



**PROJETO DE LEI nº. 030, DE 19 DE MAIO DE 2023.**

***DISPÕE SOBRE: Regulamenta os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao loteamento urbano Portal LAMIS, altera o Anexo II da lei nº 2492/2019 e dá outras providências.***

A **CÂMARA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES** aprova e a **PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica deste Município, sanciona, promulga e manda publicar a seguinte lei:

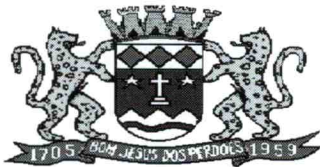
**Art. 1º.** Essa lei tem por objetivo regulamentar os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao loteamento urbano Portal Lamis, outrora denominado Villa Gabriela, classificado anteriormente à vigência da lei nº 2492/2019 como zona de expansão urbana, localizado na Estrada Municipal BJP- 252(Estrada Nhanguara), Gleba B-1, cidade de Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo, bem como alterar o Anexo II – Mapa de Zoneamento da lei nº 2492/2019.

§1º o perímetro urbano abarcado pelo loteamento urbano Portal Lamis abrange os limites territoriais correspondentes aos dos imóveis registrados sob nº 11 da matrícula nº 116.880, cujos lotes foram matriculados sob nº 132.523 a 133.195, livro 2 de Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP.

§2º Constata-se que o processo de aprovação do loteamento urbano Portal Lamis (nº 2839/2014) foi concluído anteriormente à vigência da lei nº 2492/2019, sendo objeto de certidão de conformidade pela Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões (nº 002/2018, de 15 de outubro de 2018), bem como do Ato de Certificação (055/2019, de 07 de outubro de 2019).

**Art. 2º.** Aplica-se ao loteamento urbano Portal Lamis, no que esta lei não dispuser de forma diversa, os parâmetros constantes no enquadramento correspondente ao Zoneamento Urbano ZER-5, delimitados nos termos do anexo VI da lei nº 2492/2019.

**Art. 3º.** Considerando que o processo de aprovação do loteamento urbano Portal Lamis foi consolidado anteriormente à vigência da lei nº 2492/2019, e, em conformidade com as restrições urbanísticas estabelecidas no memorial descritivo(regulamento construtivo) do loteamento, aplica-se ao perímetro territorial urbano



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES**

especificado no §1º do Art. 1º da presente lei, sem prejuízo de restrições constantes das matrículas dos lotes:

- a- ) Recuo Frontal mínimo obrigatório de 4(quatro) metros.
- b- ) Altura máxima de edificação de 10(dez) metros.
- c- Recuo de fundo de 2(dois) metros.

§1º O teor do presente artigo está amparado no disposto no parágrafo único do Art. 17 da lei 2492/2019.

§2º Constata-se que a observância obrigatória das restrições urbanísticas, especificadas neste artigo, estão corroboradas no contrato padrão instituído para o loteamento urbano Portal Lamis.

**Art. 4º.** Aplica-se o teor desta lei à integralidade de lotes que compõem o loteamento urbano Portal Lamis, especificados no §1º do Art. 1º da presente lei, inclusive os que tenham área inferior a 360 (trezentos e sessenta) metros quadrados.

**Art. 5º.** Fica alterado o Anexo II – Mapa de Zoneamento da lei nº 2492/2019, conforme o Anexo desta lei.

**Art. 6º.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogado o Anexo II da lei nº 2492/2019 e disposições em contrário.

Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo, em 19 de maio de 2023.

**BENEDITO RODRIGUES DA SILVA FILHO**

**Prefeito Municipal**



## **JUSTIFICATIVA**

**Excelentíssimo Senhor Presidente,**

**Excelentíssimos Nobres Vereadores,**

Tenho a honra de submeter à apreciação de Vossa Excelência, e por este intermédio à deliberação de seus ilustres pares nessa Egrégia Casa Legislativa, o incluso projeto de lei que objetiva alterar o Mapa de Zoneamento do Plano Diretor do município, previsto no Anexo II.

O anexo II do plano diretor disciplina o Mapa de Zoneamento do Município que para as zonas estritamente residenciais prevê o enquadramento no ZER-1, ZER-2, ZER-3, ZER-4 e ZER-5.

As áreas de expansão urbana deixaram de estar com enquadramento numa destas zonas previstas no mapa de zoneamento do anexo II, sendo necessária a adequação para o devido enquadramento para os loteamentos devidamente aprovados pelo município.

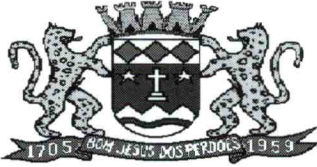
Neste diapasão há um núcleo habitacional devidamente aprovado conforme o processo administrativo nº 2839/2014 de 10/12/2014 inclusive já com emissão do termo de verificação operacional que não possui zoneamento definido em lei, o que inviabiliza a análise de projetos pelo setor competente da prefeitura, qual seja a secretaria de infraestrutura urbana.

O conselho municipal de política urbana órgão colegiado consultivo e deliberativo constituído pela portaria nº 79 da nº 2842 de 29/05/2019 – Plano Diretor do Município de Bom Jesus dos Perdões, discutiu e votou pelo enquadramento do referido núcleo urbano como sendo no zoneamento ZER-5.

Referido zoneamento se apresenta como aquele mais restritivo, ou seja, atende melhor as condições do interesse público, na medida que possibilita a ocupação do solo com maior qualidade de construção e menor densidade urbana.

Vale mencionar que o loteamento aprovado nos autos do processo administrativo nº 2839/2014 de 10/12/2014 e Certificado pela Certidão de Conformidade pela Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos nº 002/2018 de 15 de outubro de 2018, bem como do Ato de Certificação 055/2019, de 07 de outubro de 2019, por já estar aprovado gerou efeitos com a venda integral de todos os seus lotes o que viabilizou para os proprietários a possibilidade de ingressar com projetos de construção em seus lotes.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES**

O dilema posto se estabelece no interesse do particular em ver o seu projeto de construção aprovado e a impossibilidade da prefeitura analisar o projeto por falta de zoneamento. Cabe ao Município resolver a controvérsia e pacificar a sociedade.

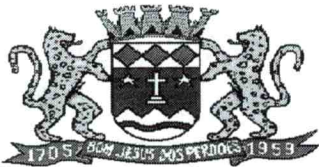
Ante o exposto, são essas, Senhor Presidente, as razões que me levam a propor o presente projeto de lei.

Reitero a Vossa Excelência e seus Dignos Pares meus votos de profundo respeito e de elevada estima e consideração no instante em que solicito a aprovação do presente projeto.

**BENEDITO ROGRIGUES DA SILVA FILHO**

**Prefeito Municipal**





## PREFEITURA DE BOM JESUS DOS PERDÕES

### **ATA DE REUNIÃO – CONSELHO DE POLÍTICA URBANA**

Às 18h00 do dia 11 de abril de 2023, reuniu-se o Conselho de Política Urbana do Município de Bom Jesus dos Perdões, cuja reunião foi realizada no Gabinete do Prefeito Municipal a Rua Dom Duarte Leopoldo, 83, Centro, Bom Jesus dos Perdões - SP, CEP 12955-000, Estado de São Paulo.

O quórum foi obedecido, nos termos do Art. 85, do Plano Diretor, como se verificou com o comparecimento de mais da metade dos membros conforme lista de presença em anexo.

Foram abertos os trabalhos e sob a presidência do Sr. **GUILHERME ANTIBAS ATIK**, representante do Poder Público, indicado pela Secretária Municipal de Governo, que convidou o Sr. **PAULO SEBASTIÃO BUENO**, representante do Poder Legislativo para secretariar os trabalhos. Com a palavra o presidente expos aos demais a **ORDEM DO DIA:**

1. Discussão e Aprovação da ata da reunião anterior (11/04/2023);
2. Continuidade da Discussão da Proposta de Projeto de Lei para definição do zoneamento do Loteamento “Portal Lamis” – Zoneamento - ZER 1.

O Presidente dos trabalhos leu a ata da reunião do Conselho da última reunião que foi aprovada por unanimidade.

Quanto ao regimento interno, foi levantada pelos membros a necessidade de que fosse prevista a participação de titulares e suplentes que deveriam ficar mais claras quanto à presença e votação, bem como a destituição de membro que falte por mais de três reuniões consecutivas sem justificativas. Ficou deliberado que o direito de voto será restrito aos titulares e na falta deste na reunião do dia o suplente presente poderá votar. A aprovação das deliberações será sempre por maioria dos presentes, desde que atendido o quórum legal.

O membro Paulo Afonso expôs que não desejava que fosse aprovado o ZER-1 por causa da possibilidade de desdobro e de recuos dos lados.

O membro Reginaldo expos na necessidade de verificação do contrato padrão. O membro Dennys expôs que se verificasse a maioria dos membros do loteamento e que se fosse aprovada a vontade deles poder-se-ia seguir a maioria deles.

Foi proposta que a associação averbasse na matrícula a restrição de impossibilidade de desmembramento, lote mínimo de 300,00 m<sup>2</sup>, dos recuos, para depois



## PREFEITURA DE BOM JESUS DOS PERDÕES

ser efetuada a aprovação pelo ZER-1.

### **DELIBERAÇÕES:**

1. Após lida pelo Presidente dos trabalhos a ata da reunião do Conselho realizada no dia 11 de abril de 2023, a mesma foi aprovada por unanimidade dos presentes;
2. O conselho deliberou que o Chefe do Executivo iria propor à associação dos moradores do Portal Lamis que incluía na matrícula mãe a impossibilidade de desmembramento de lotes e os recuos para depois ser aprovada a inclusão do loteamento no zoneamento ZER-1.

E, por fim, foi fraqueada a palavra para quem quisesse se manifestar e, na ausência de manifesto, como nada mais havia para ser tratado, o Presidente dos trabalhos **GUILHERME ANTIBAS ATIK** agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a reunião às 19h17, determinando a mim **PAULO SEBASTIÃO BUENO**, que servi como secretário, que lavrasse a presente ata.

A presente segue assinada por mim e pelo Sr. Presidente, responsáveis pela condução dos trabalhos e pela fiel transcrição do ocorrido na reunião, após lida e aprovada pelos Membros do Conselho de Política Urbana, juntamente com a lista das assinaturas dos membros presentes.

Bom Jesus dos Perdões/SP, 11 de abril de 2023.

**GUILHERME ANTIBAS ATIK**  
Presidente

**PAULO SEBASTIÃO BUENO**  
Secretário



## PREFEITURA DE BOM JESUS DOS PERDÕES

### **ATA DE REUNIÃO – CONSELHO DE POLÍTICA URBANA**

Às 18h00 do dia 18 de abril de 2023, reuniu-se o Conselho de Política Urbana do Município de Bom Jesus dos Perdões, cuja reunião foi realizada no Gabinete do Prefeito Municipal a Rua Dom Duarte Leopoldo, 83, Centro, Bom Jesus dos Perdões - SP, CEP 12955-000, Estado de São Paulo.

O quórum foi obedecido, nos termos do Art. 85, do Plano Diretor, como se verificou com o comparecimento de mais da metade dos membros conforme lista de presença em anexo.

Foram abertos os trabalhos e sob a presidência do Sr. **GUILHERME ANTIBAS ATIK**, representante do Poder Público, indicado pela Secretária Municipal de Governo, que convidou o Sr. **PAULO SEBASTIÃO BUENO**, representante do Poder Legislativo para secretariar os trabalhos. Com a palavra o presidente expos aos demais a **ORDEM DO DIA:**

1. Discussão e Aprovação da ata da reunião anterior;
2. Continuidade da Discussão da Proposta de Projeto de Lei para definição do zoneamento do Loteamento “Portal Lamis” – Zoneamento - ZER 1.

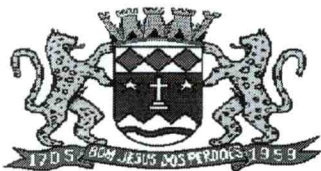
O Presidente dos trabalhos leu a ata da reunião do Conselho da última reunião que foi aprovada por unanimidade.

O Presidente expôs que as questões levantadas na última reunião ordinária tinham sido sanadas com a melhor observação da matrícula e do contrato padrão que foram melhor esclarecidas pelos membros. Foi exposto que constava na matrícula a restrição de subdivisão de lotes e que existia um contrato padrão registrado na matrícula. Também foi exposta a impossibilidade de incluir na matrícula mãe mais restrições pretendidas pelos membros do conselho porque já foram abertas inúmeras matrículas individualizadas. Foi também colocado que a maioria dos proprietários consta da associação dos proprietários do portal Lamis. Não haveriam mais as premissas que levaram os membros a deliberarem para que a associação primeiro fizesse a averbação na matrícula sendo de rigor a deliberação da matéria.

Foi iniciada uma discussão sobre o enquadramento no ZER-1, ZER-5 ou a criação de um novo zoneamento. Foram ponderados prós e contras para o enquadramento para cada zoneamento.

Ao final da discussão foi aberta a votação com os seguintes votos: Marcio:





## PREFEITURA DE BOM JESUS DOS PERDÕES

ZER-5, Guilherme ZER-1, Paulo Sebastião ZER-5, Jorge Galvani ZER-1, Aira ZER-5, Rodrigo ZER -5, Reginaldo ZER – 5, Denis ZER – 5, José Augusto ZER – 5, Paulo Afonso ZER – 5 e Edmo ZER – 5.

Por maioria de votos ficou aclamado o resultado pelo enquadramento do loteamento Portal Lamis como sendo ZER-5. Diante disso, o Sr. Prefeito deverá efetuar projeto de lei para envio a Câmara Municipal para deliberação.

Após, o membro Paulo Afonso expos sobre a necessidade de iniciarmos no âmbito do conselho a pauta de discussão de outras alterações que serão submetidas quando da revisão do pleno diretor, tais como metragens mínimas para novos núcleos urbanos em área de expansão urbana, verticalização, sistema viário, tamanho de ruas, dentre outras situações.

Foi também deliberada a necessidade de ser efetuado um georreferenciamento.

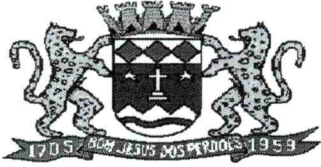
### **DELIBERAÇÕES:**

1. Após lida pelo Presidente dos trabalhos a ata da reunião do Conselho realizada no dia 11 de abril de 2023, a mesma foi aprovada por unanimidade dos presentes;
2. O conselho deliberou pelo enquadramento do loteamento Portal Lamis no ZER-5;
3. Incluir na pauta da próxima reunião as novas pendências de adequações que comporão a revisão do plano diretor.

E, por fim, foi fraqueada a palavra para quem quisesse se manifestar e, na ausência de manifesto, como nada mais havia para ser tratado, o Presidente dos trabalhos **GUILHERME ANTIBAS ATIK** agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a reunião às 19h17, determinando a mim **PAULO SEBASTIÃO BUENO**, que servi como secretário, que lavrasse a presente ata.

A presente segue assinada por mim e pelo Sr. Presidente, responsáveis pela condução dos trabalhos e pela fiel transcrição do ocorrido na reunião, após lida e aprovada pelos Membros do Conselho de Política Urbana, juntamente com a lista das assinaturas dos membros presentes.

Bom Jesus dos Perdões/SP, 18 de abril de 2023.



PREFEITURA DE BOM JESUS DOS PERDÕES

*Guilherme Antibas Atik*  
**GUILHERME ANTIBAS ATIK**  
Presidente

*Paulo S. Bueno*  
**PAULO SEBASTIÃO BUENO**  
Secretário



## PREFEITURA DE BOM JESUS DOS PERDÕES

### **ATA DE REUNIÃO – CONSELHO DE POLÍTICA URBANA**

Às 18h00 do dia 28 de março de 2023, reuniu-se o Conselho de Política Urbana do Município de Bom Jesus dos Perdões, cuja reunião foi realizada na sede da Câmara Municipal a Rua Nossa Sra. da Consolação, 295, Centro, Bom Jesus dos Perdões - SP, CEP 12955-000, Estado de São Paulo.

O quórum foi obedecido, nos termos do Art. 85, do Plano Diretor, como se verificou com o comparecimento de mais da metade dos membros conforme lista de presença em anexo.

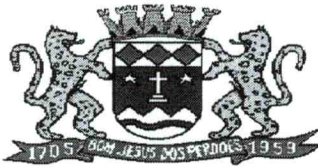
Foram abertos os trabalhos e sob a presidência do Sr. **GUILHERME ANTIBAS ATIK**, representante do Poder Público, indicado pela Secretária Municipal de Governo, que convidou o Sr. **PAULO SEBASTIÃO BUENO**, representante do Poder Legislativo para secretariar os trabalhos. Com a palavra o presidente expos aos demais a **ORDEM DO DIA:**

1. Discussão e Aprovação da ata da reunião anterior (16/03/2023);
2. Continuidade da Discussão da Proposta de Projeto de Lei para definição do zoneamento do Loteamento “Portal Lamis” – Zoneamento - ZER 1.

O Presidente dos trabalhos leu a ata da reunião do Conselho realizada no dia 16 de março de 2023.

Após explanação da pauta o presidente dos trabalhos fraqueou a palavra aos demais membros. Os Membros Reginaldo e Aira, fizeram uso da palavra para consignar a necessidade de aprofundar melhor o tema, com explicações técnicas quanto aos impactos das definições da implementação da proposta de definição do zoneamento do local onde se localiza o loteamento Portal Lamis. Asseveraram também que há necessidade de definir regras de funcionamento do Conselho com a criação de Regimento Interno. O Presidente dos trabalhos esclareceu que trará na próxima reunião uma proposta de regimento interno, mas que a regulamentação depende de todos os conselheiros. Após, foi dada a palavra para representantes da Associação de Moradores do Portal Lamis Sr. Valter Vilhena Junior que expos a necessidade de definir um zoneamento para que os projetos sejam analisados e aprovados pela Prefeitura. Foi dado a palavra ao Sr. Marcos Galassi, Secretário da Associação de moradores do Portal Lamis. Expos que as zonas ZER – 1 e 5 são os mais próximos das regras aprovadas no plano de loteamento. Disse que as regras de construção aprovadas pela Associação de Moradores coincidem com a





## PREFEITURA DE BOM JESUS DOS PERDÕES

ZER-1, principalmente em razão do tamanho mínimo dos lotes. Os recuos também coincidem com o ZER-1. Afirmou também que do ponto de vista ambiental, por causa da exigência de área de permeabilidade o mais restritivo seriam as regras do ZER-1. Afirmou que a luz do entendimento da Associação de Moradores não há prejuízo quanto à possibilidade de desdobro. Propôs então que se encaminhasse a proposta de zoneamento ZER-1, com impossibilidade de desdobro naquela área.

Fez uso da palavra os Servidores Públicos Valéria e Marcio, que atuam na Secretária de Infraestrutura Urbana, na aprovação de projetos, expuseram a possibilidade de desmembramento de lotes havendo a incidência das regras ZER-1, que se o loteamento for classificado em ZER – 1, considerando que a testada dos lotes existentes no local é de 12 (doze) metros de frente, poderá haver unificação de 2 (dois) lotes e posterior desmembramento em 3 (três) lotes, já que na ZER – 1 os lotes podem ter testada mínima de 8 (oito) metros de frente.

Ainda, manifestou o membro Eduardo Masseis que alertou quanto à possibilidade de descaracterização do plano de loteamento aprovado, caso acontece unificação e posterior desdobro, influenciando na paisagem, aparelhos urbanos e infraestrutura aprovada anteriormente.

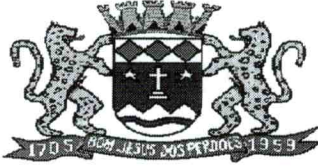
Foi ventilada a proposta de definir como ZER-1 e inserir uma restrição urbanísticas nas matrículas pela Associação de Moradores proibindo o desdobro, proposta bem recepcionada pelos representantes da Associação de Moradores do Portal Lamis.

### **DELIBERAÇÕES:**

1. Após lida pelo Presidente dos trabalhos a ata da reunião do Conselho realizada no dia 16 de março de 2023, a mesma foi aprovada por unanimidade dos presentes;
2. O conselho deliberou que irá continuar discutindo o tema referente ao Zoneamento do Portal Lamis para deliberar na próxima reunião.

E, por fim, foi fraqueada a palavra para quem quisesse se manifestar e, na ausência de manifesto, como nada mais havia para ser tratado, o Presidente dos trabalhos **GUILHERME ANTIBAS ATIK** agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a reunião às 19h34, determinando a mim **PAULO SEBASTIÃO BUENO**, que servi como secretário, que lavrasse a presente ata.

A presente segue assinada por mim e pelo Sr. Presidente, responsáveis pela condução dos trabalhos e pela fiel transcrição do ocorrido na reunião, após lida e



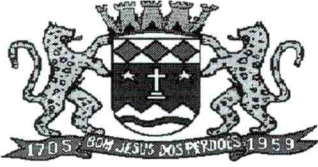
PREFEITURA DE BOM JESUS DOS PERDÕES

aprovada pelos Membros do Conselho de Política Urbana, juntamente com a lista das assinaturas dos membros presentes.

Bom Jesus dos Perdões/SP, 28 de março de 2023.

*Guilherme Antibas Atik*  
**GUILHERME ANTIBAS ATIK**  
Presidente

*Paulo S. Bueno*  
**PAULO SEBASTIÃO BUENO**  
Secretário



## PREFEITURA DE BOM JESUS DOS PERDÕES

### **ATA DE REUNIÃO – CONSELHO DE POLÍTICA URBANA**

Às 18h00 do dia 16 de março de 2023, reuniu-se o Conselho de Política Urbana do Município de Bom Jesus dos Perdões, cuja reunião foi realizada na sede da Câmara Municipal, com sede na Rua Nossa Sra. da Consolação, 295, Centro, Bom Jesus dos Perdões - SP, 12955-000, Estado de São Paulo.

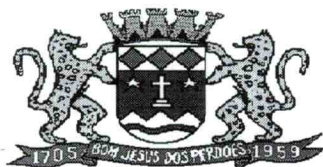
O quórum foi obedecido, nos termos do Art. 85, do Plano Diretor, como se verificou com o comparecimento de mais da metade dos membros conforme pode ser verificado na lista de presença em anexo.

Foram abertos os trabalhos e sob a presidência do Sr. **ENRICO TADEU VENTURA**, representante do Poder Público, indicado pela Secretária Municipal de Infraestrutura Urbana, que convidou o Sr. **PAULO SEBASTIÃO BUENO** para secretariar os trabalhos. Com a palavra o presidente expos aos demais a **ORDEM DO DIA:**

1. Instalação dos trabalhos da Conselho de Política Urbana, nomeada pelo Decreto n.º. 24 de 28 de fevereiro de 2023, nos termos do Art. 83 do Plano Diretor de Bom Jesus dos Perdões;
2. Deliberação sobre datas e periodicidade das reuniões do Conselho de Política Urbana;
3. Proposta de Projeto de Lei para definição do zoneamento do Loteamento “Portal Lamis” – Zoneamento - ZER 1.

Após explanação dos itens da pauta e exposição das competências do Conselho o presidente dos trabalhos fraqueou a palavra aos demais membros. Foram sugeridos as seguintes providências e sugestão de pauta para próxima reunião: 1 – Criação de um Regimento Interno do Conselho com definição de diretoria; 2 – criação de grupo de WhatsApp para melhorar a comunicação do Conselho como o envio da





## PREFEITURA DE BOM JESUS DOS PERDÕES

Pauta, convocação de reuniões etc; 3 – foi sugerido que a pauta seja enviada aos Conselheiros antes da data da reunião para possibilitar melhor debate dos temas; 4 – que a ata das reuniões seja redigida e apresentada na próxima reunião para ser aprovada pelo conselho como primeiro item da pauta.

Expos a pauta, deu-se início às deliberações:

### **DELIBERAÇÕES:**

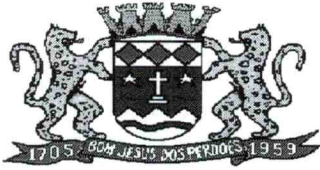
1. Quanto a este item, foi exposto a competência do Conselho, a importância da participação de todos etc;
2. Restou deliberado por unanimidade que o conselho se reunirá ordinariamente, neste período inicial dos trabalhos, 2 (duas) vezes por mês, sendo as reuniões realizadas na segunda e quarta terça-feira do mês, as 18h00, na Câmara Municipal de Bom Jesus dos Perdões;
3. Este tema foi posto em discussão. O Dr. Alan de Lima, Secretário Municipal de Justiça e Cidadania presente à reunião, expos que a questão é tormentosa para a administração municipal e aos adquirentes de lotes do Portal Lamis. Asseverou que o referido loteamento foi aprovado ainda em 2019. Já foram concluídas as obras de infraestrutura e expedido termo de verificação de obras. Que já há em tramite da administração municipal vários pedidos para aprovação de projetos de edificação de residências no local, no entanto não há baliza legal para analisa-los. Relatou que foi expedido parecer jurídico recomendado a utilização das regras do Zoneamento ZER – 1 por analogia para viabilizar a análise e recomendado que fosse editado legislação quanto ao tema com urgência. Após ampla discussão quanto ao tema proposto neste item, o conselho ressaltou que se o loteamento for classificado em ZER – 1, considerando que a testada dos lotes existentes no local é de 12 (doze) metros de frente, poderá haver unificação de 2 (dois) lotes e posterior desmembramento em 3 (três) lotes, já que na ZER – 1 os lotes podem



## PREFEITURA DE BOM JESUS DOS PERDÕES

ter testada mínima de 8 (oito) metros de frente. Diante das conclusões expostas, para efeito de estabelecer uma baliza legal para o zoneamento do Loteamento Portal Lamis, diante da falta de norma de zoneamento para o local na data da aprovação do plano de loteamento, deliberou-se ratificar a proposta do Executivo de envio de Projeto de Lei à Câmara propondo seja definida o Zoneamento para referida área como ZER – 5, uma vez que as normas relativas ao referido zoneamento coincidem com aquelas propostas pelo plano de loteamento aprovado pelo Município e com as regras de construção definidas pela associação de moradores do Portal Lamis. Restou deliberado ainda que para perfeita adequação das regras aprovadas no plano de loteamento e pela associação de moradores, há necessidade de se alterar o tamanho mínimo dos lotes estipulados pelas regras do Zoneamento ZER – 5, que prevê lotes mínimo de 360m<sup>2</sup>, quando os lotes criados no Loteamento Portal Lamis são de 300m<sup>2</sup>. Neste sentido, restou deliberado que o Projeto de Lei deve prever a redução do tamanho mínimo dos lotes na ZER – 5 para 300m<sup>2</sup>. Essa providencia evita desdobros de lotes em desacordo com o plano de loteamento aprovado pelo Município. Ainda, restou deliberado que o conselho aguardará o Projeto de Lei cuja sugestão restou consignada alhures para análise do texto e aprovação.

4. Quanto aos temas sugeridos no decorrer da reunião pelos conselheiros: 1 – Criação de um Regimento Interno do Conselho com definição de diretoria; 2 – criação de grupo de WhatsApp para melhorar a comunicação do Conselho como o envio da Pauta, convocação de reuniões etc; 3 – foi sugerido que a pauta seja enviada aos Conselheiros antes da data da reunião para possibilitar melhor debate dos temas; 4 – que a ata das reuniões seja redigida e apresentada na próxima reunião para ser aprovada pelo conselho



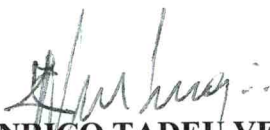
## PREFEITURA DE BOM JESUS DOS PERDÕES

como primeiro item da pauta. Restou deliberado a redação de minuta de Regimento Interno prevendo as regras e meios de convocação para as reuniões, divulgação das pautas e Diretoria do Conselho que ficará responsável pela organização e comunicação entre os conselheiros.

E, por fim, foi fraqueada a palavra para quem quisesse se manifestar e, na ausência de manifesto, como nada mais havia para ser tratado, o **ENRICO TADEU VENTURA** que presidiu a presente reunião agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a reunião às 19h30, determinando a mim **PAULO SEBASTIÃO BUENO**, que servi como secretário, que lavrasse a presente ata.

A presente segue assinada por mim e pelo Sr. Presidente, responsáveis pela condução dos trabalhos e pela fiel transcrição do ocorrido na reunião, após lida e aprovada pelos Membros do Conselho de Política Urbana, juntamente com a lista das assinaturas dos membros presentes.

Bom Jesus dos Perdões/SP, 16 de março de 2023.

  
**ENRICO TADEU VENTURA**  
Presidente

  
**PAULO SEBASTIÃO BUENO**  
Secretário



## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL URBANO

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Imóvel Urbano, doravante designada por CONTRATO, e na melhor forma de direito, a VENDEDORA e o(s) COMPRADOR(ES) têm entre si, certa, ajustada e contratada, a venda e compra do IMÓVEL, tudo subordinado às cláusulas e condições a seguir descritas.

### 1. DO LOTEAMENTO

- 1.1. A VENDEDORA é a legítima proprietária, livre e desembaraçada de quaisquer dívidas e ônus reais, inclusive encargos e responsabilidades, de gleba com a área total de 475.759,15 m<sup>2</sup>, situado no Município de Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo, na qual foi aprovada a implantação de loteamento denominado **LOTEAMENTO "PORTAL LAMIS"** (*denominação anterior como Villa Gabriela e alterada junto ao Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia/SP*), aprovado pelo GRAPROHAB, por meio do certificado de nº 035/2019, e aprovado pela Prefeitura Municipal em 16/10/2018 com emissão de Certidão de Conformidade nº 002/2018, tudo em conformidade com a Lei Federal nº 6.766/79 e devidamente **REGISTRADO** na Matrícula nº 116.880, do livro do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo.
- 1.2. A conclusão das obras de infraestrutura observará o prazo legal previsto no art. 18, inc. V, da Lei nº 6.766/79, bem como no prazo constante do cronograma aprovado pela Prefeitura Municipal através do Comunicado de Despacho do Requerimento, datado de 07 de outubro de 2019, iniciando o citado prazo da data do registro do loteamento junto ao Ofício de Registro de Imóveis.

---

**COMPRADOR(ES)**

---

**COMPRADOR(ES)**

### 2. DA VENDA E COMPRA

- 2.1. A VENDEDORA é a legítima proprietária do IMÓVEL descrito e caracterizado no item "3" do Quadro Resumo, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais e, sob responsabilidade civil e criminal, declara que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas à proprietária ou a loteamento.
- 2.2. A VENDEDORA, neste ato, vende ao(s) COMPRADOR(ES) o IMÓVEL pelo preço estipulado no item "4" do Quadro Resumo, que o(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a pagar no prazo, na forma e nas condições convencionadas no ANEXO correspondente descrito no item "4".
- 2.3. Por força deste CONTRATO, a VENDEDORA cede e transfere ao(s) COMPRADOR(ES), a propriedade e posse do IMÓVEL, com as limitações previstas

neste instrumento, obrigando-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito na forma da Lei.

- 2.4. Os marcos das divisas da individualização da unidade adquirida, colocados na unidade ora vendida, com seu respectivo número de localização, foram conferidos pelo(s) COMPRADOR(ES) de acordo com a planta e memorial, conforme consta no registro do EMPREENDIMENTO, que fica, a partir do momento da conferência em diante, sob sua guarda e conservação, delimitando o perímetro da unidade, para efeito de construção e implantação de benfeitorias e uso, devendo ainda respeitar o alinhamento e nivelamento das ruas.
- 2.5. No caso de desaparecimento dos marcos o(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a providenciar a remarcação às suas expensas, antes de iniciar qualquer construção no lote, inclusive muros, colocando-se a VENDEDORA à disposição para fornecer os elementos técnicos necessários a perfeita implantação da obra. Desta forma, **nenhuma responsabilidade caberá a VENDEDORA por construções levantadas erroneamente fora dos limites do lote ora adquirido.**
- 2.6. Este contrato, quando aplicável em função do tipo de pagamento escolhido pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, reger-se-á pelos ditames da Lei 9.514/97, que dispõe acerca do Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

### 3. DO PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E DE REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES

- 3.1. O preço e a forma de pagamento estão detalhados no item "4", do quadro resumo e seu respectivo anexo, com o que concorda(m) o(s) COMPRADOR(ES) e se compromete(m) a quitar na forma pactuada. No preço ajustado para a venda e compra, estipulado no item "4" do Quadro Resumo e seu respectivo anexo, estão inclusos os custos das obras referidas no item 9 deste CONTRATO.

---

**COMPRADOR(ES)**

---

**COMPRADOR(ES)**

- 3.2. É ainda obrigação do(s) COMPRADOR(ES) o pagamento, nos respectivos vencimentos, de todos os demais encargos que incidirem sobre o IMÓVEL, aos respectivos credores de tais obrigações. Entende-se por encargos incidentes sobre o IMÓVEL, a título de exemplo, (I) todos os tributos incidentes sobre o mesmo, inclusive IPTU, Contribuições de Melhorias, taxas e quaisquer outros; (II) todas as taxas e tarifas devidas em decorrência de serviços prestados ou disponibilizados no IMÓVEL, ou cuja incidência tenha como base a propriedade, posse ou qualquer direito sobre o IMÓVEL; (III) obrigações relativas às posturas municipais e obrigações administrativas perante qualquer autoridade pública/administrativa; (IV) quaisquer outras obrigações, prestações, ônus, despesas ou custos decorrentes da posse, propriedade, uso ou fruição do IMÓVEL ou serviços, bens ou utilidades nele inseridos ou disponibilizados.
- 3.3. Caso as obrigações do(s) COMPRADOR(ES) mencionadas no item anterior sejam suportadas pela VENDEDORA, conforme faculdade desde já conferida, os valores



desembolsados serão reajustados mensalmente e cumulativamente em conformidade com a variação do IPCA/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), publicado pelo IBGE, cuja aplicação do índice referencial (IPCA/IBGE) dar-se-á mês a mês, conforme legislação vigente, de forma cumulada. Em razão da defasagem entre a data de referência e a divulgação do índice referencial, o cálculo dos valores das parcelas será efetuado com base na variação ocorrida entre o 1º (primeiro) mês anterior ao pagamento de cada parcela de obrigação do(a)s COMPRADOR(A)(ES) e o 1º (primeiro) mês anterior ao ressarcimento do(a)s COMPRADOR(A)(ES) à VENDEDORA, acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês.

- 3.4. Fica condicionado o pagamento de qualquer prestação à liquidação das obrigações que já estiverem vencidas.
- 3.5. O pagamento de todo e qualquer valor decorrente deste CONTRATO, inclusive preço, penalidades, juros, etc. deverá ser feito pelo(s) COMPRADOR(ES) à VENDEDORA.
- 3.6. Todos os pagamentos serão efetuados, nos prazos de seus vencimentos, independentemente de qualquer aviso, notificação ou comunicação prévia, em horário comercial, na sede da VENDEDORA ou por boleto bancário. Fica estabelecido que a falta de recebimento de aviso de vencimento ou qualquer comunicação semelhante não exime o(s) COMPRADOR(ES) de efetuar(em) qualquer dos pagamentos previstos neste CONTRATO, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação.
- 3.7. A VENDEDORA poderá adotar o sistema de cobrança bancária através de documento de cobrança emitido por instituição financeira por ela eleita até a data de vencimento da parcela, sendo que neste caso poderá:
  - 3.7.1. os títulos de cobrança constante da carteira poderão ser emitidos pela empresa **ÓREAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, devidamente inscrita no CNPJ sob nº. 20.496.079/0001-09, ou pela empresa **SOL DO BRASIL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, devidamente inscrita no CNPJ sob nº. 17.293.026/0001-78 em conjunto ou separadamente,
  - 3.7.2. enviar, ou providenciar para que seja enviado, para o endereço do(s) COMPRADOR(ES) constante neste CONTRATO o documento acima descrito, ou
  - 3.7.3. disponibilizará em seu site o arquivo eletrônico do documento acima escrito para ser baixado e impresso ou pago diretamente pela internet através de aplicativo bancário, ou
  - 3.7.4. enviar, ou providenciar que seja enviado, para o endereço eletrônico do(s) COMPRADOR(ES) e pelo aplicativo de mensagens *WhatsApp* no celular constante neste CONTRATO com o documento acima descrito em formato digital para que possa ser impresso ou pago diretamente pela internet através de aplicativo bancário.
- 3.8. O(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a comunicar imediatamente a VENDEDORA qualquer alteração de endereço, sob pena de serem considerados válidos todos e quaisquer documentos encaminhados ao(s) COMPRADOR(ES) para o endereço constante neste CONTRATO.
- 3.9. Em face do avençado quanto ao preço, prestações, acessórios, etc., o pagamento de qualquer prestação, corrigida de maneira diversa da estabelecida neste CONTRATO, mesmo que o pagamento venha a ser efetuado junto a terceiros autorizados a recebê-lo, não implicará na quitação do respectivo débito. Qualquer



diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo(s) COMPRADOR(ES) e a sistemática de cálculos dos valores estabelecidos neste CONTRATO, deverá ser paga pelo(s) COMPRADOR(ES) no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contados do aviso que a VENDEDORA lhe(s) dirigir neste sentido.

- 3.10. A tolerância da VENDEDORA no recebimento de qualquer prestação ou encargo, de maneira diversa da estabelecida neste CONTRATO, não poderá ser invocada como precedente ou novação, sendo caracterizada como ato decorrente de mera liberalidade. A não aplicação imediata das penalidades, cominações ou sanções decorrentes do pagamento irregular, não significará a renúncia da VENDEDORA deste direito, podendo vir a exercê-lo a qualquer tempo.
- 3.11. Sempre será facultado, ao(s) COMPRADOR(ES), antecipar, parcial ou totalmente, o pagamento do saldo do preço, devendo, para tanto, observar e respeitar os termos e condições avençados neste CONTRATO.
- 3.12. Não obstante o disposto acima, a liquidação antecipada das prestações devidas dar-se-á sempre por ordem inversa à dos respectivos vencimentos, devendo todas elas ser integralmente corrigidas, sempre, da maneira prevista neste CONTRATO, até a data do seu efetivo pagamento.
- 3.13. Tendo em vista que o pagamento do preço constitui obrigação única, a exoneração dessa obrigação somente ocorrerá quando estiver resgatado integralmente o saldo reajustado, ficando certo, portanto, que a efetivação de pagamentos parciais pelo valor nominal das prestações, sem o pagamento total dos reajustes, se apurada diferença a maior, devida pelo(s) COMPRADOR(ES), não implica exoneração de sua obrigação de pagamento do preço total, com os reajustes, que deverá ser feito com pleno atendimento das condições de parcelamento de pagamento pactuadas neste CONTRATO.
- 3.14. É condição essencial do presente CONTRATO, tanto nos casos de modalidade de pagamento a vista como nas demais formas de pagamento parcelados, integrantes desse acordo como descritos em seus ANEXOS, não só o pagamento integral do preço ou do saldo devedor mas, também, o cumprimento das demais obrigações, entre elas as de pagar no vencimento os encargos fiscais, emolumentos, com respectivas multas, juros e quaisquer outros encargos a que estiver(em) sujeito(s) o(s) COMPRADOR(ES), bem como ressarcir à VENDEDORA esses pagamentos nas hipóteses em que esta os tenha efetivado em lugar do(s) COMPRADOR(ES), convencionando as partes que aos valores desses ressarcimentos aplicar-se-ão reajuste monetário, juros e multa com base nos índices, taxas e critérios estipulados para reajuste do preço e para a hipótese de mora.
- 3.15. O(s) COMPRADOR(ES) concorda(m) e está(ão) ciente(s) de que o crédito imobiliário resultante do presente CONTRATO poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, nos termos do item 7 e subitens, independentemente de sua anuência ou notificação, hipótese em que a propriedade fiduciária do IMÓVEL será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e obrigações.
- 3.16. Local de Pagamento: Em atendimento ao quanto disposto no inciso IV, do artigo 26, da Lei Federal nº 6.766/79, no caso de não recebimento do boleto através do endereço eletrônico ou aplicativo de mensagens "WhatsApp", a segunda via do boleto poderá ser obtida preferencialmente através do endereço eletrônico:



[financeiro@portallamis.com.br](mailto:financeiro@portallamis.com.br) ou do telefone: (11) 95050-4744. Sendo do interesse do(s) COMPRADOR(ES), a segunda via do boleto bancário.

---

**COMPRADOR(ES)**

---

**COMPRADOR(ES)**

**4. DA IMPONTUALIDADE**

- 4.1. A impontualidade no pagamento único avençado previsto, no item "4" do Quadro Resumo e seu respectivo anexo, importará em **DESISTÊNCIA da compra por parte dos COMPRADOR(ES), independente de notificação, sendo a presente venda considerada inexistente, perdendo a eficácia todos os instrumentos assinados pelas partes (presente instrumento de venda e compra, proposta de compra ou reserva de lotes).**
- 4.2. A impontualidade no pagamento de qualquer das prestações previstas neste CONTRATO no caso de parcelamento bem como o não ressarcimento à VENDEDORA no prazo estipulado no item "3.1" importará na cobrança do seu valor reajustado/corrigido até a data do efetivo pagamento, acrescido das seguintes penalidades, sem prejuízo da constituição em mora e consequente execução extrajudicial da Alienação Fiduciária e consolidação da propriedade ao Credor Fiduciário, conforme o disposto neste CONTRATO:
- 4.2.1. atualização "*pro rata die*", no período decorrido entre a data de vencimento e a data do efetivo pagamento, com base na variação do IPCA/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), publicado pelo IBGE;
- 4.2.2. juros de mora de 1,0% (um por cento) ao mês, calculados sobre o valor da prestação em atraso, já acrescido das atualizações previstas na alínea "a" supra;
- 4.2.3. multa de 2,0% (dois por cento) calculada sobre o valor da prestação em atraso, já acrescido dos encargos previstos nas alíneas "a" e "b" supra, a partir do 1º dia após a data do respectivo vencimento;
- 4.2.4. honorários advocatícios desde já fixados em 10% (dez por cento) do valor da prestação em atraso, já acrescido dos encargos previstos nas alíneas "a", "b" e "c" supra, em caso de intervenção judicial; e
- 4.2.5. todos os tributos, taxas, tarifas e contribuições incidentes sobre o IMÓVEL e sobre os valores devidos.

**5. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

- 5.1. O(s) COMPRADOR(ES) reconhece(m) como sua dívida líquida e certa a importância indicada no capítulo "IV" do Quadro Resumo, com os acréscimos previstos neste CONTRATO, e dela confessa(m)-se devedor(es) da VENDEDORA, obrigando-se o(s) COMPRADOR(ES) a efetuar(em) o pagamento integral do preço, segundo os acréscimos convencionados neste instrumento.
- 5.2. Em garantia do integral pagamento do principal, juros, multa, custas, honorários advocatícios e quaisquer outras importâncias convencionais ou legais que venham a crescer à dívida nos termos deste CONTRATO, o(s) COMPRADOR(ES), também denominado(s) DEVEDOR(ES), em tudo o que disser respeito à dívida e à alienação fiduciária, neste ato, aliena, cede e transfere à VENDEDORA a propriedade resolúvel



do IMÓVEL, alienação essa que é feita em caráter fiduciário, abrangendo futuras acessões, melhoramentos e benfeitorias que vierem a ser efetuadas ou incorporadas ao mesmo, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/97.

- 5.3. Por força deste CONTRATO, o(s) COMPRADOR(ES) cede(m) e transfere(m) à VENDEDORA, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do IMÓVEL, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obriga(m)-se, por si e sucessores, a fazer(em) esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder(em) pela evicção, tudo na forma da lei.
- 5.4. Como alienante, em caráter fiduciário, o(s) COMPRADOR(ES) declara(m) sob as penas da lei: (I) que o IMÓVEL objeto desta encontra-se absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas, impostos, taxas ou ônus de quaisquer natureza, mesmo por hipotecas legais, convencionais, ou outros encargos; (II) para os fins da Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, que não existem até a presente data, em trâmite, ações fundadas em direitos reais e pessoais reipersecutórias relativas ao referido bem IMÓVEL; e (III) que o IMÓVEL aqui objetivado não foi adquirido na constância de união estável, razão pela qual é(são) seu(s) único(s) e exclusivo(s) proprietário(s).
- 5.5. Enquanto adimplente(s), fica assegurado ao(s) DEVEDOR(ES) a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária.
- 5.6. A garantia fiduciária ora contratada abrange o IMÓVEL e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo tempo necessário ao integral pagamento da dívida ora confessada, reajustada, e seus encargos, inclusive reajuste monetário, e até que o(s) COMPRADORES(ES) cumpra(m) integralmente todas as demais obrigações previstas neste CONTRATO, valendo como prova de extinção da garantia ora estipulada somente o Termo de Quitação fornecido pela VENDEDORA, ou quem ela indicar, resolvendo-se a propriedade fiduciária do IMÓVEL, nos termos do artigo 25 e parágrafos da Lei Federal nº 9.514/97.
- 5.7. Mediante o registro deste CONTRATO estará constituída a propriedade fiduciária em nome da VENDEDORA, e efetivar-se-á o desdobramento da posse, tornando-se o(s) COMPRADOR(ES) possuidor(es) direto(s) e a VENDEDORA possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária.
- 5.8. O(s) COMPRADOR(ES) será(ão) mantido(s) na posse direta do IMÓVEL enquanto estiver(em) adimplente(s), obrigando-se o(s) mesmo(s) a manter, conservar e guardar o IMÓVEL em perfeito estado de uso e segurança, bem ainda a fazer à sua custa, dentro do prazo da notificação que lhe for feita, as obras e os reparos julgados necessários, ficando vedada a realização de qualquer obra de modificação ou acréscimo, sem o prévio consentimento da VENDEDORA. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado, obrigando-se o(s) COMPRADOR(ES) a permitir(em) o ingresso de pessoa indicada pela VENDEDORA a executar as vistorias periódicas. O(s) DEVEDOR(ES) fica(m), ainda, obrigado(s) a pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o IMÓVEL ou que sejam inerentes à garantia ora outorgada.
- 5.9. No caso de mora superior a 30 (trinta) dias no pagamento de qualquer das parcelas da dívida, de acordo com o artigo 26, parágrafo 2º, da Lei Federal nº 9.514/97, o(s) COMPRADOR(ES) será(ão) intimado(s) a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, com os acréscimos previstos no item 4 acima.



- 5.10. A intimação obedecerá ao seguinte procedimento:
- 5.10.1. será requerida pela VENDEDORA, ou, ainda, pelo cessionário de seu crédito titular da CCI, ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e todos os demais encargos e acréscimos previstos no item 4 acima;
  - 5.10.2. será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza o IMÓVEL, podendo, a critério do Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do IMÓVEL, ou do domicílio do(s) COMPRADOR(ES) ou, ainda, pelos Correios, com Aviso de Recebimento;
  - 5.10.3. a intimação será feita pessoalmente ao(s) COMPRADOR(ES) ou a seu representante legal ou, ainda, a procurador regularmente constituído; e
  - 5.10.4. se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se procurado por 3 (três) vezes se furtar ao recebimento da intimação, certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao Oficial do Registro de Imóveis competente promover a intimação do(s) COMPRADOR(ES) por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se, na região onde se situa o IMÓVEL, não houver imprensa com circulação diária, com prazo de 15 (quinze) dias, contados da primeira publicação, para purgar a mora.
- 5.11. Purgada a mora, convalescerá este instrumento particular de alienação fiduciária em garantia.
- 5.12. Na hipótese do(s) COMPRADOR(ES) não purgar(em) a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará este fato e, diante da comprovação do recolhimento do ITBI, averbará a consolidação da propriedade em nome da VENDEDORA nos termos do artigo 26 e parágrafos da Lei Federal nº 9.514/97, conforme redação que lhe foi dada pela Lei Federal nº 10.931/04.
- 5.13. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, a VENDEDORA promoverá, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação na matrícula do IMÓVEL da certificação do Oficial do Registro de Imóveis, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, público leilão para a alienação do IMÓVEL, conforme procedimento estabelecido no artigo 27 da mesma Lei, respeitado as disposições a seguir:
- 5.13.1. o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade em nome da VENDEDORA. Para fins de cumprimento do disposto no art. 24, inc. VI, da Lei 9.514/97, concordam as partes que o IMÓVEL será ofertado em primeiro leilão pelo valor mencionado no subitem 1 do item "IV" do Quadro Resumo, e nesse valor está compreendido o valor das benfeitorias necessárias executadas às expensas do DEVEDOR, obedecidos aos demais requisitos previstos neste contrato, que deverá ser atualizado monetariamente a partir da presente data e até a da realização do leilão, de acordo com a variação percentual acumulada pelo mesmo índice e periodicidade eleitos para atualização do valor do saldo devedor do financiamento;
  - 5.13.2. se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do IMÓVEL reajustado conforme estipulado acima, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias subseqüentes; se o lance for superior ao valor da dívida, a VENDEDORA entregará ao(s) COMPRADOR(ES) a importância que sobejar, na forma estipulada no presente instrumento;



- 5.13.3. no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições relativas ao IMÓVEL, conforme fixado no item 5 e subitem do presente instrumento, sendo que: (I) se o lance for superior, a VENDEDORA entregará ao(s) COMPRADOR(ES) a importância que sobejar, e (II) se o lance for inferior, ou não houver licitante, poderá ser recusado pela VENDEDORA, caso em que a dívida do(s) COMPRADOR(ES) perante a VENDEDORA será considerada extinta, ficando ela VENDEDORA exonerada da obrigação prevista no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, e, neste caso, no prazo de 5 (cinco) dias, contados da data do segundo leilão, a VENDEDORA colocará à disposição do(s) COMPRADOR(ES) o Termo de Quitação da dívida;
- 5.13.4. os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, com prazo de 10 (dez) dias, contados do primeiro anúncio, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local onde está situado o IMÓVEL ou em outro jornal de comarca de fácil acesso, se na situação do IMÓVEL não houver circulação diária de jornal.
- 5.14. A VENDEDORA, já como titular do domínio pleno do IMÓVEL, em razão da consolidação, transmitirá todo o domínio e posse do IMÓVEL, direta e/ou indireta, ao licitante vencedor;
- 5.15. Para fins do leilão extrajudicial e consoante dispõe o parágrafo 3º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, as partes adotam os seguintes conceitos: (I) dívida é o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros, as penalidades e os demais encargos contratuais, sendo estes últimos previstos no subitem 5.15 abaixo; (II) despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.
- 5.16. As partes estabelecem que o valor total da dívida e das despesas será a somatória das seguintes quantias:
- 5.16.1. valor do saldo devedor, nele incluídas as prestações vencidas e não pagas, atualizados monetariamente até o dia da data do leilão, acrescido das penalidades moratórias;
- 5.16.2. IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso;
- 5.16.3. qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela VENDEDORA em decorrência do registro do contrato de venda e compra, impostos e emolumentos decorrentes, bem como da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(s) COMPRADOR (ES);
- 5.16.4. imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pela VENDEDORA em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do(s) COMPRADOR (ES);
- 5.16.5. todos os encargos e despesas incorridas pelo credor em decorrência da realização do leilão extrajudicial e todas e quaisquer despesas incorridas com intimação e cobrança e a realização dos públicos leilões, inclusive despesas com mensageria e postagem, publicação de editais, comissão de leiloeiro e honorários advocatícios no valor de 10% (dez por cento) do saldo devedor não pago, vencido ou vincendo;



- 5.16.6. outros encargos devidos e incidentes sobre o IMÓVEL decorrentes do período de utilização da propriedade pelo(s) DEVEDOR(ES), tais como despesas de água, luz e gás, vencidos e não pagos à data do leilão, se for o caso; e
- 5.17. Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do IMÓVEL no leilão, a VENDEDORA entregará ao(s) COMPRADOR(ES) a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos relacionados no subitem 5.15, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 1.219 do Código Civil, tudo conforme o parágrafo 4º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97.
- 5.18. Tendo em vista a natureza jurídica do presente CONTRATO, em nenhuma hipótese, pelo(s) COMPRADOR(ES), haverá direito de retenção por eventuais benfeitorias introduzidas no IMÓVEL, mesmo que estas sejam autorizadas pela VENDEDORA.
- 5.19. A VENDEDORA manterá à disposição do(s) COMPRADOR(ES) a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões).
- 5.20. O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) desocupar o IMÓVEL até a data da realização do primeiro público leilão, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, podendo esse prazo ser prorrogado exclusivamente pela VENDEDORA.
- 5.21. Não ocorrendo a desocupação do IMÓVEL no prazo e forma ajustados, o(s) COMPRADOR(ES) pagará(ão) à VENDEDORA, ou àquele que tiver adquirido o IMÓVEL em leilão, conforme o caso, a taxa de ocupação equivalente a 1,0% (um por cento) ao mês, calculada pro rata die sobre o valor do IMÓVEL apurado com base no disposto neste item 5, devidamente reajustado pelo índice pactuado neste CONTRATO, desde a data da alienação do IMÓVEL em leilão até a data em que a VENDEDORA, seus sucessores ou cessionários, vierem a ser imitidos na posse do IMÓVEL, sem prejuízo da responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES) pelo pagamento: (I) dos impostos, taxas e encargos, bem como despesas relacionadas ao uso do IMÓVEL, tais como água, luz e gás, incorridos após a realização do público leilão; e (II) de todas as despesas necessárias à reposição do IMÓVEL ao estado em que o recebeu, tudo na forma do artigo 37-A da Lei Federal nº 9.514/97 com a redação que lhe foi dada pela Lei Federal nº 10.931/04.
- 5.22. Não ocorrendo desocupação do Imóvel no prazo e na forma ajustados, o Credor, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do Imóvel, caso este tenha adquirido em público ou leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse. O devedor declara-se ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração de posse será concedida liminarmente para desocupação do imóvel no prazo máximo de 60 (sessenta) dias desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome do Credor ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel em público ou leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, sem prejuízo da cobrança e execução do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste Contrato.
- 5.23. Realizada a venda do Imóvel em qualquer dos públicos leilões, a VENDEDORA, na qualidade de proprietário pleno do Imóvel em razão da consolidação de que trata o item acima, transferirá ao licitante vencedor toda a propriedade e posse que exerce sobre o imóvel, bem como receberá o preço pago



pelo licitante vencedor, e utilizará os valores para liquidar o valor Consolidado da Dívida.

- 5.24. Se o IMÓVEL estiver locado, a locação poderá ser denunciada com prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da VENDEDORA, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias, contados da consolidação da propriedade em nome destas, conforme dispõe o parágrafo 7º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97.
- 5.25. Responde(m) o(s) COMPRADOR(ES) pelo pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o IMÓVEL.
- 5.26. O(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a comunicar à VENDEDORA:
- 5.26.1. qualquer turbação de sua posse sobre o IMÓVEL; e
- 5.26.2. qualquer mudança de seu estado civil, se pessoa física; ou qualquer mudança de tipo societário, ou fusão, cisão e incorporação se pessoa jurídica.
- 5.27. Caso a VENDEDORA venha a se utilizar de mecanismos de antecipação, total ou parcial, do crédito devido pela alienação do IMÓVEL, nos termos do item 7 deste CONTRATO, os direitos e obrigações que lhe cabem em decorrência da alienação fiduciária em garantia ora constituída serão cedidos ao(s) futuro(s) titular(es) da Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, que poderá(ão) requerer a intimação do(s) COMPRADOR(ES) ao Oficial de Registro de Imóveis, recolher o ITBI, requerer a consolidação da propriedade do IMÓVEL em seu nome, promover o(s) leilão(ões) público(s) necessário(s) à alienação do IMÓVEL, transmitir posse e propriedade do IMÓVEL ao licitante vencedor, restituir ao(s) COMPRADOR(ES) eventual saldo do lance do IMÓVEL, dar e receber quitação, prestar contas ao(s) COMPRADOR(ES) e à VENDEDORA do valor recebido no leilão do IMÓVEL, praticar, enfim, todos os atos necessários à execução da garantia fiduciária ora outorgada.
- 5.28. Em caso de inadimplemento DO(S) COMPRADOR(ES), e, após constituído em mora pela VENDEDORA, terá(ão) O(S) COMPRADOR(ES) a opção de entregar à VENDEDORA o imóvel alienado, em pagamento de sua dívida, desde que assim expressamente concorde a VENDEDORA.

---

**COMPRADOR(ES)**

---

**COMPRADOR(ES)**

## **6. DO VENCIMENTO ANTECIPADO**

- 6.1. Além dos casos previstos neste CONTRATO e na legislação, a dívida vencer-se-á automática e antecipadamente também pelos motivos relacionados abaixo, podendo a VENDEDORA exigir o seu pronto pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial:
- 6.1.1. se as obrigações não forem cumpridas nas épocas próprias e se o(s) COMPRADOR(ES) faltar(em) ao pagamento de qualquer prestação de capital ou de juros, encargos etc. por prazo igual ou superior a 90 (noventa) dias, ou de qualquer outra quantia por ele devida em decorrência do presente CONTRATO;
- 6.1.2. se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, contribuições associativas, lançadas ou de responsabilidade do IMÓVEL;



- 6.1.3. se o(s) COMPRADOR(ES), quando exigido, deixar(em) de apresentar no prazo de 10 (dez) dias úteis, à VENDEDORA, os comprovantes dos pagamentos concernentes às obrigações mencionadas na alínea anterior;
  - 6.1.4. se forem prestadas informações ou declarações falsas neste CONTRATO;
  - 6.1.5. se ocorrer cessão ou transferência, pelo(s) COMPRADOR(ES), de seus direitos e obrigações decorrentes deste CONTRATO ou cessão, parcelamento, promessa de venda, alienação do IMÓVEL ou constituição sobre o mesmo de qualquer ônus, seja de que natureza for;
  - 6.1.6. se o(s) COMPRADOR(ES) não mantiver(em) o IMÓVEL em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar(em), sem o prévio e expresso consentimento da VENDEDORA, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou realização da garantia;
  - 6.1.7. se o(s) COMPRADOR(ES) abandonar(em) o IMÓVEL;
  - 6.1.8. se houver infração a qualquer cláusula deste CONTRATO ou à legislação vigente;
  - 6.1.9. se for ajuizada a ação de execução ou de qualquer medida judicial que afete o IMÓVEL dado em garantia, inclusive ação de desapropriação;
  - 6.1.10. se o(s) COMPRADOR(ES) tornar(em)-se insolvente(s), ou como empresário(s), iniciar processo de recuperação judicial ou extrajudicial, ou ainda tiver sua falência requerida;
  - 6.1.11. se o(s) COMPRADOR(ES), sem o expresso consentimento da VENDEDORA, no todo ou em parte, constituir(em) ou permitir(em) que seja constituído sobre o IMÓVEL alienado fiduciariamente, hipotecas, ou outros ônus reais.
- 6.2. Caracterizado o vencimento antecipado da dívida, a multa de 2,0% (dois por cento) incidirá sobre o valor do saldo devedor devidamente atualizado monetariamente, e sobre eventuais encargos em atraso. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do IMÓVEL, a VENDEDORA, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.
- 6.3. Se, no dia de seu recebimento pela VENDEDORA, a justa e prévia indenização for:
- 6.3.1. superior ao valor da dívida, tal como definida neste CONTRATO para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobejar será entregue ao(s) COMPRADOR(ES);
  - 6.3.2. inferior ao valor da dívida, tal como definida neste CONTRATO para fins do leilão extrajudicial, a mesma pertencerá à VENDEDORA, ficando essa exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for ao(s) COMPRADOR(ES).

## **7. DA CESSÃO DOS CRÉDITOS E EMISSÃO E CESSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

- 7.1. Fica reservado à VENDEDORA, na qualidade de credora da dívida do(s) COMPRADOR(ES), o direito de se utilizar de mecanismos existentes de antecipação de recebíveis para antecipação total ou parcial do crédito que lhe cabe na alienação do IMÓVEL, podendo ceder, empenhar ou caucionar a terceiros, no todo ou em parte, seus direitos creditórios decorrentes desta CONTRATO, a qualquer tempo e independente de aviso ou concordância do(s) COMPRADOR(ES), subsistindo todas as cláusulas deste CONTRATO em favor do cessionário/beneficiário, podendo também ceder, transferir ou sub-rogar, definitiva ou temporariamente, todas as prerrogativas, poderes e funções que lhe cabem no âmbito deste CONTRATO ao cessionário/beneficiário, de modo que estas poderão constituir o



- cessionário/beneficiário como pessoa que ficará sub-rogada, salvo disposição em contrário nos atos relativos à antecipação de recebíveis.
- 7.2. O crédito da VENDEDORA poderá servir de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) ou outros títulos, consoante o disposto na Lei Federal nº 9.514/97, e Lei Federal nº 10.931/04, representativos do crédito decorrente da alienação do IMÓVEL, cuja emissão e negociação independe, nos termos da legislação aplicável vigente nesta data, de aviso ou concordância do(s) COMPRADOR(ES).
- 7.3. O(s) COMPRADOR(ES) autoriza(m) desde já a VENDEDORA a proceder à operação acima mencionada, independentemente de prévia comunicação ou concordância do(s) COMPRADOR(ES). Nesta hipótese, a VENDEDORA, sem se eximir de nenhuma das obrigações assumidas neste CONTRATO, comunicará o(s) COMPRADOR(ES), se for o caso, o procedimento para pagamento que passará a ser adotado.
- 7.4. A cessão da CCI será feita por meio dos mecanismos próprios estabelecidos na lei nº 10.931/04, cabendo à instituição integrante do sistema de registro e liquidação financeira indicar o titular da CCI quando for o caso, em razão da dispensa de averbação no Registro de Imóveis competente, conforme disposto § 2º do artigo 22 da Lei nº 10.931/04.
- 7.5. A quitação do crédito representado pela CCI emitida por este instrumento e consequente cancelamento da garantia da alienação fiduciária será outorgada pelo respectivo cessionário que, na ocasião, será o credor do crédito e detentor da CCI e deverá ser entregue ao Devedor, juntamente com uma declaração de CETIP atestando o cessionário que seja o atual credor da CCI.
- 7.6. Sem prejuízo do artigo 35 da Lei nº 9.514/97, o Devedor concorda, também, que, mediante comunicação encaminhada pelo credor, a seu exclusivo critério e/ou do respectivo cessionário, os pagamentos das prestações vincendas do Saldo Devedor, inclusive seus eventuais encargos, sejam realizados diretamente ao cessionário do crédito. Tal comunicação poderá ocorrer mediante informação constante no boleto, com simples indicação do cessionário.
- 7.7. O devedor autoriza o Credor a compartilhar com o cessionário ou instituição securitizadora todos os documentos e as informações cadastrais do Devedor com o fim de subsidiar a operação de securitização ou cédula de crédito imobiliário.

\_\_\_\_\_  
**COMPRADOR(ES)**

\_\_\_\_\_  
**COMPRADOR(ES)**

- 7.8. O(s) COMPRADOR(ES) desde já concorda(m) e autoriza(m), obrigando-se a assinar, sob pena de tornar(em)-se inadimplente(s), quaisquer re-ratificações à presente que eventualmente venham a ser exigidos pelo(s) agente(s) financeiro(s) para assegurar a implementação e o respeito às garantias e operações mencionadas nesta Cláusula.

## 8. DOS IMPOSTOS

- 8.1. **O(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a cumprir**, a partir desta data, todas as determinações e exigências estabelecidas ou que venham a ser estabelecidas pelas autoridades públicas municipais, estaduais e federais e pelas concessionárias de serviços públicos, bem como ao pagamento, **a partir desta data** e nas épocas próprias, de todas as parcelas vincendas de IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano, de contribuições de melhoria ou quaisquer outros tributos que incidam ou



que venham a incidir sobre o IMÓVEL, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da VENDEDORA ou de terceiros.

- 8.2. O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) providenciar a atualização cadastral do IMÓVEL no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal, a fim de que, para o exercício seguinte ao da outorga deste CONTRATO, os respectivos avisos ou carnês de pagamento já sejam lançados e expedidos em nome do(s) COMPRADOR(ES) e em seu endereço, obrigando-se a retirar, diretamente junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, os avisos ou carnês de pagamentos e a pagá-los, eximindo a VENDEDORA do pagamento dos aludidos tributos ou contribuições. Se o(s) COMPRADOR(ES) não providenciar(em) a atualização mencionada neste item, a VENDEDORA terá a faculdade de fazê-la mediante reembolso de custas e cobrança de taxa de serviços. **Por meio do presente instrumento os COMPRADOR(ES) outorgam poderes expressos aos representantes da VENDEDORA para que possa fazer a alteração cadastral junto ao Município, passando a ser o responsável tributário perante a municipalidade.**
- 8.3. Se constatado pela VENDEDORA a existência de tributos ou contribuições não pagas pelo(s) COMPRADOR(ES) e já caracterizadas como dívida ativa junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, assistirá à VENDEDORA a faculdade de efetuar o pagamento dos mencionados tributos ou contribuições, bem como cobrar do(s) COMPRADOR(ES) de imediato ou juntamente com a primeira prestação mensal que se vencer do preço do IMÓVEL, o montante total dessa dívida, que será líquida e certa, sendo permitido à VENDEDORA repassar ao(s) COMPRADOR(ES) todos os acréscimos, penalidades e encargos aplicados pelo credor de tal obrigação, além de correção monetária a contar da data do pagamento realizado pela VENDEDORA em benefício do(s) COMPRADOR(ES) que deixou(aram) de cumprir obrigação contratual. Se o(s) COMPRADOR(ES), em seu vencimento, deixar de pagar à VENDEDORA os valores consoantes o acima ajustado, à VENDEDORA é facultado executar a alienação fiduciária em garantia.
- 8.4. Se a VENDEDORA vier a pagar algum dos encargos inerentes ao IMÓVEL, seja impostos ou taxas administrativas o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ao) reembolsá-la dentro de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, aplicando-se de imediato as mesmas penalidades previstas na Item 4 para os casos de inadimplemento.
- 8.5. A VENDEDORA reserva-se no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições.
- 8.6. Os COMPRADORES se obrigam a efetivar o registro do presente instrumento, no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do presente contrato, respondendo pelos custos perante o Município, bem como o Cartório de Registro de Imóveis competente.

---

COMPRADOR(ES)

---

COMPRADOR(ES)

## 9. DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

- 9.1. Serão implantadas no LOTEAMENTO as seguintes obras:



- 9.1.1. abertura do sistema de circulação, terraplenagem e locação das quadras, lotes e áreas públicas;
  - 9.1.2. sistema de drenagem de águas pluviais;
  - 9.1.3. sistema de abastecimento de água;
  - 9.1.4. sistema de coleta e encaminhamento de esgotos;
  - 9.1.5. guias e sarjetas;
  - 9.1.6. pavimentação do sistema viário e sinalização;
  - 9.1.7. rede de energia elétrica domiciliar, iluminação pública com a colocação das respectivas luminárias;
  - 9.1.8. portaria;
  - 9.1.9. edificação de uma sede social com quadras para a prática esportiva;
  - 9.1.10. arborização das áreas verdes;
  - 9.1.11. sistema de lazer e vias públicas; e
  - 9.1.12. demarcação dos lotes.
- 9.2. As obras de infraestrutura referidas no item 9.1, cujo custo já está incluso no preço estipulado para a compra e venda previsto no item "4" do Quadro Resumo, serão realizadas em conformidade com o prazo disposto no subitem "1.2." deste instrumento.
- 9.3. O(s) COMPRADOR(ES) está(ão) de acordo com a possibilidade e desde já permite(m) a instituição de eventual servidão de passagem no IMÓVEL, seja ela promovida pelo Poder Público, Autarquias ou Concessionárias de serviços públicos.
- 9.4. Com relação à canalização de águas pluviais dentro da área do IMÓVEL, fica a critério do(s) COMPRADOR(ES) a sua execução, sendo que todas as despesas, inerentes a este serviço, bem como sua manutenção, correrão por conta do(s) COMPRADOR(ES).
- 9.5. O sistema de lazer e outras áreas não poderão ser utilizados como acesso para os imóveis que fazem frente ou divisas para tais locais.
- Parágrafo único** – O loteamento contará, também, com rede de transmissão de sinais digitais, seja por fibra óptica ou qualquer outro meio tecnológico que o mercado venha apresentar, bem como rede de transmissão de energia gerada pela usina de geração fotovoltaica, no entanto, tais redes de transmissão são de propriedade exclusiva da empresa SOL DO BRASIL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 17.293.026/0001-78, e o(s) ora Adquirente(s) tem ciência de que somente referida empresa poderá explorar comercialmente essas linhas de transmissão.

## 10. DAS LEIS, REGULAMENTOS E RESTRIÇÕES

- 10.1. O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) obedecer rigorosamente às determinações da Prefeitura Municipal e demais órgãos públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do IMÓVEL, não podendo, outrossim, fazer instalações prejudiciais aos imóveis vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações as leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas.
- 10.2. Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos e engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento de obra e encaminhados para aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos públicos competentes.
- 10.3. O(s) COMPRADOR(ES) é(são) responsável(is) por todo e qualquer acidente, seja de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por imprudência, negligência e/ou imperícia sua ou de terceiros contratados, tais como poços deixados



abertos, alicerces sem proteção, obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar ou vier a causar a terceiros, por se localizar em lugar ou terreno diverso do qual adquiriu.

- 10.4. É vedada a subdivisão do IMÓVEL objeto deste CONTRATO e alienado fiduciariamente.

## 11. DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO(S) COMPRADOR(ES)

- 11.1. O(s) COMPRADOR(ES) poderá(ão) transmitir os direitos de que seja(m) titular(es) sobre o IMÓVEL, desde que haja prévia e expressa anuência da VENDEDORA, e que o(s) novo(s) adquirente(s) preencha(m) todas as exigências cadastrais e assumam integralmente as obrigações previstas neste CONTRATO, e desde que o(s) COMPRADOR(ES) se encontre(m) em dia com suas obrigações perante a VENDEDORA.
- 11.2. Arcará(ão) o(s) COMPRADOR(ES), em caso de cessão, com todas as despesas que se fizerem necessárias – inclusive administrativas, em favor da VENDEDORA, estas desde logo estipuladas em 2,0% (dois por cento) do valor atualizado deste CONTRATO – decorrentes da cessão ou transferência que realizar(em).
- 11.3. A transferência ou cessão de direitos, realizada pelo(s) COMPRADOR(ES), somente terá eficácia em relação à VENDEDORA, mesmo que ele(s) esteja(m) em situação regular de pagamentos perante a mesma, caso esta venha a anuir no instrumento que a materializar e caso a mesma seja levada a registro, junto ao competente Registro de Imóveis, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados de tal anuência.
- 11.4. O(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a providenciar a limpeza do IMÓVEL, pelo menos uma vez a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes no passeio público.
- 11.5. Até que sejam concluídas as obras de infraestrutura do LOTEAMENTO previstas no item “9” supra e a emissão do respectivo TVO - Termo de Verificação de Obras pela Prefeitura Municipal, é vedada a instalação e manutenção de letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos, inclusive placas referentes à venda do IMÓVEL.
- 11.6. O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) conhecer o projeto do LOTEAMENTO e suas especificações, inclusive a legislação que o rege, que neste ato lhe(s) foi apresentada, suas restrições legais, urbanísticas, regulamento construtivo, estatuto social da associação dos moradores, e planta urbanística do loteamento assim como demais plantas e documentos necessários para o pleno conhecimento de ocupação do empreendimento.
- 11.7. **O(s) COMPRADOR(ES) declara(m):**
- 11.7.1. Que teve(tiveram) ciência da minuta deste contrato, recebendo explicações sobre o seu teor,
- 11.7.2. Que os termos nele previstos são de sua inteira compreensão e alcance e,
- 11.7.3. Que as obrigações em dinheiro ora assumidas estão de acordo com sua capacidade econômico financeira, estando, assim, em condições de honrá-las.
- 11.8. O(s) COMPRADOR(ES), desde logo, se declara(m) ciente(s) e concorda(m) que à VENDEDORA é e será sempre assegurado o direito de, em qualquer época, ceder ou caucionar a terceiros os seus créditos decorrentes deste CONTRATO,



inclusive por meio de securitização, ou do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), nos termos do item 07 deste CONTRATO.

- 11.9. A solicitação do cancelamento do registro da propriedade fiduciária ao tempo da extinção das Obrigações Garantidas competirá exclusivamente ao(s) COMPRADOR(ES), às suas expensas, que deverá, no prazo de 90 (noventa) dias contados da emissão do termo de quitação, apresentar ao Credor certidão emitida pelo competente Serviço de Registro de Imóveis que comprove a reversão da propriedade fiduciária do Imóvel em favor do Devedor, sob pena de pagamento de multa diária equivalente a 0,1 % (um décimo por cento) do valor de avaliação.
- 11.10. No caso de desapropriação do Imóvel, o credor, por força do artigo 37 da Lei nº 10.931/04, sub-rogar-se-á no direito à indenização devida pelo poder expropriante, ainda que referente ao levantamento de 80 % (oitenta por cento) da oferta, imputando-a na solução das Obrigações Garantidas e colocando o saldo, se houver, à disposição do Devedor. Se a indenização for inferior ao valor apurado para as Obrigações Garantidas, o credor promoverá a cobrança da diferença diretamente do devedor.

## 12. DO MANDATO

- 12.1. Por meio da celebração do presente contrato, irrevogável e irretroativamente, como condição de realização do presente negócio, na forma do artigo 684 da Lei nº 10.406/2002, o(s) COMPRADOR(es) nomeia(m) e constitui a VENDEDORA como seu bastante procurador até a solução total das obrigações garantidas, com amplos, gerais e irrevogáveis poderes para, em juízo ou fora dele, no caso de desapropriação total ou parcial do Imóvel, representá-lo no respectivo processo, recebendo inclusive a primeira citação, receber e dar quitação da indenização correspondente, concordar ou não com o valor da avaliação do imóvel, efetuar levantamento de depósitos judiciais, representá-lo onde for necessário, constituir advogados com a cláusula "ad judicium", para agir em qualquer juízo, instância ou tribunal, com todos os poderes para o foro em geral, podendo substabelecer o presente no todo ou em parte. O(s) COMPRADOR(es) constitui(em) também a VENDEDORA como seu bastante procurador, com poderes irrevogáveis até a solução das Obrigações Garantidas, para representá-lo nas repartições públicas federais, estaduais e municipais, cartórios em geral e de registros imobiliários, autarquias, bancos, companhias de seguro, instituições financeiras em geral, inclusive o Banco Central do Brasil e a Caixa Econômica Federal e demais entidades públicas ou privadas e sociedades de economia mista, e ainda para assinar escritura de re-ratificação tudo relacionado com o presente Contrato, registros, taxas, desapropriações, recuos, investidas, retificações na descrição do Imóvel, averbações na respectiva matrícula e solicitações de baixas, podendo pagar, receber seguros no caso de sinistro, receber impostos e taxas quando devolvidos pelas repartições, passar recibos, dar quitação, requerer, impugnar, concordar, recorrer, desistir, enfim praticar todo e qualquer ato necessário ao desempenho deste mandato, inclusive substabelecer. Não obstante o mandato ora ajustado, fica(m) o(s) COMPRADOR(es) exonerado(s) de qualquer responsabilidade perante a VENDEDORA ou quaisquer terceiros, na hipótese em que, por sua, discricionariedade, deixe de praticar quaisquer desses atos. O devedor será responsável por todas as despesas que sejam incorridas pelo credor no exercício do mandato outorgado.



### 13. DO MATERIAL PUBLICITÁRIO

- 13.1. O(s) COMPRADOR(ES), desde logo, declara(m) saber que as imagens, as plantas e os desenhos constantes do material publicitário do LOTEAMENTO, relativos às áreas de lazer são apenas ilustrativos, servindo tão somente como mecanismo de informação. O(s) COMPRADOR(ES) visitaram o LOTEAMENTO, verificando-o minuciosamente e declarando que o presente negócio lhe(s) interessa na forma e condições em que o mesmo se encontra.
- 13.2. O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) ter conhecimento de que nenhuma das áreas do Loteamento será dotada de mobiliário, decoração e equipamentos acessórios, ficando reiterado que toda e qualquer imagem nesse sentido e constante do material publicitário é apenas mencionada e veiculada para fins meramente ilustrativos.

### 14. DA IMISSÃO NA POSSE

- 14.1. Concorde(m) expressamente o(s) COMPRADOR(ES) que até a obtenção do Termo de Vistoria de Obras (TVO) o exercício de sua posse direta sobre o IMÓVEL será restrito, por razões de segurança e do bom andamento das obras e desenvolvimento dos trabalhos.
- 14.2. O(s) COMPRADOR(ES) é(são) imitado(s), neste ato, na posse provisória do IMÓVEL, respeitadas as restrições contidas neste CONTRATO.
- 14.3. Fica expressamente PROIBIDA QUALQUER CONSTRUÇÃO NO LOTE adquirido antes da legalização do empreendimento, com a obtenção dos seguintes documentos:
- 14.3.1. Concessão do Termo de Verificação de Obras (TVO) emitido pela Prefeitura Municipal;
- 14.3.2. Recebimento da rede de iluminação pública, mediante assinatura do contrato de doação da rede pública à concessionária de energia elétrica, bem como sua energização;
- 14.3.3. Recebimento da rede ligação na rede de distribuição de água potável e coleta de esgoto à competente autarquia de águas e esgoto competente; e,
- 14.3.4. Licença de operação emitida pelo órgão estadual.
- 14.3.5. As restrições do item anterior permanecem ainda que o(s) COMPRADOR(ES) tenham aprovado o projeto de construção perante a Prefeitura Municipal. Ressaltando que o prazo previsto para construção e liberação está previsto nos itens "1.2."

### 15. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 15.1. As partes declaram que são verdadeiras as informações prestadas para elaboração deste CONTRATO, bem como declaram que não possuem qualquer impedimento que de algum modo possa afetar a validade das obrigações e deveres aqui assumidos.
- 15.2. A presente venda e compra com parcelamento de preço e alienação fiduciária é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, não podendo as partes dela se arrepender.
- 15.3. A tolerância por qualquer das partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso



- permaneçam as causas, prevalecendo ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.
- 15.4. A ocorrência de uma ou mais hipóteses supra referidas não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste CONTRATO, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.
- 15.5. As obrigações constituídas neste CONTRATO são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários das partes, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.
- 15.6. O(s) COMPRADOR(ES) devem efetuar o registro do presente instrumento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e são os responsáveis pelo pagamento de todas despesas decorrentes da presente compra e venda e do parcelamento com alienação fiduciária em garantia, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, bem como as relativas a emolumentos e custas do Oficial de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado, no prazo fixado no item 8.6. devendo enviar cópia a certidão de matrícula, com o registro efetivado à VENDEDORA em até 30 (trinta) dias após o registro, à título exemplificativo, serão os custos:
- 15.6.1. ITBI, na alíquota fixada no Código Tributário Municipal, incidente sobre o valor da venda, importe que deverá ser pago ao Município, na forma e condições estabelecidas na legislação municipal;
- 15.6.2. Escritura de venda e compra, segundo previsão na tabela de custas, em vigência na data da compra, baseado no valor da venda, importe que deverá ser pago diretamente ao Cartório de Notas, de escolha do(s) Comprador(es); e
- 15.6.3. Registro da escritura de compra e venda ou deste instrumento, e da alienação fiduciária, segundo previsão na tabela de custas em vigência na data da compra, baseado no valor da venda, importe que deverá ser pago diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis.
- 15.7. Caso a VENDEDORA efetive a obrigação do(s) COMPRADOR(ES) de levar a registro junto ao Cartório de Imóveis competente a presente compra e venda, todos os custos decorrentes de tal registro deverão ser ressarcidos pelos COMPRADOR(ES) à VENDEDORA, nos termos já convencionados no presente contrato.

---

### COMPRADOR(ES)

---

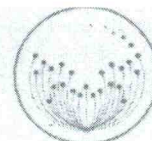
### COMPRADOR(ES)

- 15.8. As partes autorizam, desde já, o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder, total ou parcialmente, a todos os assentamentos necessários decorrentes do presente CONTRATO.
- 15.9. O(s) COMPRADOR(ES) declaram-se cientificados da possibilidade de obtenção prévia no site do Tribunal Superior do Trabalho, no endereço eletrônico: [www.tst.jus.br](http://www.tst.jus.br) da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do artigo 642-A, da CLT, com redação dada pela Lei nº 12.440/2011.



- 15.10. O(s) COMPRADOR(ES) neste ato autoriza(m) expressamente o Credor a (i) solicitar os dados e informações financeiras que julgar pertinentes ao Banco Central do Brasil, ao Sistema de Informações de Crédito do Banco Central do Brasil, ao Serasa S.A. e ou a quaisquer outras entidades, órgãos ou empresas que considerar necessário; e (ii) informar os dados da operação financeira consubstanciada neste Contrato ao Sistema de Informações de Créditos do Banco Central do Brasil.
- 15.11. O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) ter conhecimento das restrições urbanísticas arquivadas junto ao competente Registro de Imóveis, referentes, tanto ao uso do lote, quanto à construção de benfeitorias, comprometendo-se ainda em manter os marcos de divisas de cada lote. Neste sentido, os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos e engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento de obra. Estes projetos, assim como todas as plantas, construções, modificações ou acréscimos, deverão ser previamente aprovados pela Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes.
- 15.12. O(s) COMPRADOR(ES) manifestam sua expressa concordância que toda e qualquer construção a ser acrescida ao terreno do lote será executada de acordo com as condições estipuladas e expostas no "Regulamento Construtivo" sendo que a não observância das regras estipuladas para a execução de obras estará sujeita às penalizações previstas em lei e nesse acordo, inclusive a total ou parcial das obras executadas em desacordo com o "Regulamento Construtivo".
- 15.13. Está(ão) ciente(s) o(s) COMPRADOR(ES) que no caso de inadimplemento de quaisquer das parcelas convencionadas, a VENDEDORA irá efetuar a inserção do(s) nome(s) do(s) COMPRADOR(es) em órgão de proteção ao crédito e somente fará a exclusão após o pagamento ou o final da consolidação da propriedade em nome da VENDEDORA, nos termos do item "5" do presente instrumento
- 15.14. Fica eleito o foro da situação do IMÓVEL como o único competente para dirimir as questões eventualmente oriundas do presente Contrato, em expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta da parte vencida, em caso de decisão judicial, todas as custas e despesas que o processo ocasionar, inclusive honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.



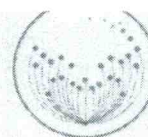


**REGULAMENTO CONSTRUTIVO**  
**PORTAL LAMIS**  
**BOM JESUS DOS PERDÕES**

**SUMÁRIO**

1. DEFINIÇÕES.....	2
2. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	7
3. USOS.....	8
4. APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS.....	9
5. UNIFICAÇÃO E DESDOBRO DE LOTES.....	11
6. RECUOS.....	12
7. RESTRIÇÕES E DIRETRIZES.....	15
8. REALIZAÇÃO DE OBRAS.....	18
9. CONCLUSÃO DE OBRAS.....	21
10. INFRAÇÕES.....	22





## 1. DEFINIÇÕES

Para uma boa compreensão dos conceitos e diretrizes estabelecidas no presente Regulamento Construtivo, os termos abaixo contêm os seguintes significados:

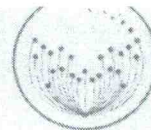
### 1.1. DEFINIÇÕES RELACIONADAS AO LOTE:

- 1.1.1. **Alinhamento frontal:** limite entre o Lote e a Via Pública confrontante.
- 1.1.2. **Divisas:** limites laterais e de fundos do Lote.
- 1.1.3. **Passeio:** seção da Via pública destinada à circulação de pedestres, confrontante ao Lote.
- 1.1.4. **Testada:** medida total do Alinhamento.

### 1.2. DEFINIÇÕES REALCIONADAS À EDIFICAÇÃO:

- 1.2.1. **Altura da edificação:** distância perpendicular, entre o Piso Acabado do Pavimento Térreo e o elemento mais alto da cobertura da edificação.
- 1.2.2. **Beiral:** prolongamento, em balanço, da cobertura de uma edificação.
- 1.2.3. **Edícula:** construção acessória, afastada da edificação principal.
- 1.2.4. **Edificação:** construção principal do Lote.
- 1.2.5. **Monobloco:** edificação realizada em um corpo único, sem a construção de uma Edícula.
- 1.2.6. **Muro de arrimo:** muro estrutural com o objetivo de suportar o terreno resultante de cortes e/ou aterros do perfil original do Lote.
- 1.2.7. **Muro de fechamento:** muro sem função estrutural executado sobre as divisas do Lote.
- 1.2.8. **Pavimento:** plano horizontal de uma edificação com desnível não superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).
- 1.2.9. **Pavimento inferior (ou subsolo):** pavimento situado imediatamente abaixo do pavimento térreo.





- 1.2.10. **Pavimento superior:** pavimento situado imediatamente acima do pavimento térreo.
- 1.2.11. **Pavimento térreo:** pavimento cujo nível da face superior do Piso Acabado se situe a, no máximo, 1,00m (um metro) acima ou abaixo do Ponto mediano do Alinhamento, ou do Ponto mediano do Lote, caso este apresente aclive superior a 30%.
- 1.2.12. **Piscina:** construção realizada em forma de tanque destinada à natação ou à recreação.
- 1.2.13. **Piso acabado:** nível que representa a cota de um Pavimento considerando o revestimento de acabamento de sua superfície.
- 1.2.14. **Ponto mediano do Alinhamento:** cota altimétrica central do Alinhamento do Lote.
- 1.2.15. **Ponto mediano do Lote:** cota altimétrica central entre Ponto mediano do Alinhamento e a Divisa de fundos do Lote.
- 1.2.16. **Recuo:** distância horizontal entre a face acabada do corpo da edificação e as divisas ou alinhamento do Lote, e/ou a distância horizontal entre a face acabada interna de piscinas e espelhos d'água e as divisas ou alinhamento do Lote.

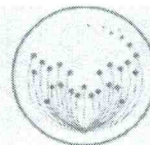
### 1.3. DEFINIÇÕES RELACIONADAS A INDICES URBANISTICOS

- 1.3.1. **Coefficiente de Aproveitamento:** índice resultante da divisão da área construída pela área do Lote.
- 1.3.2. **Taxa de ocupação:** índice, em porcentagem, resultante da divisão da projeção da soma da edificação e principal e Edícula, pela área do Lote.
- 1.3.3. **Taxa de permeabilidade:** índice, em porcentagem, resultante da divisão da soma da Área permeável pela área do Lote.

### 1.4. DEFINIÇÕES GERAIS

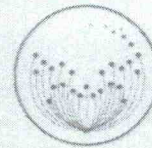
- 1.4.1. **Alvará de Construção:** documento emitido pela prefeitura municipal através do qual é autorizada a construção ou reforma da edificação.





- 1.4.2. **Área "Non Aedificandi":** área do Lote onde não são permitidas construções de qualquer natureza.
- 1.4.3. **Área Permeável:** área livre de construções e pisos, com cobertura vegetal.
- 1.4.4. **Associação:** organização sem fins lucrativos composta por proprietários ou titulares de direitos aquisitivos sobre Lotes exclusivamente residenciais do Loteamento Residencial Fazenda Ronda, comercialmente identificado como Vereda dos Campos, denominada Associação de Adquirentes de Lotes do Residencial Vereda dos Campos.
- 1.4.5. **Associado:** todo promissário(a/s) / comprador(a/es) ou comprador(a/es) / devedor(a/es) fiduciante(s) de Lote do Loteamento Residencial Fazenda Ronda, comercialmente identificado como Vereda dos Campos, conforme contrato de venda e compra específico.
- 1.4.6. **Carta de Liberação:** documento emitido pela Associação, atestando a conclusão das Obras da edificação conforme o projeto aprovado. Deve ser apresentado à Prefeitura para emissão do Habite-se.
- 1.4.7. **Desdobro (ou desmembramento):** subdivisão de um Lote, que resulta em dois ou mais Lotes.
- 1.4.8. **Habite-se:** documento emitido pela prefeitura municipal através do qual é autorizada a habitação da edificação.
- 1.4.9. **Lote:** fração resultante do parcelamento do terreno original, com frente para Via Pública, de propriedade privada.
- 1.4.10. **Lote de apoio:** Lote limítrofe em uma das divisas, cujo uso é cedido, durante o período de Obras unicamente como suporte logístico aos insumos da construção.
- 1.4.11. **Loteamento (ou Empreendimento):** Loteamento Residencial Portal Lamis, comercialmente identificado como Portal

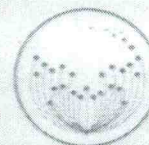




Lamis, registrado na matrícula nº 116.880 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia – SP.

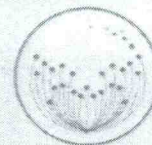
- 1.4.12. **Obra:** construção de uma nova edificação ou estrutura, ou reforma de uma edificação ou estrutura existente.
- 1.4.13. **Prefeitura:** Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo.
- 1.4.14. **Projeto:** projeto de arquitetura destinado a construção de nova edificação ou Reforma de edificação existente.
- 1.4.15. **Reforma:** modificação, acréscimo ou decréscimo de área em Edificação já concluída.
- 1.4.16. **Regulamento Construtivo:** Conjunto de regras aplicadas a construção ou reforma de edificações nos Lotes que compõe o Loteamento Residencial Fazenda Ronda, comercialmente identificado com Vereda dos Campos, que trata o presente instrumento
- 1.4.17. **Servidão:** área dentro das divisas do Lote, destinada a passagem de redes privadas de esgoto sanitário e/ou drenagem de águas pluviais, dos Lotes a montante.
- 1.4.18. **Taxa de aprovação de projeto:** valor em reais a ser pago pelo Associado para o serviço de análise e aprovação do projeto de arquitetura de construção de edificação nova e/ou reforma de edificação existente.
- 1.4.19. **Taxa de manutenção:** valor em reais a ser pago pelo Associado, mensalmente, para o custeio dos serviços destinados à manutenção e segurança do Loteamento.
- 1.4.20. **Topografia Original:** configuração natural do terreno quando da conclusão das Obras do Loteamento e entrega do Lote aos Associados.





- 1.4.21. **Unificação (ou remembramento):** reagrupamento de um ou mais Lotes contíguos por divisas laterais ou de fundos, resultando em um Lote maior.
- 1.4.22. **Via pública:** espaço destinado à circulação de veículos e pedestres.
- 1.4.23. **Via Sanitária:** área "non aedificandi" destinada a receber redes públicas e/ou privadas de esgoto sanitário e/ou drenagem de águas pluviais.

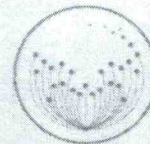




## 2. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 2.1. O atendimento das disposições do presente instrumento não isenta o Associado da observância das legislações federal, estadual e municipal pertinentes, especialmente no que tange às leis que regem o uso e ocupação do solo urbano, devendo-se sempre atender às condições mais restritivas entre o conjunto dos dispositivos aplicáveis.
- 2.2. Após a conclusão das Obras, é proibida a fixação na edificação de placas ou comunicação de qualquer natureza. Anúncios de venda ou locação das edificações poderão ser realizados nos quadros disponibilizados para esta finalidade pela Associação.
- 2.3. A Associação poderá adotar medidas em relação à adoção de normas de trânsito e estacionamento nas vias de circulação do Loteamento, e à fiscalização da legislação de trânsito, diligenciando junto ao Poder Público nesse sentido.
- 2.4. A Associação, poderá implantar o sistema de seleção do lixo e normas a serem observadas para sua execução.

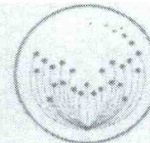




### 3. USOS

3.1. Os Lotes deverão observar o uso estritamente residencial unifamiliar, sendo proibidas as atividades de uso comercial ou misto.

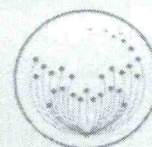




#### **4. APROVAÇÃO DE PROJETOS E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS**

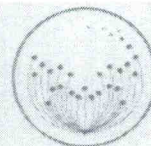
- 4.1.** Todos os Projetos deverão ser previamente apresentados para aprovação da Associação.
- 4.2.** A gestão dos processos de aprovação dos Projetos será de competência exclusiva da Associação, por ela realizada ou por empresa terceira competente por ela contratada.
- 4.3.** Ao Associado caberá o custeio do serviço de análise e aprovação do seu respectivo Projeto, através da Taxa de aprovação de projeto, quando da solicitação do serviço.
- 4.4.** Para a aprovação do Projeto, o Associado deverá fornecer à Associação os seguintes documentos:
- 4.4.1. Matrícula do imóvel ou capa do IPTU em nome do Associado, contrato de compra e venda do Lote, ou qualquer outro documento que ateste legalmente a sua titularidade sobre o Lote;
  - 4.4.2. Documento de identificação do Associado com foto;
  - 4.4.3. Levantamento planialtimétrico do Lote;
  - 4.4.4. Projeto de arquitetura de construção ou reforma, quando for o caso;
  - 4.4.5. Projeto de Unificação de Lote, quando for o caso;
  - 4.4.6. ART ou RRT de autoria de projeto e de responsabilidade técnica
- 4.5.** Os Projetos deverão seguir as normas de representação da ABNT, e conter as informações projetuais e gráficas necessárias para a completa compreensão da edificação a ser implantada ou reformada. A Associação, a seu critério, poderá exigir informações gráficas e/ou técnicas complementares, assim como memoriais de áreas e acabamentos, até que as condições para o bom entendimento do Projeto estejam satisfeitas.
- 4.6.** Após a aprovação do projeto junto à Associação, o Associado deverá proceder com a aprovação junto à Prefeitura Municipal de Bom Jesus





- dos Perdões. Apenas após a apresentação do respectivo Alvará, a Associação concederá a liberação para início de Obras.
- 4.7.** Apenas os serviços de levantamento planialtimétrico e sondagens do Lote são permitidos preliminarmente à autorização para início de Obras.
- 4.8.** Em caso de modificação de projeto durante a execução das Obras, o Associado deverá comunicar a Associação e dar início ao processo de reaprovação do projeto junto à Associação e à Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões.
- 4.9.** Os documentos referentes à regularidade da Obra, como via do projeto aprovado e Alvará, devem estar disponíveis para consulta durante todo o período de Obras. Deverá ser fixado, no tapume junto ao Alinhamento, placa de identificação da Obra com até 1,50 m<sup>2</sup> (um metro e meio quadrado), contendo o número do Alvará, identificação do responsável técnico pela Obra (nome completo, número do registro de classe profissional e contatos), e número da ART ou RRT de responsabilidade técnica.
- 4.10.** A Associação realizará a fiscalização das Obras, mesmo depois de concluídas, com ou sem Habite-se, para verificar o integral cumprimento às disposições do presente Regulamento Construtivo, aplicando as penalidades cabíveis em caso de descumprimento.
- 4.11.** O Associado deverá permitir o acesso ao Lote e à edificação pela Associação ou empresa terceira competente por ela representada, para a finalidade de fiscalização de Obras, a qualquer tempo.

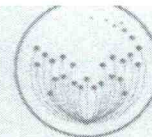




## 5. UNIFICAÇÃO E DESDOBRO DE LOTES

- 5.1. É permitida a Unificação de Lotes contíguos por divisas laterais ou de fundos, de titularidade do mesmo associado, bem como o desdobro de lotes.
- 5.2. Não serão permitidos desdobros que resultem em Lotes menores que a área mínima de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), ou com testada inferior a 12,00m (doze metros).
- 5.3. Para a Unificação de Lotes contíguos por divisa de fundo, somente é permitida a Unificação para obtenção de um único Lote, com duas Testadas, aplicando-se o Recuo frontal para ambos os Alinhamentos, tendo cada Testada, no mínimo, 12,00m (doze metros). No Lote resultante, somente é permitida a construção de edificação Monobloco, sendo vetada a possibilidade de construção de Edícula.





## 6. RECUOS

6.1.A edificação principal obedecerá aos seguintes Recuos mínimos obrigatórios:

6.1.1. Recuo frontal: 4,00m (quatro metros);

6.1.2. Recuo de fundo: 2,00m (dois metros);

6.1.3. Recuo lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em ambas divisas laterais;

6.1.4. Os lotes das quadras I19, X 01 e W 01, considerados lotes especiais, obedecerão aos seguintes recuos:

- Recuo frontal: 4,00m (quatro metros);
- Recuo de fundo: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), caso sejam previstas janelas, terraços ou varandas, voltadas para a divisa de fundo do lote;
- Recuo lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), caso sejam previstas janelas, terraços ou varandas, voltadas para a divisa lateral do lote"

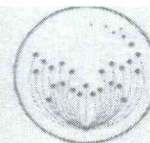
6.1.5. Os lotes das quadras C17 e C18, considerados lotes especiais, obedecerão aos seguintes recuos:

- Recuo frontal: 4,00m (quatro metros);
- Recuo de fundo: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- Recuo lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em uma das laterais".

6.2. Recuo entre a edificação principal e Edícula: 3,00m (três metros);

Caso os Recuos não se cruzem, deverão ser concordados por meio de curvas, cujos raios são determinados pela expressão a seguir:





$$RC = R - (RF + RL),$$

onde:

**RC** - Raio de concordância;

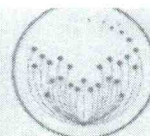
**R** - Raio da curva que define a TESTADA ou DIVISA;

**RF** - Valor do RECUO frontal ou de fundo;

**RL** - Valor do RECUO lateral.

- 6.3.** Sobre a faixa de Recuo frontal serão permitidas projeções de beirais, floreiras, balcões, ou terraços abertos com no máximo 1,00m (um metro) de avanço. Sobre a faixa de Recuo lateral e de fundos serão permitidas projeções de beirais com no máximo 60cm (sessenta centímetros) de avanço.
- 6.4.** Na faixa de Recuo frontal somente poderá ser implantado o abrigo de medidores para água, luz, telefone, tv a cabo, caixa de correio e lixeira. Não será permitido edificar, na faixa de Recuo frontal, Muros de Fechamento, sendo permitidos apenas Muros de Arrimo para contenção do terreno, e para acomodação de escadas e rampas sobre o terreno natural.
- 6.5.** Os Lotes unificados por divisa de fundo serão considerados Lotes com duas Testadas, portanto, devem respeitar, para ambas as Testadas, o Recuo frontal.
- 6.6.** Sobre uma das faixas de Recuo lateral poderá ser edificado o abrigo de veículos, desde que possua altura máxima de 3,50m (três metros e cinquenta), contados do topo de sua cobertura, com relação a face do piso acabado, e cuja extensão máxima não poderá exceder 6,00m (seis metros). A cobertura do abrigo de veículos sobre a faixa de Recuo lateral não poderá ter acesso para uso como varanda descoberta.
- 6.7.** Para os Lotes de esquina que fazem divisa com mais de uma via pública, o recuo frontal será sempre considerado para a via pública cujo





alinhamento seja o de menor extensão entre os dois. Para o alinhamento com o logradouro público de maior extensão, deverá ser observado o Recuo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). Na faixa de recuo voltada para o logradouro público de maior extensão, não poderá haver acesso de veículos.

**6.8.** Para os Lotes de esquina, será considerada como divisa de fundos, para aplicação do respectivo Recuo, a divisa diretamente oposta àquela considerada como sendo o Alinhamento para efeitos de Recuo frontal.

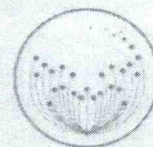
**6.9.** Piscinas, espelhos d'água e suas respectivas casas de máquinas obedecerão aos seguintes Recuos mínimos obrigatórios:

6.9.1. Recuo frontal: 4,00m (quatro metros);

6.9.2. Recuo de fundo: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

6.9.3. Recuo lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

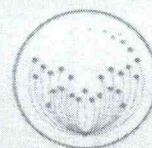




## 7. RESTRIÇÕES E DIRETRIZES

- 7.1. A área total da edificação principal não poderá ser inferior a 120,00m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados).
- 7.2. Não é permitida a construção de mais de uma edificação principal e Edícula por Lote.
- 7.3. A Taxa de ocupação deverá seguir ao estabelecido pela legislação municipal vigente, na falta dessa será definida em 70%.
- 7.4. A Taxa de permeabilidade não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) da área do lote. Caso a legislação municipal estabeleça taxa diferente dessa, valerá aquela definida pela lei vigente no município.
- 7.5. O Coeficiente de aproveitamento não poderá ser superior a 1,50 (um e meio).
- 7.6. A Edificação deverá possuir no máximo dois Pavimentos acima do nível do Lote (térreo e superior), e um Pavimento inferior ao nível do Lote (subsolo). Poderão ser edificadas construções com Pavimentos em desnível (patamares), desde que o desnível máximo entre patamares no mesmo pavimento não exceda 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), e a área de cada patamar tenha no mínimo 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados).
- 7.7. O nível do Piso Acabado do Pavimento Térreo poderá se situar entre 1,00m (um metro) acima ou abaixo do Ponto mediano do Alinhamento. Quando o Lote apresentar acíve de mais de 20% (vinte por cento), medidos do Ponto mediano do Alinhamento até sua divisa de fundos, o nível Piso Acabado do Pavimento Térreo poderá se situar entre o Ponto mediano do Alinhamento e o Ponto mediano do Lote.
- 7.8. O Pavimento inferior deverá atender a mesma taxa de ocupação e Recuos mínimos obrigatórios exigidos para os demais pavimentos.
- 7.9. A altura máxima da edificação, contada do nível do Piso acabado do Pavimento térreo, até o ponto mais alto do telhado ou elemento arquitetônico, não deverá ultrapassar 10,00m (dez metros), excluindo-

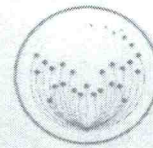




se os volumes de caixa d'água, chaminés e casa de máquinas de elevadores com área de até 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) e altura máxima de 2,00m (dois metros).

- 7.10.** A Edícula deverá ter único pavimento, com altura máxima de 4,00m (quatro metros), contados a partir de sua soleira de acesso, até o ponto mais alto do telhado ou elemento arquitetônico, excluindo os dutos de ventilação com perímetro máximo de 80cm (oitenta centímetros) por 80cm (oitenta centímetros) e no máximo 1,00m (um metro) de altura.
- 7.11.** A Edícula poderá ser construída junto à divisa de fundo, deverá respeitar o Recuo mínimo de 3,00m (três metros) em relação à Edificação principal, e deverá respeitar o Recuo lateral de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em pelo menos uma das divisas.
- 7.12.** A área de construção da Edícula não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) da área da Edificação principal.
- 7.13.** Será permitida a construção de Muros de divisa de fundo e lateral, exceto na faixa de Recuo frontal, com altura máxima de 2,00m (dois metros). Os Muros de divisa deverão ser revestidos e pintados tanto nas faces internas quanto nas faces externas. Somente será permitida a utilização de acabamentos com materiais aparentes mediante autorização formal da Associação.
- 7.14.** Será permitida a construção de Muros de arrimo para contenção do solo nas divisas dos Lotes, sendo que a somatória dos Muros de arrimo e Muros de divisa, quando construídos um sobre o outro, não poderão exceder a altura máxima de 4,00m (quatro metros).
- 7.15.** O Passeio deverá ser executado conforme o padrão estabelecido pela Associação, tanto com relação a sua configuração quanto aos materiais de acabamento. A topografia original do Passeio deve permanecer inalterada, mantendo-se livre de rampas e/ou degraus. O

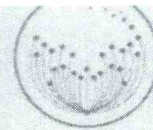




Passeio deve ter ainda uma faixa contínua pavimentada, totalmente desobstruída, para permitir o livre trânsito de pedestres.

- 7.16.** As Piscinas executadas em Lotes livres de fechamentos deverão possuir, obrigatoriamente, equipamentos de segurança que garantam a proteção e impeçam seu uso por pessoas não autorizadas ou crianças desacompanhadas de seus responsáveis.
- 7.17.** O Associado é obrigado a conceder livre de ônus a servidão para passagem de rede pública e/ou privada de esgoto sanitário e/ ou drenagem de águas pluviais nas faixas de Recuo lateral e de fundo.
- 7.18.** O esgoto deverá ser lançado na rede pública existente, sendo proibida construção de fossas e/ou sumidouros nos Lotes.
- 7.19.** É permitida a construção de poço artesiano, respeitando-se os mesmos Recuos definidos para as Piscinas. Deverá ser observada a legislação aplicável, e a obtenção da devida licença junto aos órgãos competentes (licenciamento ambiental), assim como a prévia autorização da Associação.
- 7.20.** As instalações elétricas em geral, ligações de energia, telefone, campainha ou similares deverão ser obrigatoriamente subterrâneas, no trecho compreendido entre os pontos de entrada e as edificações. As ligações devem ser efetuadas de acordo com as normas definidas pela Associação e pelas concessionárias de serviços públicos.

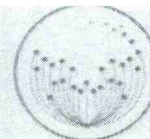




## 8. REALIZAÇÃO DE OBRAS

- 8.1. Previamente ao início das Obras, o Associado deverá informar à Associação a lista contendo todos os funcionários integrantes da equipe. Após o recebimento da lista, a Associação emitirá um documento de identificação, que deverá ser apresentado quando da entrada do funcionário no Loteamento.
- 8.2. Em caso de dispensa de funcionários, o Associado deverá informar à Associação, para cancelamento da liberação de acesso ao Loteamento, e devolução do documento de identificação. O mesmo procedimento deverá ser adotado após a conclusão das Obras.
- 8.3. Antes de qualquer atividade no Lote, ressalvadas as atividades de sondagem, levantamento planialtimétrico, terraplenagem e execução do barracão de Obras, o Lote deverá ser cercado por tapumes em todas as suas faces. Caso exista Lote de apoio, este deverá obedecer às mesmas condições em relação ao padrão de fechamento e conservação do Lote da Obra. Os tapumes deverão ser de madeira, em perfis de chapas metálicas ou de fibrocimento, com pintura na cor verde e com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).
- 8.4. Caso a Obra seja interrompida por um prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos, o Associado deverá:
- 8.4.1. Retirar todo o resto de material, detrito e lixo do Lote e do Lote de apoio;
  - 8.4.2. Aterrar escavações, providenciar contenções de aterros e inutilizar sanitários;
  - 8.4.3. Reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da Obra.
- 8.5. Todas as Obras paralisadas deverão manter os tapumes de fechamento em todo o seu perímetro em bom estado de conservação, a partir do Recuo frontal, que deverá permanecer livre, com sua forração de grama

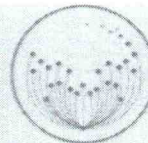




restaurada, sendo que eventual Lote de apoio deverá ser imediatamente reconstituído e liberado.

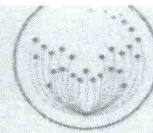
- 8.6.** Somente é permitido o trabalho em Obras no Loteamento, de segunda a sexta-feira, das 7:00 às 18:00 horas e aos sábados das 7:00 às 12:00 horas. Não é permitido qualquer tipo de trabalho aos sábados após 12:00 horas, domingos e dias considerados por lei como feriado municipal, estadual ou federal. Todos os serviços que provoquem ruídos somente poderão ser iniciados após as 8:00 horas.
- 8.7.** É permitida a utilização de um único Lote de apoio, mediante apresentação de autorização por escrito assinada pelo proprietário cedente, para a Associação. Após a conclusão da Obra, o Lote de apoio deve ser reconstituído, removidos os materiais e entulhos, além de ser entregue gramado.
- 8.8.** Havendo Lote de apoio, este deverá, também, obedecer às mesmas condições em relação ao padrão de fechamento e conservação do Lote da Obra.
- 8.9.** Não é permitida a ocupação do Passeio, áreas públicas ou praças com tapume ou qualquer ou tipo de obstrução que restrinja a circulação de pessoas.
- 8.10.** As construções provisórias como alojamento, almoxarifado e sanitários deverão ser construídos, obrigatoriamente, dentro das divisas do Lote onde será edificada a Obra, sendo vedada suas construções ou qualquer instalação sanitária no Lote de apoio. As construções provisórias deverão ter acesso único pelo interior do canteiro, não sendo permitidas portas e janelas voltadas para as Vias públicas ou Lotes vizinhos.
- 8.11.** As construções provisórias poderão ser edificadas em alvenaria, madeira ou containers de metal e deverão ser mantidos sempre limpos e pintados.





- 8.12.** O esgoto da Obra deverá ser captado e conduzido à rede pública, 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 natureza. Os sanitários deverão estar afastados do limite do Lote, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).
- 8.13.** É permitido o pernoite de apenas um funcionário no canteiro com a função exclusiva de vigia da Obra. Caso a Associação constate a ocorrência de dano a propriedades, o empregado ou contratado que comprovadamente tenha dado causa ao dano poderá ter negado o seu acesso ao Loteamento.
- 8.14.** A entrada do material de construção para uso na Obra somente será permitida após a liberação para início de Obras pela Associação.
- 8.15.** Os materiais e equipamentos de construção somente poderão ser armazenados no interior do Lote ou do Lote de apoio, sendo proibida sua colocação no Passeio ou Vias públicas.
- 8.16.** É terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento e/ou revestimento, armação de ferro ou qualquer outro tipo de atividade de Obras no Passeio ou Vias públicas.
- 8.17.** O material de construção empilhado no canteiro de OBRAS não poderá ultrapassar a altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).
- 8.18.** Não será permitida qualquer queima, incluindo entulhos e materiais, que possa causar qualquer tipo de poluição ambiental.
- 8.19.** É expressamente proibido utilizar energia e água de Lotes e/ou edificações vizinhas que não façam Divisa com o Lote ou Lote de apoio.
- 8.20.** Caso durante qualquer atividade das Obras, em especial as destinadas à terraplenagem e fundações, venham a ser sujos Passeio ou as Vias públicas, caberá ao Associado providenciar, ao fim de cada dia de trabalho, os serviços de limpeza dos locais afetados.





## 9. CONCLUSÃO DE OBRAS

9.1. Após a conclusão da Obra, o Associado deverá solicitar a Carta de Liberação, para que possa, posteriormente, requerer a expedição do Habite-se pela Prefeitura. A Carta de Liberação somente será concedida após verificados:

9.1.1. O integral cumprimento de todas as disposições previstas neste Regulamento;

9.1.2. A remoção e limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo existentes no Lote ou no Lote de apoio;

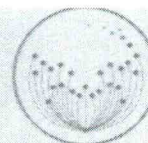
9.1.3. A reconstituição do Lote de apoio, quando for o caso;

9.1.4. A quitação de todas as Multas que eventualmente tenham sido aplicadas.

9.2. Expedida a Carta de Liberação, o Associado deverá protocolar o pedido do Habite-se na Prefeitura, no prazo de até 90 (noventa) dias. Após a emissão do Habite-se, o Associado deverá apresentá-lo à Associação, para confrontação dos dados com os da Carta de Liberação anteriormente expedida. Caso a confrontação de dados referida no item anterior não aponte qualquer divergência, o Habite-se será aceito pela Associação.

9.3. A ocupação da edificação somente poderá ocorrer após a obtenção do Habite-se e respectiva aceitação pela Associação. O Associado deverá a Associação pelo menos 05 (cinco) dias de antes da data prevista para a ocupação da edificação.





## 10. INFRAÇÕES

- 10.1. A infração às disposições do presente Regulamento acarretará a pena de Multa, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis, inclusive a demolição da Obra irregular.
- 10.2. As Multas serão aplicadas pela Associação, sendo que os valores e recorrência serão definidos através de Assembleia.
- 10.3. Constatada a infração ao presente Regulamento, a Associação notificará o Associado infrator, concedendo prazo para que a irregularidade seja sanada. Findo o prazo concedido, a Multa será devida.
- 10.4. A notificação de que trata o item anterior poderá ser enviada ao Associado por meio de correspondência entregue na Obra ou remetida ao endereço físico ou eletrônico que constar no cadastro da Associação, uma vez que tal notificação não requer modelos formais, mas, apenas, elementos necessários para identificar o Lote e a infração cometida.
- 10.5. Qualquer erro ou inexatidão na notificação, exceto na hipótese de impedir o direito de defesa, não eximirá o infrator da obrigação de sanar a irregularidade ou de pagar a Multa.
- 10.6. As Multas incorridas deverão ser pagas juntamente com Taxa de manutenção do mês subsequente à apuração da infração, e serão revertidas a favor da Associação. O pagamento das Multas pelo Associado não implica em compensação por eventuais perdas e danos que a Associação venha a sofrer, mas mera penalidade.
- 10.7. Recursos contra as Multas poderão ser apresentados à Associação até a respectiva data de vencimento. A apresentação do recurso não tem efeito suspensivo, sendo que a respectiva apreciação somente ocorrerá se, quando da apresentação do recurso, for comprovado o pagamento da Multa recorrida.



PORTAL LAMIS

## 6. RECUOS

6.1. A edificação principal obedecerá aos seguintes Recuos obrigatórios:

6.1.1. Recuo frontal: 4,00m (quatro metros);

6.1.2. Recuo de fundo: 2,00m (dois metros);

6.1.3. Recuo lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em ambas divisas laterais;



Comen...



Realce



Desen...



Texto



Preenc...



Mais fe...



)(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) conhecer o projeto do LOTEAMENTO e suas especificações, inclusive a legislação que o rege, que neste ato lida, suas restrições legais, urbanísticas, regulamento construtivo, a associação dos moradores, e planta urbanística do loteamento assim como as plantas e documentos necessários para o pleno conhecimento de obrigações e entendimento.

)(s) **COMPRADOR(ES) declara(m):**

Que teve(tiveram) ciência da minuta deste contrato, recusa as condições e implicações sobre o seu teor,

Que os termos nele previstos são de sua inteira compreensão e

Que as obrigações em dinheiro ora assumidas estão de acordo com o



Comen... Realce Desen... Texto Preenc... Mais fe...





## TRATO U-10.pdf



ções, modificações ou acréscimos, deverão ser previamente aprovada Municipal e demais Órgãos Públicos competentes.

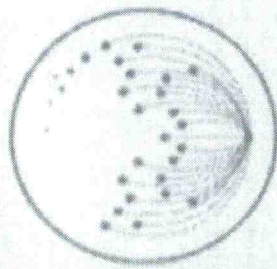
O(s) COMPRADOR(ES) manifestam sua expressa concordância que a construção a ser acrescida ao terreno do lote será executada nas condições estipuladas e expostas no “Regulamento Construtivo” e observância das regras estipuladas para a execução de obras estas alterações previstas em lei e nesse acordo, inclusive a total ou parcial realizadas em desacordo com o “Regulamento Construtivo”.

Está(ão) ciente(s) o(s) COMPRADOR(ES) que no caso de inadimplência do(s) COMPRADOR(es) a VENDEDORA irá efetuar a inscrição do(s) COMPRADOR(es) em órgão de proteção ao crédito e sorção após o pagamento ou o final da consolidação da propriedade da VENDEDORA, nos termos do item “5” do presente instrumento





## REGULAMENTO CONSTRUTIVO PORTAL LAMIS



PORTAL LAMIS  
*Construindo novos horizontes*

se os volumes de caixa d'água, chaminés e casa de máquinas de elevadores com área de até 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) e altura máxima de 2,00m (dois metros ).



Comen... Realce Desen... Texto Preenc... Mais fe...





7.9. A altura máxima da edificação, contada do nível do Piso acabado do Pavimento térreo, até o ponto mais alto do telhado ou elemento arquitetônico, não deverá ultrapassar 10,00m (dez metros), excluindo-

15 de 24



Comen... Realce Desen... Texto Preenc... Mais fe...