de fundo resultando em um único LOTE, com duas TESTADAS, aplicando-se o RECUO frontal para ambos os ALINHAMENTOS. 2.4.2. A área de projeção da edificação principal somada à área de projeção da EDÍCULA ou então a área de projeção da edificação MONOBLOCO, quando for o caso, não poderá ultrapassar o ÍNDICE DE OCUPAÇÃO de 40% (quarenta por cento). 2.4.3. A ÁREA CONSTRUÍDA da edificação principal somada à ÁREA CONSTRUÍDA da EDÍCULA, não poderá ultrapassar o COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO de 1,0 (uma vez) da área do lote. 2.4.4. Todos os LOTES deverão manter uma ÁREA PERMEÁVEL mínima de 50% (cinquenta por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de RECUOS previstas nestas Restrições Urbanísticas. * A taxa de permeabilidade pode ser reduzida para até 36% se for realizada caixa de infiltração de águas pluviais. (Em atendimento ao artigo 257 da Lei municipal nº 9.321 de 11/11/2019 e do Artigo 24, inciso III do Decreto Estadual nº 43.284 de 3/7/1998). 2.4.5. A edificação principal deverá obedecer aos seguintes RECUOS mínimos obrigatórios: RECUO frontal: 6,00 m (seis metros); RECUO lateral (div. Lote): 2,00m (dois metros) em ambas as laterais; RECUO lateral (div. Via): 4m (quatro metros); *

continua na ficha 2



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

2º

*Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos,
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP*

Avenida Nove de Julho, nº2960, Bairro Anhangabaú, CEP. 13.208-056 - Pabx (11) 4523-3680
e-mail: 2rjundiaí@2rjundiaí.com.br

CNM 112623.2.0176202-71

Página 3 de 19

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA

176.202

FOLHA

02

2º

*Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí-SP*

Recuo contado a partir da alvenaria, permitindo avançar beiral com máximo de 1m; RECUO de fundo: 3,0 m (três metros); RECUO entre a edificação principal e a SECUNDÁRIA: 3,0m (três metros). 2.4.6. A ALTURA DA EDIFICAÇÃO máxima deverá ser de 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros). Excluem-se dessa altura os volumes de caixa d'água e de casa de máquinas com área máxima de 5,00m² (cinco metros quadrados) e altura máxima de 2,00m (dois metros) contada do ponto mais alto da edificação e desde que tais volumes estejam recuados das bordas externas da edificação, em no mínimo 1,50 (um metro e cinquenta centímetros). 2.4.6. Serão permitidos, no máximo, 2 (dois) PAVIMENTOS (TÉRREO e SUPERIOR) acima do nível da rua, além de 01 SUBSOLO. 2.5.7. A ÁREA CONSTRUÍDA da edificação principal somada à ÁREA CONSTRUÍDA da EDÍCULA ou então a ÁREA CONSTRUÍDA da edificação MONOBLOCO, quando for o caso, não poderá ser inferior a 220,00m² (duzentos e vinte metros quadrados). 2.5.8. É permitida a execução de MUROS DE ARRIMO nas DIVISAS laterais e de fundo, exceto no trecho da DIVISA compreendido pela faixa de RECUO frontal, onde a TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE deve ser mantida. Sua altura máxima, em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE é de 2m (dois metros). 2.5.9. O fechamento do perímetro da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR a ser executado pela VENDEDORA poderá ser de muro, gradil ou alambrado, não sendo permitida a abertura de portões ou acessos, quer pelo fundo, quer pela lateral do LOTE. 2.5.10. O fechamento do perímetro da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, quando se tratar de muro, terá as seguintes dimensões: largura aproximada de 0,50m (cinquenta centímetros) e altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). 3) DO REGULAMENTO DAS RESTRIÇÕES DO LOTEAMENTO "TAMBORÉ JUNDIAÍ": II. DISPOSIÇÕES GERAIS: 1. O presente REGULAMENTO estabelece regras, limitações e restrições urbanísticas, com a finalidade de disciplinar o uso e ocupação do solo, proteger o meio-ambiente e aprovar projetos no âmbito do LOTEAMENTO. Define também as penalidades aplicáveis em caso de infração a tais preceitos. 2. As disposições deste REGULAMENTO são complementares, não excluindo o cumprimento do disposto nas legislações federal, estadual, municipal e nas normas técnicas aplicáveis, especialmente as determinadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. Não exclui também o cumprimento do disposto em quaisquer outras normas regulamentares editadas por outra entidade ou pelo Ministério do Trabalho, no que se refere ao pessoal de OBRAS. 3. No caso de contraposição entre eventuais modificações na legislação aplicável e quaisquer disposições deste REGULAMENTO, tais modificações serão, quando impuserem restrições mais gravosas, automaticamente assumidas pela Associação. 4. As disposições do presente REGULAMENTO aplicam-se indistintamente a todos os LOTES, exceto os relacionados no item 05, infra, e devem ser cumpridas por todos os ASSOCIADOS/PROPRIETÁRIOS, salvo disposição expressa em contrário prevista neste REGULAMENTO ou no Estatuto Social. 5. As disposições do presente REGULAMENTO

continua no verso



176.202

02

não se aplicam aos seguintes LOTES: "Área Particular p/ Lazer e Equipamento 01 (PORTARIA e sede da ASSOCIAÇÃO) e Área Particular p/ Lazer e Equipamento 02 (CLUBE), pois estes terão usos diversos dos mencionados neste REGULAMENTO. 6. Incumbe ao ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO informar aos projetistas, empreiteiros e a todas as pessoas envolvidas, direta ou indiretamente na execução de OBRAS no LOTE, as disposições do presente REGULAMENTO. 7. O ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO responde pelas infrações às disposições desse REGULAMENTO, ainda que cometidas por seus contratados, sujeitando-se ao cumprimento das penalidades aplicáveis, em relação à ASSOCIAÇÃO, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal prevista em lei. III. **PROJETOS: III.1. APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO: 8.** Todos os projetos de construção, modificação ou acréscimo em relação à edificação já concluída, bem como REMEMBRAMENTO de LOTES, deverão ser previamente apresentados para aprovação da ASSOCIAÇÃO, que verificará o cumprimento das disposições do presente REGULAMENTO. 9. Para a aprovação, o ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO deverá fornecer à ASSOCIAÇÃO os documentos que esta julgar necessários ao perfeito entendimento e análise do projeto. 10. Aprovado o projeto, a ASSOCIAÇÃO reterá uma cópia dos documentos e devolverá as demais devidamente certificadas. O ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO deverá, então, submeter o projeto à apreciação das autoridades competentes. 11. Após a aprovação do projeto pela PREFEITURA, o ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO cópia do projeto aprovado, certificado pelo órgão público, juntamente com o ALVARÁ de execução de OBRAS, sendo, somente a partir de tal momento, permitido o início das OBRAS. 12. O ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO não poderá apresentar à PREFEITURA ou executar OBRA ou serviço diferente do constante do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO, sob pena de ser a OBRA ou serviço considerado irregular e sujeito às penalidades cabíveis, além das MULTAS. 13. Caso o ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO queira executar OBRA ou serviço diferente do constante do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO, um novo projeto deverá ser apresentado a esta, com as modificações pretendidas. O ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO deverá proceder dessa mesma forma ainda que tais modificações tenham sido necessárias em razão de lei superveniente à aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO. 14. Nas hipóteses previstas acima, o ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO deverá comprovar, no momento da apresentação do projeto para a análise da ASSOCIAÇÃO, o recolhimento da TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO, conforme o Estatuto Social. 15. A ASSOCIAÇÃO poderá, a qualquer tempo, fiscalizar os LOTES, as OBRAS e as edificações, mesmo depois de concluídas, com "HABITE-SE" ou não, para verificar o integral cumprimento das disposições do presente REGULAMENTO, aplicando as penalidades cabíveis. 16. O ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO deverá permitir o acesso ao LOTE e à edificação pela pessoa designada pela ASSOCIAÇÃO para a finalidade prevista no item anterior. III.2.

continua na ficha 3



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

2º

*Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos,
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP*

Avenida Nove de Julho, nº2960, Bairro Anhangabaú, CEP. 13.208-056 - Pabx (11) 4523-3680
e-mail: 2rijundiai@2rijundiai.com.br

CNM 112623.2.0176202-71

Página 5 de 19

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA
176.202

FOLHA
03

2º

*Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí-SP*

PROJETO DE REMEMBRAMENTO E/ OU DESMEMBRAMENTO DE LOTES.
17. Os lotes não poderão, em hipótese alguma, ser subdivididos, desmembrados ou desdobrados de forma que resultem em Lotes menores que 1.000,00m² (mil metros quadrados). É permitido o REMEMBRAMENTO de LOTES contíguos e do mesmo adquirente, de modo a formar LOTES maiores e as diferentes da formação original do loteamento. Todas as obrigações previstas neste REGULAMENTO continuarão aplicáveis a esses novos LOTES, sem prejuízo do cumprimento das restrições específicas para REMEMBRAMENTO de LOTES previstas neste REGULAMENTO e na legislação aplicável. **III.2.1. Restrições Gerais – ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:** 18. Para LOTES contíguos por DIVISA de fundo, somente é permitido o REMEMBRAMENTO para obtenção de um único LOTE, com duas TESTADAS, aplicando-se o RECUO frontal para ambos os ALINHAMENTOS. No LOTE resultante, somente é permitida a construção de edificação MONOBLOCO. **III.3. PROJETO ARQUITETÔNICO DAS EDIFICAÇÕES.** 19. A seguir seguem os parâmetros que devem ser considerados na elaboração dos projetos arquitetônicos das edificações. As restrições gerais quanto às restrições específicas de cada área devem ser contempladas nos projetos. 20. Não é permitida a construção, por LOTE, de mais de uma única residência e respectiva EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA ou de uma única edificação MONOBLOCO, conforme item 23. Tais edificações se destinarão exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados. 21. Não é permitida a construção de edificação residencial multifamiliar, horizontal ou vertical, tal como prédio de apartamentos e/ ou qualquer edificação em forma de condomínio edilício. 22. Não é permitida a construção de----- edificações para fins não residenciais ou de uso misto, sejam comerciais, hoteleiras, industriais ou de escritórios, de forma a nunca se exercer nelas atividades como as de: comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultório, ateliê, de prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, pousada, motel, pensão, clubes e associações ou áreas de lazer. 23. Deverão ter obrigatoriamente edificações MONOBLOCO apenas os lotes remembrados/unificados pela divisa de fundo resultando em um único LOTE, com duas TESTADAS, aplicando-se o RECUO frontal para ambos os ALINHAMENTOS. 24. A área de projeção da edificação principal somada à área de projeção da EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA ou então a área de projeção da edificação MONOBLOCO, quando for o caso, não poderá ultrapassar a TAXA DE OCUPAÇÃO de 40% (quarenta por cento). 25. O SUBSOLO também deverá atender à TAXA DE OCUPAÇÃO. 26. A ÁREA CONSTRUÍDA da edificação principal somada à ÁREA CONSTRUÍDA da EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA ou então a ÁREA CONSTRUÍDA da edificação MONOBLOCO, quando for o caso, não poderá ultrapassar o COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO de 1,0 (uma vez). 27. Todos os LOTES deverão manter uma ÁREA PERMEÁVEL mínima de 50% (cinquenta por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de RECUOS previstas neste

continua no verso



MATRÍCULA

176.202

FICHA

03

VERSÃO

REGULAMENTO. * A taxa de permeabilidade pode ser reduzida para até 36% se for realizada caixa de infiltração de águas pluviais. (Em atendimento ao artigo 257 da Lei municipal nº 9.321 de 11/11/2019 e do Artigo 24, inciso III do Decreto Estadual nº 43.284 de 3/7/1998). 28. A edificação principal deverá obedecer aos seguintes RECUOS mínimos obrigatórios: RECUO frontal: 6,00 m (seis metros); RECUO lateral (div. Lote): 2,00m (dois metros) em ambas as laterais; RECUO lateral (div. Via): 4m (quatro metros); * Recuo contado a partir da alvenaria, permitindo avançar beiral com máximo de 1m; RECUO de fundo: 3,0 m (três metros); RECUO entre a edificação principal e a SECUNDÁRIA: 3,0m (três metros). 29. Todos os RECUOS acima definidos são contados perpendicularmente das DIVISAS até o ponto mais próximo de projeção horizontal da edificação (projeção de alvenarias ou outros elementos arquitetônicos). Não é permitida a adoção do ponto médio para definição dos RECUOS. 30. Com exceção dos LOTES com obrigatoriedade de execução de edificações MONOBLOCO, a EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA poderá ser construída junto à DIVISA de fundo, respeitando os RECUOS laterais e o RECUO até a edificação principal. 31. O nível da face superior do primeiro PATAMAR do PAVIMENTO TÉRREO deverá localizar-se, no máximo, 1,00m (um metro) acima ou abaixo do nível do PONTO DE REFERÊNCIA. O PATAMAR deverá ter, no mínimo, 10,50m² (dez metros e cinquenta centímetros de ÁREA CONSTRUÍDA. 32. Serão permitidos, no máximo, 02 (dois) PAVIMENTOS (TÉRREO e SUPERIOR) acima do nível da rua, além de um SUBSOLO. 33. A ALTURA DA EDIFICAÇÃO máxima deverá ser de 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros). Excluem-se dessa altura os volumes de caixas d'água e de casas de máquinas com área máxima de 5,00m² (cinco metros quadrados) e altura máxima de 2,00m (dois metros) contada do ponto mais alto da edificação e desde que tais volumes estejam recuados das bordas externas da edificação, em no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). 34. A ÁREA CONSTRUÍDA da edificação principal somada à ÁREA CONSTRUÍDA da EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA ou então a ÁREA CONSTRUÍDA da edificação MONOBLOCO, quando for o caso, não poderá ser inferior a 220,00m² (duzentos e vinte metros quadrados). 35. O projeto arquitetônico da edificação deverá prever local para a guarda de veículos na proporção estipulada pela legislação municipal, sendo vedada a utilização das faixas de RECUO frontal. 36. Desde que atenda a legislação municipal e as seguintes restrições, a utilização dos RECUOS para Garagem, deverá atender ao abaixo indicado: a) Somente um dos RECUOS laterais poderá ser ocupado; b) Dentro da faixa de RECUO lateral, a altura da área edificada não poderá ultrapassar 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), contados do piso acabado ao ponto mais alto da cobertura; c) O comprimento máximo do abrigo de veículos é de 6,0 m (seis metros), dentro da faixa de RECUO lateral; d) A captação das águas pluviais da cobertura deve ser feita dentro do lote de cada proprietário e não poderão ter caimento em direção ao muro vizinho. e) Não poderá haver, nesta faixa, abertura e/ou qualquer tipo de acabamento no fechamento lateral que comprometa a

continua na ficha 4



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

2º

*Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos,
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP*

Avenida Nove de Julho, nº 2960, Bairro Anhangabaú, CEP. 13.208-056 - Pabx (11) 4523-3680
e-mail: 2rjundiaí@2rjundiaí.com.br

CNM 112623.2.0176202-71

Página 7 de 19

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA
176.202

FOLHA
04

2º

*Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí-SP*

privacidade do vizinho. 37. A EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA será sempre construída em um único PAVIMENTO, não podendo ultrapassar a altura máxima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), contada da soleira do PAVIMENTO até o ponto mais alto do telhado ou qualquer elemento arquitetônico. 38. O pé-direito mínimo permitido para a EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA é de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), ou conforme legislação municipal, o que for mais restritivo. 39. A ÁREA CONSTRUÍDA da EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) da ÁREA CONSTRUÍDA da edificação principal. 40. O fundo da EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA deverá ser revestido e pintado. Somente serão permitidos acabamentos com materiais aparentes mediante autorização formal da ASSOCIAÇÃO. 41. É permitida a execução de MUROS DE ARRIMO nas DIVISAS laterais e de fundo, exceto no trecho da DIVISA compreendido pela faixa de RECUO frontal, onde a TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE deve ser mantida. Sua altura máxima, em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE é de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). 42. O fechamento do perímetro da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR a ser executado pela VENDEDORA poderá ser de muro, gradil ou alambrado, não sendo permitida a abertura de portões ou acessos, quer pelo fundo, quer pela lateral do LOTE. 43. Incumbe ao ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO a manutenção ordinária da face interna do muro, gradil ou alambrado localizado na parte interna o respectivo LOTE. 44. O fechamento do perímetro da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, quando se tratar de muro, terá as seguintes dimensões: largura aproximada de 0,20m (vinte centímetros) e altura mínima de 2,90m (dois metros e noventa centímetros). 45. O fechamento será feito à medida que as OBRAS de beneficiamento dos LOTES atinjam os locais onde eles se situarão. A VENDEDORA poderá executar fechamentos provisórios fora dos locais estabelecidos, inclusive dentro de LOTES. 46. O ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO não poderá mudar as características do fechamento, sendo que, quando se tratar de muro, poderá alterar a cor da face voltada para o próprio LOTE. No caso de fechamento com gradil ou alambrado, deverá seguir o padrão estipulado pela ASSOCIAÇÃO. 47. A ASSOCIAÇÃO promoverá a manutenção do muro, gradil ou alambrado de fechamento, mesmo dentro do LOTE do ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO, caso ocorram danos motivados por atos ou fatos alheios à responsabilidade do ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO. 48. O ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO ou morador autoriza o ingresso no LOTE do pessoal necessário à manutenção do muro, gradil ou alambrado de fechamento, quando se fizer necessário. 49. O ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO ou morador concorda que o fechamento ocorra dentro do seu próprio LOTE, sem direito a qualquer indenização ou outra compensação de qualquer natureza. Eventualmente, alguns trechos do fechamento serão executados em área pública para preservação da vegetação existente. 50. Vindo a ser permitido o fechamento do perímetro da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, a entrada de todas as pessoas e veículos ocorrerá pela portaria, sujeita à identificação e indicação do destino ao porteiro.

continua no verso



MATRÍCULA

176.202

FOLHA

04

VERSO

51. Nos LOTES em OBRA é permitida a fixação apenas das placas previstas no item 153. 52. Nos LOTES e nas edificações concluídas é proibida a fixação de veículos de comunicação visual de qualquer natureza, sendo que o anúncio de revenda do imóvel somente é permitido nos quadros disponibilizados pela ASSOCIAÇÃO especificamente para essa finalidade, na portaria da ÁREA RESIDENCIAL. 53. Para soluções de desníveis resultantes de alteração da TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE por meio de taludes (aterros ou escavações), a inclinação máxima destes deverá respeitar a proporção de 1,5 (base) : 1 (altura). 54. LOTES unificados por DIVISA de fundo são considerados LOTES com duas TESTADAS, portanto, devem respeitar, para ambas as TESTADAS, o RECUO frontal. 55. O SUBSOLO deverá atender aos mesmos RECUOS mínimos obrigatórios exigidos para os demais PAVIMENTOS. 56. É permitida a projeção de BEIRAS ou qualquer outro elemento arquitetônico sobre as faixas de RECUO em até 1,00m (um metro). 57. Na faixa de RECUO frontal só é permitido implantar o abrigo para medidores de água, energia, telefone e TV a cabo, conforme padrão e localização exigidos pelas Concessionárias locais e posteriormente definidos pela ASSOCIAÇÃO. É permitida também a locação da caixa de correio e da lixeira no padrão e localização definidos pela ASSOCIAÇÃO. O filtro de água, quando houver, deverá ficar interno a uma caixa anexa a dos medidores, seguindo o mesmo padrão de acabamento desta. 58. A faixa de RECUO frontal deverá ter a respectiva integração visual preservada, sendo obrigatório manter a TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE nas DIVISAS laterais dentro do RECUO frontal. 59. Qualquer modificação da TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE dentro da faixa de RECUO frontal deverá ser corrigida por meio de talude e eventuais estruturas de contenção que terão altura máxima de 0,15m (quinze centímetros). As contenções para rampas de acesso à garagem poderão ter altura máxima inicial de 0,15m (quinze centímetros) junto à TESTADA. 60. É permitida a utilização dos seguintes elementos arquitetônicos: espelhos d'água e fontes no RECUO frontal, desde que respeitado o RECUO de 2,00m (dois metros) das divisas laterais e do alinhamento frontal e desde que a altura da alvenaria dessas não ultrapasse 0,15m (quinze centímetros) de altura, contados a partir do piso modificado. 61. Sobre o terreno são permitidas somente as instalações de jardineiras, floreiras e rampas nos RECUOS laterais e de fundo com altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) contada da TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE ao piso modificado. 62. Na aplicação dos devidos RECUOS, caso estes não se cruzem, deverão ser concordados por meio de curvas, cujos raios são determinados pela expressão a seguir: $RC = R - (RF + RL)$, RC – Raio de concordância; R – Raio da cusca que define a Testada ou Divisa; RF – Valor de Recuo frontal ou de fundo; RL – Valor do Recuo lateral. 63. Não é permitida a execução de fechamento frontal do LOTE. Porém é permitido o fechamento frontal do recuo lateral desde que seu comprimento não exceda 25% da testada. Esse fechamento deve respeitar o recuo frontal. Sua altura máxima, em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE ou ao topo do MURO DE ARRIMO, é de 2,00m (dois metros). 64. É permitida a execução de

continua na ficha 5



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

2º

*Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos,
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP*

Avenida Nove de Julho, nº2960, Bairro Anhangabaú, CEP. 13.208-056 - Pabx (11) 4523-3680
e-mail: 2rijundiaí@2rijundiaí.com.br

CNM 112623.2.0176202-71

Página 9 de 19

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

2º

*Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí-SP*

NUMERULA

176.202

FOLHA

05

MUROS DE DIVISA de fundo e lateral. Sua altura máxima, em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE ou ao topo do MURO DE ARRIMO, é de 2,00m (dois metros). O Muro de divisa lateral não pode invadir o recuo frontal, porém pode ser implantada uma cerca viva com altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para demarcação da divisa. 65. Os MUROS DE DIVISA de fundo e lateral executados pelo ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO, quando no encontro com o fechamento executado pelo EMPREENDEDORA, não podem exceder a altura deste, devendo ser chanfrados a 45° (quarenta e cinco graus), a uma distância mínima de 2,00m (dois metros) do fechamento executado pelo EMPREENDEDORA. Da mesma forma, a somatória do MURO DE DIVISA e do MURO DE ARRIMO, quando executados um sobre o outro, não poderá exceder a altura do fechamento executado pelo EMPREENDEDORA, sem prejuízo do disposto anteriormente. 66. Não é permitida a execução de MUROS DE ARRIMO junto ao fechamento executado pelo EMPREENDEDORA, sendo obrigatório respeitar um RECUO deste de no mínimo 2,00m (dois metros). Para soluções com taludes, estes deverão ser finalizados junto ao fechamento executado pela EMPREENDEDORA na TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE. Para LOTES que possuam canaletas de captação de águas pluviais executadas pelo EMPREENDEDORA, os taludes deverão ser finalizados junto à canaleta, que não poderá ser aterrada ou alterada em sua forma original, o que venha a impedir ou prejudicar o escoamento das águas pluviais. Deverá ser prevista drenagem de águas pluviais junto aos muros. 67. Nos LOTES que possuem ALINHAMENTO com área verde, excetuando-se os fechamentos executados pela EMPREENDEDORA, somente poderá ser executado fechamento em gradil ou cerca-viva, com altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação à TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE ou ao topo do MURO DE ARRIMO. Se o gradil estiver sobre mureta de alvenaria esta não poderá exceder 0,50m (cinquenta centímetros), observando-se a altura máxima total de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). 68. Qualquer muro ou mureta deve ser revestido e pintado. Somente é permitida a utilização de acabamento com materiais aparentes mediante autorização expressa e por escrito da ASSOCIAÇÃO. 69. A PISCINA deverá respeitar os RECUOS indicados abaixo, contados a partir da face interna das paredes até as DIVISAS do LOTE: RECUO frontal: 6,00m (seis metros); RECUO lateral: 2,00m (dois metros); RECUO de fundo: 3,00m (três metros). 70. A casa de bombas da PISCINA deverá atender aos mesmos RECUOS exigidos para a PISCINA. Quando fizer parte do volume da EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA, poderá estar junto à DIVISA de fundo, respeitando sempre os RECUOS laterais da EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA. 71. Os chuveiros ou duchas de apoio da PISCINA ou área de lazer, quando executados junto aos fechamentos de DIVISA, não poderão apoiar-se ou exceder a altura destes. É necessária a execução de estrutura em alvenaria independente, descoberta, com altura máxima de 2,00m (dois metros). 72. As PISCINAS executadas em LOTES livres de fechamentos deverão possuir, obrigatoriamente, equipamentos de segurança ou fechamento que garantam a proteção e

continua no verso

MATRÍCULA

176.202

FOLHA

05

VERSO

impeçam seu uso por pessoas não autorizadas ou crianças desacompanhadas de seus responsáveis. 73. Deverá ser previsto o esgotamento da PISCINA com cálculo de vazão de águas pluviais até a rede pública. A implantação das saídas das tubulações deverá seguir o padrão determinado pela ASSOCIAÇÃO. 74. O PASSEIO deve atender o padrão definido pela ASSOCIAÇÃO, tanto dimensional quanto de materiais de acabamento. Sua TOPOGRAFIA ORIGINAL deve permanecer inalterada, mantendo-se livre de rampas e/ou degraus. O PASSEIO deve ter ainda uma faixa contínua pavimentada, totalmente desobstruída, para permitir o livre trânsito de pedestres. 75. O ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO é responsável pela execução, preservação e manutenção do PASSEIO ao longo dos ALINHAMENTOS do seu LOTE, conforme legislação municipal. 76. As áreas verdes de extremo de quadra devem ter suas características físicas e paisagísticas preservadas. Não são permitidas alterações na sua TOPOGRAFIA ORIGINAL, execução de fechamentos, qualquer tipo de acesso ou ocupação sobre tais áreas verdes, vedadas ainda, alterações na arborização e toda vegetação implantada pelo EMPREENDEDORA. A ASSOCIAÇÃO poderá, para os casos onde se verifique problemas de segurança aos pedestres ou edificações próximas, ou a critério, retirar, substituir e/ou acrescentar espécies. 77. Só é permitida a retirada de vegetação das áreas verdes, de qualquer porte, mediante apresentação de projeto paisagístico à ASSOCIAÇÃO e de autorização por escrito concedida pela PREFEITURA. IV. OBRIGAÇÕES GERAIS. IV.1. MANUTENÇÃO DOS LOTES NÃO EDIFICADOS. 78. Sem prejuízo de a ASSOCIAÇÃO manter a vegetação aparada nos LOTES não construídos, o ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO é responsável por manter seu LOTE limpo e bem cuidado, livre de lixo ou entulho, não descaracterizando o tratamento paisagístico implantado pelo EMPREENDEDORA com acréscimo ou remoção de espécies vegetais, tendo em vista o alto nível do LOTEAMENTO, a valorização dos LOTES e a manutenção de um agradável e harmônico aspecto paisagístico. IV.2. LEVANTAMENTOS PLANIALTIMÉTRICOS E SONDAGENS. 79. São de responsabilidade do ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO os serviços de levantamento planialtimétrico e sondagem do LOTE, bem como projeto estrutural, eximindo a VENDEDORA, o EMPREENDEDORA ou a ASSOCIAÇÃO de responsabilidade sobre quaisquer danos que venham a ocorrer à sua edificação e seus vizinhos em decorrência de problemas de estabilidade construtiva. IV.3. ÁGUAS PLUVIAIS E ESGOTO. 80. Todo ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO é obrigado a conceder gratuitamente SERVIDÃO para passagem de canalização pública e/ou privada de esgoto sanitário e/ou drenagem de águas pluviais nas faixas de RECUO lateral. 81. Os ASSOCIADOS/PROPRIETÁRIOS dos LOTES envolvidos, no caso de redes privadas, deverão fixar conjuntamente as regras para a instalação das canalizações necessárias, por meio de instrumento escrito e assinado, que deverá ser apresentado à ASSOCIAÇÃO. 82. Correrá por conta do usuário da SERVIDÃO toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como a sua manutenção. 83. Deverão

continua na ficha 6



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

20

*Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos,
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP*

Avenida Nove de Julho, nº2960, Bairro Anhangabaú, CEP. 13.208-056 - Pabx (11) 4523-3680
e-mail: 2rijundiaí@2rijundiaí.com.br

CNM 112623.2.0176202-71

Página 11 de 19

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

176.202

06

20

*Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí-SP*

ser previstas caixas de inspeção para as canalizações de esgotamento sanitário e águas pluviais, antes da ligação à rede pública. 84. Nos LOTES que contiverem canalização pública e/ou privada de esgoto sanitário e/ou drenagem de águas pluviais implantada na faixa de SERVIDÃO não será permitida a alteração da TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE na referida faixa e nem o plantio de espécies vegetais que venham a prejudicá-la. No caso de redes executadas pelo EMPREENDEDORA, a ASSOCIAÇÃO fica responsável por sua manutenção, inclusive dentro dos LOTES. 85. As águas pluviais deverão ser captadas em rede independente do esgoto sanitário e deverão ser lançadas na sarjeta, em boca de lobo, ou de leão, quando estas estiverem localizadas no limite da extensão da TESTADA do LOTE do ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO cedente. 86. O esgoto deverá ser lançado na rede pública.

87. O ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO deverá tomar as medidas necessárias para o escoamento das águas pluviais e do esgoto de edificações implantadas abaixo do nível da rua, devendo ser observado o nível das redes existentes. 88. É proibida a utilização inversa das redes. 89. O abrigo para animais domésticos, quando houver, deve possuir sistema de escoamento ligado à rede pública de esgotamento sanitário. IV.4. POÇOS ARTESIANOS. 90. Não é permitida a construção de poço, principalmente do tipo artesiano. IV.5. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFÔNICAS E SIMILARES. 91. As instalações elétricas em geral, ligações de energia, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente aéreas, no trecho compreendido entre os pontos de entrada e as edificações. Tais ligações devem ser efetuadas de acordo com as normas definidas pela ASSOCIAÇÃO e das Concessionárias de serviços públicos. IV.6. EDIFICAÇÕES PRÉ-FABRICADAS. 92. Não é permitida a execução de edificações pré-fabricadas em madeira, que contenham sistema construtivo constituído principalmente de elementos (vedações, coberturas, pilares e vigas), construídos fora do canteiro de obras. IV.7. HELICÓPTEROS. 93. O pouso ou decolagem de helicópteros somente é permitido em local previamente determinado pela ASSOCIAÇÃO. IV.8. ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO. 94. Animais de estimação, desde que não interfiram nas relações de vizinhança, são permitidos, devendo permanecer nos limites do LOTE do ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO ou, quando em área pública, ser mantidos presos em coleira e guia, devendo os condutores recolher os dejetos dos animais. 95. Não é permitida, mesmo em caráter privado (sem finalidade comercial), a criação de toda e qualquer espécie de animais que possa interferir nas relações de vizinhança. V. OBRAS. V.1. PESSOAL DE OBRA. 96. Todo o pessoal (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros) cujo acesso à OBRA seja autorizado pelo ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO deverá ser cadastrado junto à ASSOCIAÇÃO. 97. O cadastramento possibilitará a emissão de documento de identificação, que deverá ser apresentado quando da entrada e saída do LOTEAMENTO, sobretudo da ÁREA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ou sempre que solicitado. 98. Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela OBRA deverá informar à

continua no verso

MATRÍCULA

176.202

FOLHA

06

VERSO

ASSOCIAÇÃO para cancelamento da liberação de acesso ao LOTEAMENTO e devolução do documento de identificação. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da OBRA. V.2. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DA OBRA. 99. Somente é permitido o trabalho em OBRAS no LOTEAMENTO, de segunda a sexta-feira, das 7:00 às 18:00 horas e aos sábados das 7:00 às 12:00 horas, com a ressalva indicada no item seguinte. Não é permitido qualquer tipo de trabalho aos sábados após 12:00 horas, domingos e dias considerados por lei como feriado municipal, estadual ou federal. 100. Todos os serviços que provoquem ruídos somente poderão ser iniciados após as 8:00 horas. V.3. CANTEIRO DE OBRAS E BARRACÃO PARA GUARDA DE MATERIAL. 101. O Canteiro de Obras e os sanitários deverão ser construídos, obrigatoriamente, no LOTE onde será feita a OBRA, sendo vedada suas construções ou qualquer instalação sanitária no LOTE DE APOIO. 102. Para LOTES que tenham fechamento executado pela EMPREENDEDORA, a implantação do Barracão ou sanitários deverá respeitar a distância mínima de 3,00m (três metros) do referido fechamento. 103. Os barracões deverão ter acesso único pelo interior do canteiro, não sendo permitidas portas e janelas voltadas para as vias públicas ou LOTES vizinhos, de modo a não oferecer visão interior por estranhos ou pela vizinhança. Entretanto, poderá haver ventilação para o barracão de OBRAS somente quando esta se der acima da altura do tapume. 104. Os barracões para guarda de materiais poderão ser construídos em alvenaria, madeira ou "containers" de metal e deverão ser mantidos sempre limpos e pintados. 105. O esgoto da OBRA deverá ser captado e conduzido à rede pública de esgoto, com as devidas caixas de inspeção. É expressamente proibido o lançamento de efluentes de esgotos ou detritos na rede coletora de águas pluviais, assim como a execução de fossas de qualquer tipo. 106. Os sanitários deverão estar afastados do limite do LOTE, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). 107. Não é permitido o pernoite na OBRA. V.4. LOTE DE APOIO. 108. É permitida a utilização de um único LOTE DE APOIO, mediante apresentação à ASSOCIAÇÃO de autorização por escrito assinada pelo proprietário cedente. 109. O LOTE DE APOIO deverá fazer DIVISA comum ao LOTE da OBRA em uma das laterais ou no fundo, não sendo permitida a utilização de LOTES atravessando vias públicas, nem o uso de áreas públicas destinadas a jardim ou lazer. 110. O LOTE DE APOIO não poderá ter a TOPOGRAFIA ORIGINAL do LOTE alterada. 111. Após a conclusão da OBRA, o LOTE DE APOIO deve ser reconstituído, removidos todos os vestígios da OBRA, materiais e entulhos, além de ser entregue gramado, conforme os padrões determinados pela ASSOCIAÇÃO. V.5. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO PARA USO NAS OBRAS. 112. A entrada do material de construção para uso na OBRA somente é permitida após a aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO e apresentação do ALVARÁ. 113. A entrada do material de construção para uso na OBRA, a descarga e a concretagem são considerados para os fins deste REGULAMENTO como serviços relacionados à OBRA, razão pela qual devem ser iniciados e finalizados na forma e dentro dos horários previstos

continua na folha 7



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

2º

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos,
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP

Avenida Nove de Julho, nº2960, Bairro Anhangabaú, CEP. 13.208-056 - Pabx (11) 4523-3680
e-mail: 2rijundiaí@2rijundiaí.com.br

CNM 112623.2.0176202-71

Página 13 de 19

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA

176.202

FOLHA

07

2º

Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí-SP

no item V.2, retro. 114. Os materiais e equipamentos de construção somente poderão ser armazenados no interior do LOTE da OBRA ou LOTE DE APOIO, sendo proibida sua colocação no PASSEIO, vias públicas, jardins, praças, área de lazer ou áreas verdes. 115. É terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento/ revestimento, armação de ferro ou qualquer outro tipo de atividade de OBRA nas vias públicas, jardins, praças, no PASSEIO, área de lazer ou áreas verdes que venha a interferir na qualidade do PAVIMENTO. 116. Fora da OBRA Deverá ser mantida a mais completa limpeza, ficando, em consequência, vedada a limpeza de equipamentos de qualquer natureza, inclusive caminhões betoneira, dentro do EMPREENDIMENTO e/ou nas adjacências. Caberá ao ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO providenciar a limpeza das áreas públicas afetadas por sujeira decorrente do transporte de materiais para a OBRA. 117. O entulho proveniente da OBRA não poderá ser despejado nas cercanias do EMPREENDIMENTO, devendo ser levado para locais próprios devidamente licenciados e por empresas também licenciadas pelos órgãos competentes. 118. É expressamente proibida a entrada de caminhões em LOTE vizinho que não seja LOTE DE APOIO. 119. O material de construção empilhado no canteiro de OBRAS não poderá ultrapassar a altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros). 120. Pedra, areia e terra somente poderão ser depositadas em caixotes ou cercados de tábuas, tijolos ou blocos, evitando que se espalhem pelo canteiro e venham a atingir vias públicas e obstruir as redes subterrâneas de águas pluviais. Deverá ser providenciada caixa de acúmulo para as águas remanescentes do canteiro de OBRAS, antes destas serem direcionadas para a VIA PÚBLICA, possibilitando a decantação de sólidos. 121. Não serão permitidos o depósito e a permanência de lixo, detritos, restos de materiais e entulho referentes à OBRA, nos limites internos do canteiro e fora dele, por período superior a 15 dias. 122. Não será permitida qualquer queima, incluindo entulhos e materiais, que possa causar qualquer tipo de poluição ambiental. 123. O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos e será retirado por empresas especializadas contratadas pela ASSOCIAÇÃO. V.6. INÍCIO DA OBRA. 124. A sondagem e o levantamento planialtimétrico no LOTE são permitidos, independentemente da aprovação de projetos para o local pela ASSOCIAÇÃO, mediante apresentação da autorização, por escrito, assinada pelo ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO, do período para os serviços, além do cadastramento do pessoal junto à ASSOCIAÇÃO. 125. Somente serão permitidos movimentos de terra no LOTE, incluindo alterações no paisagismo padrão dos LOTES, plantio de vegetação ou intervenções outras que venham a alterar as condições originais do LOTE, quando vinculados à execução da construção principal. Para tanto, o ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO deverá possuir projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO com a apresentação do ALVARÁ e mediante autorização expressa e por escrito da ASSOCIAÇÃO. 126. A EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA não pode ser construída antes do início da edificação principal. No entanto, após a expedição do ALVARÁ de construção, é permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção

continua no verso

MATRÍCULA
176.202FICHA
07
VERSO

ou uso do vigia da OBRA. 127. É obrigatória a implantação de sanitário no barracão provisório e a sua ligação à rede de coleta de esgoto, sendo proibida a execução de fossas de qualquer tipo. 128. Finalizada a locação do gabarito de locação da construção, o profissional responsável técnico pela OBRA deverá agendar em conjunto com a ASSOCIAÇÃO, a vistoria de gabarito obrigatória. V.7. TAPUME. 129. Antes de qualquer atividade no LOTE, ressalvadas as atividades de sondagem, levantamento planialtimétrico, terraplenagem e execução do barracão de OBRA, o canteiro de OBRAS deverá ser cercado por tapumes. 130. Os tapumes deverão ser de madeira ou em perfis de chapas metálicas ou de fibro-cimento, com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) contornando toda a OBRA, não devendo ultrapassar os limites do LOTE. 131. Não é permitida a ocupação ou o fechamento do PASSEIO, de áreas verdes ou de praças públicas com tapume. 132. Para LOTES inclinados, deve ser previsto arremate de alvenaria ou madeira como base do tapume, para contenção do material da OBRA e/ ou terra com o objetivo de evitar o carreamento de tais materiais às redes coletoras de águas pluviais. 133. Todos os tapumes e barracões de OBRA exigidos deverão ser pintados na cor estipulada pela ASSOCIAÇÃO e mantidos em bom estado de conservação durante todo o andamento da OBRA. Não é permitida a personalização dos tapumes através de pintura como forma de propaganda. 134. Caso sejam usadas placas de concreto pré-moldadas para fechamento, as mesmas não poderão permanecer como muro de fechamento após a conclusão da OBRA. 135. Havendo LOTE DE APOIO, este deverá, também, obedecer às mesmas condições em relação ao padrão de fechamento e conservação do LOTE da OBRA. 136. Não é permitida a expansão do canteiro de OBRAS para espaços externos à área cercada. 137. Caso a OBRA localize-se em LOTE DE EXTREMO DE QUADRA, o tapume deverá fechar a extensão do LOTE junto à DIVISA com a área verde/sistema de lazer/jardim e viário. V.8. **LIGAÇÕES DE ÁGUA E ENERGIA.** 138. É expressamente proibido utilizar energia e água de LOTES vizinhos e/ ou edificações que não façam DIVISA lateral ou de fundo. 139. Para utilização de energia e água de LOTES que fazem DIVISA lateral ou de fundo, o ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO autorização por escrito do ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO cedente e pedido de ligação junto às concessionárias de serviços públicos. 140. Cabe ao ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO tomar as providências necessárias para o pedido de ligações definitivas junto às respectivas concessionárias de serviços públicos. V.9. **TERRAPLENAGENS, ESTAQUEAMENTOS, FUNDAÇÕES E USO DE EXPLOSIVOS.** 141. O ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO deverá solicitar autorização à ASSOCIAÇÃO para a execução de serviços nos quais seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados e explosivos. 142. Nos serviços com uso de explosivos, o ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO deverá apresentar à ASSOCIAÇÃO, quando da solicitação de autorização, as devidas licenças expedidas das autoridades públicas competentes. 143. Concedida a autorização pela ASSOCIAÇÃO/PROPRIETÁRIO, o uso de explosivos, de qualquer potência, visando à

continua na ficha 8



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

20

*Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos,
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP*

Avenida Nove de Julho, nº2960, Bairro Anhangabaú, CEP. 13.208-056 - Pabx (11) 4523-3680
e-mail: 2rijundiai@2rijundiai.com.br

CNM 112623.2.0176202-71

Página 15 de 19

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA

176.202

FOLHA

08

20

*Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí-SP*

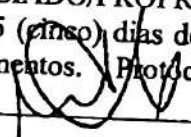
retirada de obstáculos para a execução da OBRA, somente poderá ser feito por empresas especializadas, devidamente habilitadas e credenciadas para tal serviço. O ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO e a empresa especializada serão responsáveis, no âmbito civil e criminal, por quaisquer danos resultantes do serviço. 144. Todas as OBRAS de aterro, escavação, estaqueamento, fundações e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter a TOPOGRAFIA ORIGINAL dos LOTES vizinhos. 145.A TOPOGRAFIA ORIGINAL da faixa de PASSEIO não poderá ser alterada, não sendo permitidas rampas ou degraus. 146. A TOPOGRAFIA ORIGINAL das praças públicas, áreas verdes e canteiros públicos não poderá ser alterada. 147. Caso as OBRAS de terraplenagem e/ ou fundações venham a sujar as vias públicas, caberá ao ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO providenciar, ao fim de cada dia de trabalho, os serviços de limpeza dos locais afetados. 148. Para todos os serviços descritos neste e em outros itens do presente REGULAMENTO, fica expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas verdes, praças públicas e jardins. V.10. **INSPEÇÃO DE OBRAS.** 149.A ASSOCIAÇÃO poderá realizar inspeções em qualquer OBRA em andamento ou paralisada dentro do LOTEAMENTO, sempre que entender necessário e sem necessidade de comunicação prévia, visando o cumprimento das obrigações contratuais e deste REGULAMENTO. 150. Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas, no canteiro de OBRAS, cópias integrais do projeto aprovado pela ASSOCIAÇÃO e pelos órgãos públicos, cópia do ALVARÁ, bem como cópia de todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pela ASSOCIAÇÃO, incluindo o presente REGULAMENTO. 151. No caso de modificação de projeto durante a execução da OBRA, o ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO fica obrigado a comunicar imediatamente à ASSOCIAÇÃO, dando início ao processo de substituição do projeto aprovado junto à ASSOCIAÇÃO e posteriormente à PREFEITURA. 152. Na frente da OBRA deverá ser fixada no tapume, não ultrapassando, porém sua altura, placa indicando o responsável técnico pela execução da construção e autor do projeto, bem como o respectivo número de registro no CREA, e número de registro junto à PREFEITURA, endereço da OBRA incluindo a identificação da Quadra e LOTE, com área máxima equivalente a 1,50m² (hum metro e meio quadrado). Demais placas, se houver, tais como as indicativas de autor de projetos de elétrica, hidráulica, arquitetura, fundação, etc., também não poderão ultrapassar, cada uma delas, a área equivalente a 1,50m² (hum metro e meio quadrado). Placas de fornecedores devem respeitar área máxima de 1,00m² (hum metro quadrado). V.11. **INTERRUPÇÃO DA OBRA.** 153. Caso a OBRA seja interrompida por um prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos, o ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO deverá: a) Retirar todo o resto de material, detrito e lixo existente no LOTE e no LOTE DE APOIO; b) Aterrar escavações, providenciar contenções de aterros e inutilizar sanitários; c) Reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da OBRA. 154. Todas as OBRAS paralisadas deverão manter o fechamento em todo o seu perímetro, a partir do

continua no verso



MATRÍCULA
176.202FOLHA
08

VERSO

RECUO frontal, que deverá permanecer livre, com sua forração de grama restaurada, sendo que eventual LOTE DE APOIO da OBRA deverá ser imediatamente reconstituído e liberado. 155. O tapume da OBRA paralisada deve ser mantido em bom estado de conservação, pelo período que durar a paralisação. V.12. **FIM DE OBRA, "HABITE-SE" E OCUPAÇÃO DA EDIFICAÇÃO.** 156. Ao término da OBRA, o ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO deverá solicitar à ASSOCIAÇÃO a CARTA DE LIBERAÇÃO, para que possa, posteriormente, requerer a expedição do "HABITE-SE" à PREFEITURA. A CARTA DE LIBERAÇÃO somente será concedida pela ASSOCIAÇÃO depois de verificados: a) O integral cumprimento de todas as disposições previstas neste REGULAMENTO; b) A remoção e limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo da OBRA existentes no LOTE ou no LOTE DE APOIO; c) A reconstituição do LOTE DE APOIO aos padrões do LOTEAMENTO; d) O pagamento de todas as MULTAS que porventura tenham sido aplicadas. 157. Expedida a CARTA DE LIBERAÇÃO, o ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO deverá protocolar o pedido de "HABITE-SE" na PREFEITURA no prazo de até 90 (noventa) dias. 158. Obtido o "HABITE-SE", antes de ocupar a edificação, o ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO deverá apresentá-lo à ASSOCIAÇÃO, para confrontação dos dados do "HABITE-SE" obtido com os da CARTA DE LIBERAÇÃO anteriormente expedida. 159. Caso a confrontação de dados referida no item anterior não aponte qualquer divergência, o "HABITE-SE" será considerado aceito pela ASSOCIAÇÃO para os fins previstos no respectivo Estatuto Social. Caso tal confrontação de dados aponte qualquer divergência, a ASSOCIAÇÃO realizará uma nova vistoria na OBRA, sendo para tanto cobrado do ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO o valor equivalente à TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO. 160. Após a nova vistoria referida no item anterior, a ASSOCIAÇÃO poderá: a) Considerar o "HABITE-SE" aceito; ou b) Expedir nova CARTA DE LIBERAÇÃO, para que o ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO possa requerer novo "HABITE-SE" à PREFEITURA. 161. Na hipótese de expedição de nova CARTA DE LIBERAÇÃO referida no item anterior, uma nova vistoria será realizada pela ASSOCIAÇÃO a cada 90 (noventa) dias, exceto se o ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO comprovar que protocolou novo pedido de "HABITE-SE" na PREFEITURA e que a expedição deste não se encontra pendente em razão de exigências a serem cumpridas pelo ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO. O valor equivalente à TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO será cobrado para cada nova vistoria realizada. 162. A ocupação da edificação somente poderá ocorrer após a obtenção do "HABITE-SE" e respectiva aceitação pela ASSOCIAÇÃO. 163. Aceito o "HABITE-SE" pela ASSOCIAÇÃO, a ocupação do LOTE pelo ASSOCIADO/PROPRIETÁRIO deverá ser precedida de comunicação à ASSOCIAÇÃO com 05 (cinco) dias de antecedência da data prevista para a ocupação. Isenta de custas e emolumentos. Protocolo n. 459.895, em 25/10/2021. Conferido e averbado por,  (Guilherme Augusto Venâncio do Monte, Escrevente).#

continua na ficha 9



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

2º

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos,
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP

Avenida Nove de Julho, nº2960, Bairro Anhangabaú, CEP. 13.208-056 - Pabx (11) 4523-3680
e-mail: 2rijundiaí@2rijundiaí.com.br

CNM 112623.2.0176202-71

Página 17 de 19

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA

176.202

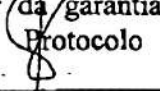
FOLHA

09

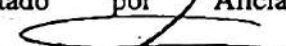
2º

Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí-SP

1126233E1000000069486821H:

AV 02 - TRASLADAMENTO/HIPOTECA - Em 26 de abril de 2022. Conforme R 05, da matrícula n. 176.181, desta Serventia, é a presente para trasladar o registro da hipoteca como se segue: "cédula de crédito bancário com garantia hipotecária, cessão fiduciária de recebíveis imobiliários e outras avenças nº 202208638, firmada aos 21 de março de 2022, na cidade de Belo Horizonte-MG, a proprietária **TUR-10 DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA.**, deu o imóvel objeto desta matrícula em hipoteca de primeiro grau juntamente com outros 125 (cento e vinte e cinco) imóveis, em favor de **BANCO INTER S.A.**, NIRE nº 31300010864, CNPJ/MF nº 00.416.968/0001-01, com sede na Avenida Barbacena, nº 1219, Santo Agostinho, Belo Horizonte-MG, para garantia da abertura de crédito no valor de R\$ 35.000.000,00, a ser amortizado em 23 prestações mensais e consecutivas, com taxa anual de juros nominal de 2,86% e efetiva de 2,90%, sendo o valor da garantia hipotecária de R\$ 99.115.000,00." Isenta de custas e de emolumentos. Protocolo n. 468.882, em 05/04/2022. Conferido e averbado por,  (Stephanie Cavalari Ferreira, Escrevente).#
1126233E10000000740157229.

AV 03 - RECADASTRO - Em 11 de outubro de 2023. Contribuinte cadastrado pela municipalidade sob n. 60.065.0002. Isenta de custas e de emolumentos. Protocolo n. 494.333, em 05/09/2023. Digitado por Alicia Almeida Meneses. Conferido e averbado por,  (Gabriel Leonardo Bonotto, escrevente).#
1126233ET0000000914707230.

AV 04 - TRANSPORTE / CANCELAMENTO/HIPOTECA - Em 11 de outubro de 2023. Conforme averbação n. 110, feita nesta data, que cancelou parcialmente a hipoteca objeto do R 05 da matrícula n. 176.181, desta Serventia, é a presente para constar o cancelamento da hipoteca objeto do AV 02 desta matrícula no valor englobado de R\$ 35.000.000,00 (incluindo-se outros imóveis). Protocolo n. 494.333, em 05/09/2023. Digitado por Alicia Almeida Meneses. Conferido e averbado por,  (Gabriel Leonardo Bonotto, escrevente).#
1126233ET000000091470823Y.

R 05 - VENDA E COMPRA - Em 11 de outubro de 2023. Nos alienação fiduciária em garantia e outras avenças, firmado nesta cidade, aos 19 de janeiro de 2022, e aditamento, firmado nesta cidade aos 19 de janeiro de 2022, a proprietária **TUR 10 DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA** vendeu o imóvel desta matrícula a **CGVINC.**

continua no verso



MATRÍCULA

176.202

FICHA

09

VERSO

INCORPORAÇÕES E VENDAS LTDA., CNPJ/MF nº 61.354.452/0001-66, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Itaim Bibi, São Paulo - SP, pelo preço de R\$ 655.834,25 (V.T R\$ 694.987,55). Foi atualizado nesta data o cadastro de clientes desta Serventia. Emitida DOI. Protocolo n. 494.333, em 05/09/2023. Digitado por Alicia Almeida Meneses. Conferido e registrado por  (Gabriel Leonardo Bonotto, escrevente).#
112623321000000091470923K.

R 06 - CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Em 11 de outubro de 2023. Nos termos do instrumento particular citado (R 05), este imóvel foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei n. 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel à **TUR 10 DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA.**, NIRE nº 35235322759, CNPJ/MF nº 31.227.099/0001-92, com sede na Avenida Das Nações Unidas, nº 14.261, Torre B, 14º andar, Vila Gertrudes, São Paulo - SP, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedido a **CGVINC. INCORPORAÇÕES E VENDAS LTDA.**, no valor de R\$ 619.763,37, a ser amortizado em 25 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira parcela em 10/03/2022, com taxa de juros constante no item X do QR, tendo sido estipulado o prazo de carência de 15 dias, contados do 1º encargo mensal não pago, nos termos do artigo 26, § 2º da citada lei. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da citada lei este imóvel foi avaliado em R\$ 619.763,37. Integram o presente registro para todos os efeitos, as demais condições e cláusulas constantes do referido título. Foi atualizado nesta data o cadastro de clientes desta Serventia. Protocolo n. 494.333, em 05/09/2023. Conferido e registrado por  (Gabriel Leonardo Bonotto, escrevente).#
1126233210000000914710231.

R 07 - ARROLAMENTO DE BENS - Em 08 de novembro de 2024. Nos termos da Requisição n. 24.00.01.30.41, expedida na cidade de Piracicaba-SP, aos 18 de outubro de 2024, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em que consta o arrolamento de bens em nome do contribuinte **CGVINC. INCORPORAÇÕES E VENDAS LTDA.**, CNPJ nº 61.354.452/0001-66, nos termos do parágrafo quinto do artigo n. 64 e 64-A, da Lei Federal n. 9.532, de 10 de dezembro de 1997. Na ocorrência de alienação, transferência, ou oneração de qualquer dos bens e direitos deste imóvel, deverá ser comunicada à Secretaria da Receita Federal no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, em que o descumprimento dessa obrigação implicará na imposição da penalidade prevista no artigo 9º do Decreto-Lei n. 2.303, de 21 de novembro de 1986, observada a conversão a que se refere o artigo 3º, inciso I, da Lei Federal n. 8.383, de 30 de dezembro de 1991, e o artigo 30 da Lei Federal n. 9.249, de 26 de dezembro de 1995, independente de outras cominações legais, inclusive

continua na ficha 10



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

2º

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos,
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP

Avenida Nove de Julho, nº 2960, Bairro Anhangabaú, CEP. 13.208-056 - Pabx (11) 4523-3680
e-mail: 2rijundiai@2rijundiai.com.br

CNM 112623.2.0176202-71

Página 19 de 19

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

2º

Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP

MATRÍCULA

176.202

FOLHA

10

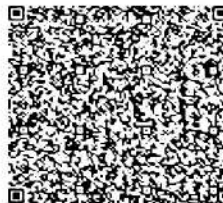
em decorrência de dano ao erário que vier a ser causado pela omissão ou inexatidão da comunicação. Protocolo n. 515.257, em 24/10/2024. Digitado por Willian Ribeiro Silva. Conferido e registrado por, Laís Raquel Ramos da Silva, (Laís Raquel Ramos da Silva, escrevente).#
1126233E10000001048374242.

AV 08 - CANCELAMENTO/PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Em 02 de janeiro de 2025. Conforme termo de quitação e autorização para baixa e cancelamento de propriedade fiduciária sobre bem imóvel, firmado aos 19 de novembro de 2024, na cidade de Jundiaí/SP, é a presente para constar o cancelamento da propriedade fiduciária, objeto do R 06, no valor de R\$ 619.763,37. Protocolo n. 518.204, em 19/12/2024. Digitado por Flávia Roberta Menezes Almeida. Conferido e averbado por, Beatriz Farias Nunes e Silva, (Beatriz Farias Nunes e Silva, escrevente).#
112623321000000106763225N.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Certifica e da fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha de matrícula nº 176202, em conformidade com o artigo 19 parágrafo 1 da Lei nº 6.015/73. Jundiaí-SP, quinta-feira, 2 de janeiro de 2025.

- () Jamille Lídice Alberto de Lima - Escrevente
- (x) José Roberto Chepuch Filho - Escrevente
- () Renan Cayres Alves - Escrevente
- () Thais Elena Alves Souza - Escrevente



Ao Oficial: R\$ 42,22
Ao Estado: R\$ 12,00
Ao Sec. Faz.: R\$ 8,21
Ao Reg. Civil: R\$ 2,22
Ao Trib. Jus.: R\$ 2,90
Ao Município: R\$ 1,27
Ao Min. Púb.: R\$ 2,03
Total: R\$ 70,85
Prenotação: 518204

Para conferir a procedência
deste documento efetue a
leitura do QR Code impresso
ou acesse o endereço
eletrônico:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital:
1126233C30000001068076250