

DECLARAÇÃO DE REGRAS E POSTURAS DE IMPLANTAÇÃO DO
LOTEAMENTO

I – DO IMÓVEL OBJETO DO EMPREENDIMENTO

Matricula nº 61.868 do Oficial de Registro de Imóveis de Mogi Guaçu, com área de 102.773,18 m², Cadastro Municipal nº IC-NO-51-08-05-01.

II – DO OBJETO, DENOMINAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

O presente objeto destina-se à implantação do empreendimento imobiliário para formação de unidades autônomas em regime de Loteamento para a formação de lotes que se denominará “**Residencial Dr. Marajoara**”, o qual se localiza na zona urbana do município de Estiva Gerbi-SP.

O acesso ao empreendimento dar-se-á pela Rodovia Dr. José Lanzi.

III – DO PLANO DE OCUPAÇÃO

Transformada a gleba acima descrita, em unidades autônomas, a qual se constituiu de um empreendimento imobiliário para edificações residências destinadas a alienação a terceiros, compostos de áreas autônomas, institucionais, verdes, sistemas de lazer e sistema viário, conforme determina a legislação em vigor.

O projeto levou em conta e incorporou técnica urbanística atualizada, obedecendo à conformação topográfica local de modo a preservar as condições naturais da região, valorizando-a com tratamento adequado de arborização, paisagismo, proteção de vegetação, nos espaços livres e nas próprias unidades autônomas.

Para isso, foram encaminhados os projetos técnicos e urbanísticos e demais documentos legais e obtiveram a consequente aprovação das diretrizes básicas, junto a Prefeitura Municipal de Estiva Gerbi, sob a lei de parcelamento do solo nº 878 de 12 de novembro de 2.015.

Foi depositado o projeto junto ao GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo, relativo ao Protocolo n. **14.669** conforme o disposto no Artigo 15 do Decreto Estadual nº 52.053, de 13 de agosto de 2007, obtendo a aprovação definitiva em 17 de julho de 2018, conforme certificado nº **264/2018**, expedido pelo mesmo.

Após o termino das aprovações dos projetos pela Prefeitura Municipal de Estiva Gerbi-SP, toda a documentação necessária e exigida será encaminhada ao cartório de registro de imóveis desta comarca para seu registro.

IV – DA ESPECIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento imobiliário será implantado e composto de **168 (cento e sessenta e oito)** lotes destinados à alienação e ocupação por edificações residenciais, conforme plano de parcelamento, planta e memorial descritivos depositados nos referidos órgãos públicos.

V – DA FORMA DE IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Todas as obras e serviços relativos à infraestrutura urbana, executadas ou a executar, tais como: limpeza da área, levantamentos topográficos, elaboração, aprovação, execução de estudos projetos, abertura de vias de circulação interna, rede coletora de águas pluviais, rede distribuição interna de água tratada, rede coletora interna de esgotos, rede de energia elétrica e iluminação, guias e sarjetas, sistema de pavimentação viária, recuperação de vegetação, paisagismo de toda área verde, demais obras benéficas e aprovadas, bem como todas as obras exigidas por lei, serão executadas diretamente pelo Empreendedor ou por firmas

especializadas por ele contratada, correndo as despesas com a sua aprovação, implantação e execução, por conta exclusiva do Empreendedor.

VI – DO PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS

Fica estabelecido o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, para a conclusão das obras de implantação da infraestrutura urbana e paisagismo, prevista na cláusula acima. O prazo inicia-se a partir da expedição pelo Município de Estiva Gerbi-SP do Alvará de Obras.

O prazo somente será alterado em função de ocorrências de casos fortuitos, força maior, greves, fenômenos da natureza, guerras, paralisações do setor e qualquer impedimento de caráter técnico ou financeiro (fluxo de caixa), que impossibilite o cumprimento do prazo para entrega da obra.

VII – REGRAS E POSTURAS PARA UTILIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO INTERNO DO LOTEAMENTO

As regras e posturas urbanas para utilização, construção e edificação do presente empreendimento imobiliário, seguem os critérios adotados e exigidos pelo Departamento Municipal de Engenharia do Município de Estiva Gerbi – SP.

Artigo 1º: O loteamento será destinado à construção de um loteamento residencial, não sendo permitido qualquer uso comercial e industrial.

Artigo 2º: As características mínimas para a utilização, construção e edificação da presente unidade, quota ou parte ideal adquirido pelo(s) promitente comprador (a) (es) deverão obrigatoriamente ser analisadas criteriosamente pela Assessoria de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento e o Departamento de Engenharia da Prefeitura de Estiva Gerbi – SP.

Artigo 3º: Afirma que o (a) (s) promitente (s) comprador (es) se obriga (m) e se compromete (m) por si e seus sucessores e responsáveis legais a cumprir e a respeitar na íntegra as regras aqui acordadas.

Artigo 4º: No de englobamento de lotes que resultem em áreas igual ou superior a 1000 m² será permitido construção de habitação multifamiliares respeitando a ocupação conforme Artigo 2º.

VIII – DA APROVAÇÃO DE PROJETOS

Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento da obra, recolhendo previamente, ao início da obra, a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART junto ao CREA local, que deverão ter aprovação pela Prefeitura Municipal e demais órgãos públicos competentes.

Estiva Gerbi-SP, 01 de março de 2019.