



PROT. GERAL Nº. 95, 27
Fl. 02

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE BRAGANÇA PAULISTA

**PEDIDO DE INFORMAÇÕES
Nº 19/99**

Autor: Luiz Gonzaga Pires Mathias

ENCAMINHE - SE

Sala das Sessões, 23...10.2.1999

.....
Presidente da Câmara Municipal

SOLICITAMOS seja encaminhado à Chefia do Executivo Bragantino, o seguinte Pedido de Informações com relação às restrições para construção contidas no compromisso de compra e venda nos bairros: Jardim São Miguel, Paineiras, Sevilha, Jardim América 3 e Portal das Estâncias.



PROT. GERAL Nº. 100
Fls. 03

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE BRAGANÇA PAULISTA

19-6

1- Quais as restrições para a construção contidas no compromisso de compra e venda nos Bairros: Jardim São Miguel, Paineiras, Sevilha, Jardim América 3 e Portal das Estâncias?

Sala das Sessões, 23 de fevereiro de 1999.

Luiz Gonzaga Pires Mathias
Vereador - PSDB



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

Bragança Paulista, 04 de março de 1999

| | |
|----------------|-------|
| C. M. E. B. P. | |
| PROT. GERAL Nº | 95,99 |
| Fb. | 07 |
| a) | M. |

Da : Secretaria Municipal de Obras
Para : Gabinete

Assunto : Pedido de Informação n.º 19/99.
Requerente: Câmara Municipal de Bragança Paulista

Sr. Prefeito,

Em atendimento ao pedido de informação supra citado, a Divisão de Projetos e Posturas da Secretaria Municipal de Obras, tem a informar o quanto segue:

1-JARDIM SÃO MIGUEL, aprovado em 20 de outubro de 1.982, registrado no livro n.º "006", fls. "021", lançamento "631", no qual consta "Contrato Padrão", apresentado na ocasião da aprovação, com as normas construtivas do loteamento, "Ofício C.P./n.º 026/97." endereçada à LOTEAC – Empreendimentos Ltda., requerendo a alteração das normas e "Ofício da LOTEAC", em resposta ao Ofício acima citado, autorizando as alterações solicitadas.

2-PAINEIRAS DE BRAGANÇA, aprovado em 31 de julho de 1.978, registrado no livro n.º "005", fls. "014", lançamento "420", no qual consta "Memorial de Caracterização de Loteamento", apresentado na ocasião da aprovação com as normas do loteamento.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

| |
|-----------------------|
| C. M. E. B. P. |
| PROT. GERAL Nº 95, 99 |
| Fls. 08 |
| m |

3-JARDIM SEVILHA, aprovado em 11 de janeiro de 1.979, registrado no livro n.º "005", fls. "025", lançamento "016", no qual consta "Memorial Descritivo de Loteamento", apresentado na ocasião da aprovação onde consta apenas que o loteamento é "estritamente residencial", e o "Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra", no qual contam as normas construtivas do referido loteamento, apresentado posteriormente.

4-JARDIM AMÉRICA, aprovado em 16 de agosto de 1.976, registrado no livro n.º "004", fls. "111", lançamento "263", no qual consta "Memorial Descritivo", apresentada na ocasião da aprovação, onde consta apenas que o loteamento é "estritamente residencial", no entanto estamos enviando-lhes além da cópia do memorial acima citado, cópia de uma "Escritura de Venda e Compra", onde constam as normas construtivas do referido loteamento, as quais foram adotadas por esta Divisão, devido a mesma estar registrada no Cartório de Registro de Imóveis.


5-FAZENDA PORTAL DAS ESTÂNCIAS, aprovado em 12 de abril de 1.978, registrado no livro n.º "005", fls. "007", lançamento "212", no qual consta "Memorial Descritivo", apresentado na ocasião da aprovação, com as normas do loteamento.

Visando fornecer informações mais completas e para que não restem dúvidas sobre o conteúdo dos citados documentos, seguem em anexo as cópias integrais.

Sendo o que tínhamos a informar, colocamo-nos a inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,


Eng. Nivaldo Grasson
Secretário Municipal de Obras


Eng.ª Elza M. M. Krubniki
Chefe da Divisão de Projetos e Posturas

| | |
|----------------|--------|
| C. M. E. B. P. | |
| PROT. GERAL Nº | 95, 99 |
| Fa. | 09 |
| a) | m |

LOTE Nº

QUADRA Nº

SETOR:

Por este instrumento particular e na melhor forma de Direito, de um lado, como PROMITENTE VENDEDORA, LOTEAC EMPREENDIMENTOS LTDA. sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com seu contrato constitutivo registrado no 4º Cartório do Registro Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de São Paulo, sob o número 27.023, em 22 de agosto de 1978, inscrita no C.G.C. (MF) sob o número - 51.605.947/0001-67, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Cristiano Viana nº 301, neste ato presente por seus diretores ad hoc assinados, doravante designada, apenas, VENDEDORA e, de outro lado, como PROMISSÁRIO COMPRADOR,

doravante designado, apenas, COMPRADOR, têm justo e contratado o que abaixo segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA

A VENDEDORA é titular do domínio e da posse de uma área de 827.390,00, situada no bairro do Campo Novo, município e comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, devidamente caracterizada e confrontada na Escritura de Venda e Compra de 31 de outubro de 1978, lavrada nas notas do 2º Cartório de Notas e Ofício de Justiça de Bragança Paulista- SP, livro 334, fls. 36, devidamente registrada sob o número 02, na matrícula nº 9.457, no livro nº 2, em 6 de novembro de 1978, no Cartório do Registro de Imóveis da mesma comarca de Bragança Paulista.

Parágrafo Único- Por força do disposto nesta cláusula a VENDEDORA procedeu à aprovação do loteamento, estritamente residencial, denominado JARDIM SÃO MIGUEL, sobre a área acima referida, nos termos da Lei nº 6.786, de 19 de dezembro de 1979, que é objeto do registro nº, na matrícula nº 9.457, em/.../..., no Registro de Imóveis de Bragança Paulista, conforme planta, memorial e demais documentos ali arquivados.

| | |
|----------------|--------|
| C. M. E. B. P. | |
| PROT. GERAL Nº | 95, 99 |
| Fa. | 10 |
| COM- | M |

CLÁUSULA SEGUNDA

Por este instrumento a VENDEDORA compromete-se a vender e o

COMPRADOR por seu turno a comprar, o lote nº, da quadra...., do setor, do loteamento Jardim São Miguel, que tem as seguintes características e confrontações:

Parágrafo primeiro- O preço certo e ajustado para o lote acima descrito é de Cr\$(.....), que o COMPRADOR obriga-se a pagar da seguinte forma:

Parágrafo segundo- As prestações supra, nos seus valores e vencimentos respectivos, constam do carnê entregue neste ato ao COMPRADOR e poderão ser pagas em qualquer agência do Banco tanto no município de Bragança Paulista como em todo o Estado de São Paulo, ou, ainda, no escritório da VENDEDORA, citado no preâmbulo deste contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA

O COMPRADOR, neste ato, é imitado na posse precária do imóvel objeto deste compromisso nele será mantido enquanto cumprir as cláusulas e condições aqui pactuadas, passando a correr por sua conta todas as impostos, taxas, emolumentos, encargos e demais despesas que incidam ou venham a incidir sobre o lote

ta, cujos pagamentos deverão ser realizados nos vencimentos próprios.

Parágrafo Único - O COMPRADOR, em decorrência de posse precária na qual foi emitido, por força do disposto nesta cláusula, poderá executar benfitorias e construções sobre ela, desde que observe a legislação municipal, as restrições contidas neste contrato e mais as seguintes: a) área de construção mínima de 70,00 m² em até dois pavimentos; b) ocupação máxima de 60% da área do lote, incluída a área da edícula; c) recuos: de frente de 5,00 metros, 2,00 metros em um dos lados e nos fundos 5,00 metros, podendo, neste último recuo, ser construída a edícula.

CLAUSULA QUARTA

O COMPRADOR obriga-se ainda a:

- I - proceder ao pagamento das prestações, nos seus vencimentos, bem como os demais encargos a que se obrigou;
- II - zelar pela limpeza e conservação do imóvel;
- III - comunicar à VENDEDORA qualquer esbulho contra a posse que exerce;
- IV - atender às intimações dos poderes públicos;
- V - arcar com as despesas de asfalto e iluminação pública, que tocaram ao lote, a serem executadas por intermédio do plano comunitário, ficando a VENDEDORA autorizada pelo COMPRADOR para, em nome desta, concordar com a execução de tais melhoramentos;
- VI - não desmembrar ou desdobrar o lote para constituição de outro imóvel;
- VII - não instalar indústria de qualquer natureza, comércio ou entidades de culto religioso;
- VIII - não extrair do solo ou subsolo areia, pedregulho, pedra ou qualquer material para uso próprio ou comercial, bem como fica vedado o armazenamento de materiais explosivos, inflamáveis ou que possam causar perigo à saúde e bem estar dos demais moradores;
- IX - contribuir para o rateio das despesas, encargos e impostos que, por ventura, venham a ser lançados sobre a totalidade da área;

| |
|-----------------------|
| C. M. E. B. P. |
| PROT. GERAL Nº 95, 99 |
| Fls. 44 |
| Mr. |

- X - permitir a passagem, por encanamentos, de águas pluviais e esgotos dos lotes e construções superiores ou contíguas. Para tanto fica constituída, por este instrumento, servidão perpétua de passagem, destinada a este fim.
- XI - executar o sistema individual de esgoto, constituído de fossa séptica seguida de poço absorvente, não permitindo, de qualquer maneira o escoamento de líquidos ou resíduos deste sistema para as vias públicas ou lotes vizinhos;
- XII - solicitar, antes do início de qualquer obra, o alinhamento de seu lote, que será realizado pela VENDEDORA.

| | |
|----------------|-------|
| C. M. E. B. P. | |
| PROT. GERAL Nº | 95,99 |
| Fº | 12 |
| a) | m. |

CLÁUSULA QUINTA

A VENDEDORA compromete-se a:

- I - uma vez pago todo o preço estipulado neste compromisso, a outorgar a competente escritura de venda e compra ao COMPRADOR ou a quem este vier a indicar;
- II - manter o imóvel objeto deste contrato sempre livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dúvidas, dívidas de qualquer natureza, hipotecas legais, judiciais ou mesmo convencionais, penhoras, arreatos e sequestros;
- III - executar, no setor onde se situa o lote, as obras e melhoramentos a seguir elencados, no prazo de 2 (dois) anos:
 - a-) arruamento; b-) guias e sarjetas; c-) rede de abastecimento de água; d-) rede de luz; e-) galerias de águas pluviais; f-) arborização.
- IV - garantir ao COMPRADOR, desde que este cumpra as obrigações aqui assumidas, o uso e gozo dos direitos emergentes do presente contrato.

CLÁUSULA SEXTA

Este contrato será considerado rescindido de pleno direito se qualquer das partes deixar de cumprir as disposições nele pactuadas, 30 (trinta) dias após regular constituição em mora da parte inadimplente.

CLÁUSULA SÉTIMA

Na vida e rescisão de presente contrato, na forma preconizada no

cláusula anterior, e parte inadimplente responderá por perdas e danos, bem como por todas as despesas judiciais e extrajudiciais, inclusive honorários advocatícios.

Parágrafo Único- Se a rescisão der-se por inadimplência do COMPRADOR, perderá este, a favor da VENDEDORA, a título de indenização prefixada, pelas perdas e danos a que eluda esta cláusula, todas as importâncias até então pagas, bem como as benfeitorias e construções incorporadas ao imóvel, estas se em desacordo com o contrato ou a Lei, sem qualquer direito à retenção do imóvel - ou mesmo restituição do valor despendido nestas.

CLÁUSULA OITAVA

São disposições gerais aplicáveis ao presente contrato:

- I - toda a prestação mensal em atraso recebida pela VENDEDORA, respeitado o prazo e forma de rescisão deste contrato, será acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, bem como multa de 10% (dez por cento) quando o atraso for superior a 3 (três) meses ou exigir intervenção judicial.
- II - o prazo ocasionalmente concedido à parte inadimplente para cumprimento das obrigações aqui ajustadas não poderá ser interpretado como alteração ou novação contratual, mas, ao contrário, mera tolerância que poderá ser suprimida a qualquer tempo.
- III - o preço estipulado para imóvel objeto deste contrato foi atribuído "ad mensuram". Assim, eventuais diferenças, quando superiores a 5% (cinco por cento), serão compensadas nas últimas prestações, baseadas em Crf.(.....) o metro quadrado.
- IV - os direitos deste contrato somente poderão ser cedidos com prévia e expressa concordância da VENDEDORA, que exigirá, neste caso, a quitação de todas as prestações vencidas, e, ainda, a inserção no instrumento competente, das cláusulas aqui avançadas.
- V - no caso de cessão de direitos, de que trata o item anterior, o COMPRADOR deverá pagar à VENDEDORA a título de reembolso

| | |
|----------------|-------|
| C. M. E. B. P. | |
| PROT. GERAL Nº | 95.90 |
| Fol. | 13 |
| de | m. |

das despesas de fiscalização e processamento da transferência, 2% (dois por cento) sobre o valor atribuído à cessão.

VI - o presente compromisso de venda e compra obriga as partes, seus herdeiros e ou sucessores a qualquer título, ficando pactuadas as cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade, renunciando, ditas partes, ao direito de arrependimento, cabendo, ao COMPRADOR, se cumpridas as obrigações ajustadas neste contrato, o direito de requerer adjudicação compulsória do imóvel.

VII - as limitações ao direito de propriedade, estabelecidas nas cláusulas Terceira e Quarta, serão constituídas como servidão predial perpétua, nos termos do artigo 695 do Código Civil Brasileiro, a favor dos demais imóveis que compõem o loteamento Jardim São Miguel. Para tanto, constará, tal servidão, obrigatoriamente, da definitiva de venda de compra ou de seu substitutivo legal, a ser registrada no Cartório do Registro de Imóveis, constituindo-se em direito real.

VIII - a VENDEDORA, neste ato, apresenta o Certificado de Regularidade de Situação, expedido pelo IAPAS, sob o número em .../.../.... e declara, sob as penas da Lei, que não é contribuinte do FUNRURAL, não se sujeitando, desta forma, às disposições do artigo 160, do Decreto Nº 73.617, de 12 de fevereiro de 1974 e artigo 71, do Decreto Nº 77.514, de 28 de abril de 1978.

IX - todas as despesas com o presente contrato, com a escritura de venda e compra, inclusive seus registros, imposto de transmissão e demais emolumentos são de exclusiva responsabilidade do COMPRADOR.

X - as partes autorizam o Senhor Oficial do Registro de Imóveis de Bragança Paulista a proceder aos registros e averbações que se fizerem necessárias à perfeita regularização deste contrato.

XI - fica eleito o foro da comarca de Bragança Paulista - SP, para dirimir as dúvidas e questões oriundas do presente contrato.

E, por estarem assim, justos e contratados, assinam o presente em 3 (três) .. vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo.

Bragança Paulista,

VENDEDORA: COMPRADOR:

TESTEMUNHAS:

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 95.99
Fl. 14
m

| | |
|----------------|-------|
| C. M. E. B. P. | |
| PROT. GERAL Nº | 95.99 |
| Fa. | 15 |
| a) | m. |

Ofício C.P.J nº 026/97.

A
EMTEAC - EMPREENDIMENTOS LTDA
Sr. Carlos Roberto Morais

Considerando que alguns residentes do loteamento denominado "Jardim São Miguel" localizado em nosso Município, vem procurando a Prefeitura para solucionar algumas questões. Vimos por meio desta esclarecer nosso parecer e tentar resolver e ajudar os moradores locais.

A questão, se relaciona com os recuos colocados nas cláusulas do loteamento, recuos estes que muitas vezes tornam inviável a construção. Achamos por certo, tentar solucionar estes casos, processos que se encontram parados e que levam inclusive os moradores a começarem as construções sem aprovação da Prefeitura.

Consideramos que seja uma questão social, então pedimos a V.Sar. a autorização para que possamos adotar nossos critérios estabelecidos com base na legislação vigente. Sentimos a necessidade de um acordo para solucionarmos a questão.

Em termos técnicos, conclui-se que:

- os recuos frontais que são de 6m poderiam ser de 4m;
- os recuos laterais que são de 5m poderiam ser de 3m (entre edícula e construção principal ou entre construção principal e divisa);
- os recuos laterais que são de 2m poderiam ser de 1,5m (sendo férrea) ou 2,00m (sendo cobrado);

Sendo assim, também colocamos a necessidade de nas vias dos enfiamentos do loteamento possam existir algum tipo de comércio cotidiano (exemplo: xerox, armário, etc.) ou comércio de apoio, (exemplo: mercearia, açougue, padaria, farmácia, etc.), comércio este, que não perturbe a população e somente venha a ajudar e dar oportunidade aos moradores.

034

No Plano Diretor Municipal no art. 93 consta: "Nas zonas de uso predominantemente residenciais, será permitido o comércio de características de atendimento à população local do tipo de uso cotidiano, obedecendo os seguintes princípios:

| | |
|----------------|--------|
| C. M. E. B. P. | |
| PROT. GERAL Nº | 95, 99 |
| Fs. | 10 |
| 31 | m |

- atender a população do setor residencial localizada em um raio de 500m do comércio.
- estar localizado de maneira a obedecer as tendências naturais nas unidades já em formação.
- estimular a construção em conjunto de lojas comerciais para serviços de bairro, localizando-as junto as vias preferenciais.

A questão dos recuos é de maior importância, mas se pudermos obter de V.Sas. esta autorização que já englobe a questão do comércio seria de grande solução.

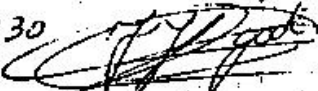
O Dr. Carvalho, advogado que representa V.Sas., nos pediu algumas providências e esclarecimentos com o Cartório de Registro de Imóveis. Em contato com o referido Cartório, obtivemos a informação verbal que o mesmo nada tem a opor, desde que sejam as plantas das edificações aprovadas e recebam o habite-se de nossa Prefeitura, após tais plantas poderão ser registradas e averbadas no Cartório de Registro de Imóveis. Não necessitando alterar as cláusulas contratuais do loteamento.

Nos colocamos a disposição para qualquer esclarecimento e no aguardo desta autorização que nos é de importância, antecipadamente agradecemos.

Atenciosamente,


 ENEIDE PERCIVAL A. NASCIMENTO
 Coordenador do Planejamento


 ARLETE BEATRIZ HELENA A. MAIA
 Divisão Planejamento Físico e Territorial

Recib: 15.08.97
 14:30 

BRAGANÇA PAULISTA, 18 DE AGOSTO DE 1.997

| | |
|----------------|--------|
| C. M. E. B. P. | |
| PROT. GERAL Nº | 95, 99 |
| Fs. | 17 |
| a) | m |

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE BRAGANÇA PAULISTA


REFERÊNCIA: OFÍCIO C.P. Nº 026/97

A LOTEAC EMPREENDIMENTOS LTDA., não se opõe em relação as providências elencadas, no Ofício acima referido, desde que as plantas das construções sejam aprovadas pela Municipalidade, expedindo-se habite-se, bem como sejam as mesmas registradas e averbadas no Cartório da Registro de Imóveis local.

Esclareço outrossim, que tal autorização não importará na alteração das demais cláusulas contratuais e do loteamento anteriormente aprovadas e registradas.

Sendo só para o momento, subscrevo-me

Atenciosamente


Loteac Empreendimentos Ltda.



MINISTÉRIO DA AERONÁUTICA
COMANDO GERAL DO AR
IV COMANDO AÉREO REGIONAL
QUARTEL GENERAL

| | |
|----------------|--------|
| C. M. E. B. P. | |
| PROT. GERAL Nº | 95, 99 |
| Fol. | 18 |
| Ass. | m. |

CE Nº 375/SRE-4/2231 São Paulo, 04 AGO 1978

Do: Comandante

A : Ilma Pres. da Obra de Preservação dos Filhos de Tuberculosos

Rua Major Sertório, 577 49 ap 41

SÃO PAULO - CAPITAL

Assunto: Loteamento urbano

Ref. : Req de 16 JUN 78 - Prot M. / Aer nº 40-01/2559/78

- Anexo : 1 - Tres plantas do projeto;
2 - Tres cópias do Memorial Descritivo;
3 - Uma planta de situação;
4 - Documentos de propriedade.

I - Da análise que mandei proceder ao projeto de loteamento abaixo descrito informo a V Sa que este Comando não tem qualquer restrição a fazer quanto à efetivação do mesmo.

1 - Descrição do loteamento:

- a - Denominação: Loteamento "Paineiras de Bragança"
b - Localização: Bragança Paulista - Estado de S. Paulo
c - Propriedade: Obra de Preservação dos Filhos de Tuberculosos.
d - Área: 138.422,00 m²

II - Declaro a V Sa que o parecer supra não implica, por parte do Ministério da Aeronáutica, no reconhecimento da propriedade do terreno em questão.

III - Aprovo o anexo para apresentar a V Sa os protestos de consideração e apreço.

MAJ BRIG DO AR - CLOVIS PAVAN
Comandante do IV Comando Aéreo Regional

SR/KAS
Cópias:
SRE-4.....1
Prot. Geral....1
Total.....2

PROTUCOLO M. AER.
4001/2559/78

MEMORIAL DE CARACTERIZAÇÃO DE LOTEAMENTO.

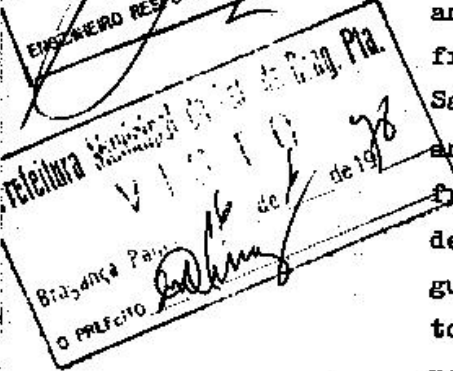
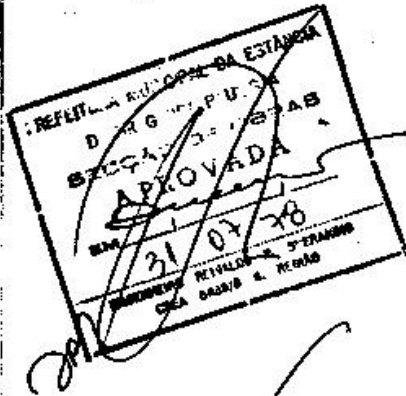
| |
|-----------------------|
| C. M. E. B. P. |
| PROT. GERAL Nº 95, 99 |
| Fa. 19 |
| m. |

1. PROPRIETÁRIO :- "Obra de Preservação dos Filhos de Tuberculosos".
2. LOCAL :- Rua Viscondessa Cunha Bueno, s/n - Bragança Paulista.
3. DESIGNAÇÃO :- Loteamento "Paineiras de Bragança".
4. DO IMÓVEL E DOS TÍTULOS DE DOMÍNIO :-

4.1 - Área de 138.422,00 m², parte da área total de 157.300,00 m², da antigamente denominada Chácara "Capitão Toledo", conforme Extrato para Transcrição de 22 de Dezembro de 1.915, anexo 1 e Escritura de Venda e Compra - Comarca de Bragança Paulista 2º Tabelião - Francisco Assis Lacorte - Livro nº 58 - folhas 103 a 105 - anexo 2.

4.2 - Limites e Confrontações da área de 138.422,00 m²:

4.2.1 - Inicia no ponto de encontro da Rua Joanópolis e a Propriedade da Sociedade Agostiniana de Educação e Assistência, segue no sentido horário em linha reta numa extensão de 441,50 m em confronto com a referida Sociedade Agostiniana até atingir a área remanescente pertencente à "Obra de Preservação dos Filhos de Tuberculosos"; daí deflete à direita em angulo de 91° e percorre em linha reta a distância de 269,00 m, em seguida um trecho em curva com raio de 287,00 m e comprimento de arco igual a 50,06 m e segue em linha reta por uma distância de 5',50 m, sempre em confronto com a área remanescente da referida "Obra de Preservação dos Filhos de Tuberculosos" até encontrar a divisa da propriedade de José P. Oliveira; daí deflete à direita em angulo de 65° e percorre a distância de 49,00 m em confronto com Antonio Warfaragi; daí deflete à direita em angulo de 13° e percorre a distância de 53,00 m em confronto com o mesmo Antonio Warfaragi e Rua Anibal dos Santos; na referida rua, deflete novamente à direita em angulo de 3° e percorre a distância de 37,00 m em confronto com a mesma rua Anibal dos Santos e a propriedade de João Pratscher Filho; daí deflete à direita em angulo de 2° e percorre a distância de 44,00 m em confronto com herdeiros de Juvenal Carneiro e Rua José A. Toro; daí deflete à direita, em angulo de 8° e percorre



a distancia de 45,00 m confrontando com a Rua José A. Toro e a propriedade de Satiro H. Toledo, até encontrar a calçada direita da rua Policarpo Guimarães; daí deflete à direita em angulo de 12° percorrendo a distância de 14,00 m em linha reta em confronto com a referida rua e mais 30,00 m, também em linha reta confrontando com a propriedade de Afonso C. Fagundes; daí deflete à direita em angulo de 10° e percorre em linha reta a distância de 24,00 m em confronto com Afonso C. Fagundes; daí deflete à direita em angulo de 20° percorrendo a distância de 87,00 m em linha reta, dos quais, 14,00 m em confronto com Afonso C. Fagundes, 34,00 m com a Rua da Liberdade e os restantes:.. 39,00 m também com Afonso C. Fagundes; daí deflete à direita novamente em angulo de 8° percorrendo a distância de 70,00 m em linha reta, dos quais 65,00 m com Afonso C. Fagundes e 5,00 m com a Rua Joanópolis; daí deflete à direita em angulo de 14° e percorre em linha reta a distância de 133,00 m em confronto com a referida Rua Joanópolis; daí deflete à esquerda em angulo de 10° e percorre em linha reta a distância de 26,00 m, ainda em confronto com a referida Rua Joanópolis; daí deflete à esquerda em angulo de 7° e percorre em linha reta a distância de 50,00 m, sempre em confronto com a referida Rua Joanópolis, onde encontra o ponto inicial, com o qual forma um angulo de 115° à direita.

4.3 - Áreas do Loteamento :

| | | |
|-----------------------------------|---------------------------|------------|
| 4.3.1 - Dos Lotes | 91.212,00 m ² | - 65,90 % |
| 4.3.2 - Das Áreas Verdes. | 13.948,00 m ² | - 10,07 % |
| 4.3.3 - Das Ruas. | 33.262,00 m ² | - 24,03 % |
| 4.3.4 - Total | 138.422,00 m ² | - 100,00 % |

5. QUADRAS E LOTES :-

5.1 - O comprimento maximo das quadras é de 360,00 m.

5.2 - Número de lotes por quadra e dimensão dos lotes, vide anexo 3.

6. DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO :-

6.1 - Os lotes destinam-se exclusivamente a uso residencial, sendo neles vedado qualquer atividade comercial, industrial ou de prestação de serviços.

| |
|-----------------------|
| C. M. E. B. P. |
| PROT. GERAL Nº 95, 99 |
| Fº 20 |
| 2) |

6.2 - Em cada lote de terreno, somente podera ser construido uma única casa de residência com todos os componentes em um só corpo de construção, inclusive dependências de empregada e lavanderia, ficando vedada a construção ou instalação, mesmo que em caráter precário ou provisório, de casas pré-fabricadas, tipo chalé ou cabinas, qualquer que seja o material de fabricação.

6.3 - Ocupação :

6.3.1 - A construção de casas, obedecerá os seguintes recuos mínimos : a) frentes - 6,00 m - b) laterais - 2,00 m de cada lado e c) fundos - 3,00 m.

6.3.2 - A ocupação maxima do lote, permitida, é de 50 % da área total do terreno, computando-se no cálculo, a área construida entre paredes. Os beirais maximos permitidos serão de 0,80 m em projeção horizontal.

6.3.3 - Nos 6,00 m de recuo, não será permitida a construção de muros de alvenaria ou qualquer outro tipo de material. Somente serão permitidos gradis ou cercas vivas.

6.3.4 - É facultada a junção de 2 (dois) ou mais lotes contiguos para a construção de uma única residência, devendo, tambem nessa hipótese, ser observado as normas constantes desse memorial.

6.3.5 - É vedado o desdobramento de um único lote.

6.3.6 - Os proprietários se obrigam a manter as unidades adquiridas em perfeito estado de conservação e limpeza, mesmo antes das construções.

6.3.7 - É absolutamente vedado a criação de animais e aves de corte.

7. INFRA-ESTRUTURA :-

7.1 - Rede de Águas : O loteamento terá água potável em todos os seus pontos de consumo. Esta obra segue as normas técnicas da Prefeitura local, e os materiais empregados, assim como os projetos específicos, serão de acôrdo com as Normas Brasileiras.

7.2 - Esgotos Sanitários :- Todo o loteamento será provido de fossas sépticas e negras, na faixa fronteira dos lotes, tambem dentro das Normas Brasileiras, as quais deverão ser limpas, pelo menos de 2 em 2 anos.

200

| | |
|----------------|--------|
| C. M. E. B. P. | |
| PROT. GERAL Nº | 95, 99 |
| Fa. | 21 |
| a) | Ma |

7.3 - Rede de Drenagem :- O escoamento será feito através das sarjetas com recolhimento por bôcas de Lôbo e conduzidas por tubulação em concreto até a rede geral de águas pluviais da Prefeitura. A referida rede, será objeto de projeto específico, de acôrdo com as Normas Brasileiras.

7.4 - Rede Geral de Eletricidade :- Todos os lotes e residencias se rão abastecidos com luz e força elétricas onde necessario, conforme as normas da Concessionária Local.

8. PAVIMENTAÇÃO :-

As ruas serão pavimentadas, utilizando-se asfalto, de acôrdo com as exigencias da Prefeitura Local. Todas as ruas terão, guias, sarjetas e drenagem canalizada. As calçadas serão pavimentadas em lajotas de concreto com dimensões de 0,40 x 0,40 m, intercaladas com 0,05 m de grama. A conservação das calçadas será de responsabilidade dos proprietários, na parte que lhe couber, frente ao seu lote.

9. DO TRAÇADO DAS RUAS :-

9.1 - As ruas terão largura de 14,00 m, com leito carroçavel de 8,00 m.

9.2 - Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos serão concordados por arco de círculo de raio mínimo igual a 9,00 m.

9.3 - As rampas maximas das vias principais serão de 8 % e nas vias secundárias de 10 %.

9.4 - O arranjo do traçado das ruas, garante a continuidade das mesmas em áreas vizinhas.

10. Não há terrenos baixos, alagadiços ou sujeitos a inundações.

11. Área mínima dos lotes é de 357,00 m².

12. A frente mínima dos lotes é de 13,00 m.

13. Não há lotes de fundo.

14. Altura maxima para qualquer construção será de 10,00 m, contados a partir do nível do piso do pavimento mais baixo até o ponto mais alto do telhado.

15. LIXO :-

15.1 - O lixo domiciliar deverá ser acumulado em recipiente provido de tampa, construido de material resistente, não corrosivo, à prova de insetos e roedores.

15.2 - A coleta e transporte do lixo será feita por veículos da Prefeitura Municipal.

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 95, 99
Fs. 22
a) m.

Carolina

P/P Prof. Carolina Ribeiro

| | |
|----------------|-------|
| C. M. E. B. P. | |
| PROT. GERAL Nº | 95,99 |
| Fs. | 23 |
| 2) | m. |

Bragança Paulista, 16 de Junho de 1978.

| | |
|------------------------------|----------|
| S. E. S. | |
| DIVISÃO REGIONAL DE S. C. R. | |
| CAMPINAS | |
| APROVADO | |
| PROT. Nº | 11962/78 |
| <i>[Signature]</i> | |
| F. F. C. S. DE CAMPUS II | |
| Rua ... | |

MEMORIAL DESCRITIVO DE LOTEAMENTO

Memorial Descritivo de loteamento em uma área de 128.150,840 m² situada à Estrada Morro do Sabão, bairro Jardim Sevilha, Município de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, de propriedade da Sociedade Agostiniana de Educação e Assistência, conforme documentos de propriedade/anexos.

| | |
|----------------|--------|
| C. M. E. B. P. | |
| PROT. GERAL Nº | 95, 99 |
| P.º | 24 |
| m. | |

01 - Finalidade do Projeto :

Loteamento estritamente residencial visto estar rodeado de vilas residenciais já com grande densidade demográfica.

02 - Dados técnicos de elaboração do projeto:

- a) Levantamento planialtimétrico executado através de poligonais amarradas aos marcos de divisa por meio de aparelhos de precisão
- b) Nivelamento dos vértices da poligonal principal e irradiação taquiométrica para a determinação das cotas de nível do terreno.
- c) Cálculos analíticos para a determinação de rumos e áreas.
- d) Desenhos em papel cartão pelo sistema de coordenadas cartesianas e transpostos para papel vegetal de boa qualidade.

03 - Dados técnicos do Arruamento de Loteamento:

a) Diretrizes do projeto:
Fornecidas pela Prefeitura local baseada na regulamentação específica para tal.

b) Informações técnicas gerais:

| | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Área dos lotes - lote mínimo..... | 300,00 m ² |
| - lote máximo..... | 516,08 m ² |
| Testada - testada mínima..... | 12,00 m |
| testada padrão..... | 12,00 m |
| testada máxima..... | 21,53 m |

Concordância dos vértices de ruas e avenidas em arcos de círculos de raio mínimo de 9,00 m.

| | |
|---------------------------|---------|
| Rampas - Rampa máxima ... | 10,00 % |
| Rampa mínima | 2,00 % |

Seções transversais com grade do projeto e detalhes dos caixões de ruas e avenidas em planta.

Sentido de escoamento das águas indicadas em planta.

segue.....

| | | |
|---|----------------------|-----------|
| Áreas dos lotes | 65.534,179 m2 | 55,466 % |
| Área de vias públicas | 34.894,041 m2 | 29,533 % |
| Áreas livres | 11.815,080 m2 | 10,000 % |
| Área total loteada | 118.150,840 m2 | 100,000 % |
| Áreas institucionais | 5.907,540 m2 | 5,000 % |
| Área doada ao Bispado de Bragança Paulista..... | 10.000,00 m2 | |
| Área total da propriedade | 128.150,840 m2 | |

Numero de lotes 203 lotes
Numero de quadras 10 quadras

| | |
|-----------------------|---------|
| C. M. E. B. P. | |
| PROT. GERAL Nº | 95 / 99 |
| Fk. | 25 |
| 4) | m. |

05 - Obras de infra-estruturas a serem executadas:

- a) Locação de Ruas e Avenidas de acordo com grade do projeto.
- b) Serviços de terraplanagem de abertura e implantação de ruas e avenidas.
- c) Locação e demarcação dos lotes com marcos de concreto.
- d) Execução de guias e sargetas de acordo com o padrão da Prefeitura local quanto ao seu dimensionamento.
- e) Cascalhamento e compactação das ruas e avenidas.
- f) Execução de rede de abastecimento de água conforme especificação da concessionária local.
- g) Execução de rede de energia elétrica conforme especificações da concessionária local.

| |
|---|
| PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANÇÃ DE BRAGANÇA PAULISTA SECRETARIA DE OBRAS APROVADA Nº 0179 ENG. CIVIL AVALIAÇÃO E EXAMEN CREA 59412/D-6ª REGIÃO |
|---|

06 - Denominação do loteamento:
 - Jardim Saválha

07 - Local do empreendimento:
 Estrada Morro do Sabão - Município de Bragança Paulista

S. E. S.
 DIVISÃO REGIONAL DE SAÚDE
 CAMPINAS

APROVADO
 08/11/98 PROJ. 5865/98

autor do projeto
 engº Civil Alcino Ferraz Gonçalves
 CREA 59412/D-6ª região - SP

ENGENHEIRO DE CAMPOS JR.
 Rua ... de ...

Responsável Técnico
 engº Civil Alcino Ferraz Gonçalves
 CREA 59412/D-6ª região - SP

Endereço para correspondência:
 Av. Faria Lima, nº 1323 - cj. 28

SAEPI

Rua Martins Fontes, 91 - 8º andar
Fone: 257-6411 - FAX: - São Paulo
Sindicalizado CRECI Nº 6

JARDIM SEVILHA

LOTE QUADRA Nº

BRAGANÇA PAULISTA

4
INSTRUMENTO PARTICULAR DE
PROMESSA DE VENDA E COMPRA

Peço presente e na melhor forma de direito, as partes infra nomeadas e qualificadas têm, entre si, certa e ajustada esta promessa de venda e compra, a se reger pelas cláusulas e condições abaixo expostas e convenionadas, que, mútua e reciprocamente, se outorgam e aceitam, a saber:


1º) - São partes neste contrato:

- a) - De um lado, como "PROMITENTE VENDEDORA", doravante designada simplesmente VENDEDORA, a "SOCIEDADE AGOSTINIANA DE EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA", entidade declarada de utilidade pública pelo Decreto Federal nº 70.381, de 10 de abril de 1972, com sede à rua Conselheiro Cotegipe, nº 933, nesta Capital, com estatutos sociais registrados sob nº 21.490, e posteriores alterações sob nºs 33.227, 33.434, 49.025 e 68.825, todos no livro "A", de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, a partir de 31 de março de 1967, perante o 4º Cartório de Títulos e Documentos desta Capital; devidamente inscrita no CGC/MF sob nº 60.485.935/0001-37, neste ato representada por sua bastante procuradora, SAEPI LTDA. - Sociedade Administradora de Empreendimentos e Participações Imobiliárias, na conformidade do instrumento público lavrado no livro 793, às fls. 254, no 9º Tabelião desta Capital, em 20/06/78;
- b) - De outro lado, como "PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)", doravante chamado(s) simplesmente COMPRADOR(ES), o(s) Sr.(s):

| | |
|----------------|---------|
| C. M. E. B. P. | |
| PROT. GERAL Nº | 95 / 99 |
| Fls. | 26 |
| a) | m. |

2º) - Mediante matrícula nº _____, no livro _____, no Cartório do Registro de Imóveis de Bragança Paulista, a VENDEDORA é legítima senhora e possuidora, a justo título e completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, dúvidas ou litígios, do LOTE DE TERRENO Nº _____, da QUADRA _____, do loteamento denominado "JARDIM SEVILHA", registrado nos termos da Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e seu respectivo regulamento, que assim se descreve e caracteriza:

COMPRADOR(ES)


SAEPI LTDA.

39) - Tendo a ora VENDEDORA, através de sua PROCURADORA, submetido o projeto do loteamento "JARDIM SEVILHA" à aprovação das autoridades competentes, inclusive da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista, na forma do processo aprovado pelo Departamento de Obras da mesma, conforme Registro lançado sob nº 016, às fls. 025, no Livro 05, em 11 de janeiro de 1979, consoante Alvará de Construção nº 016/79, expedido por aquela Prefeitura, obrigou-se a VENDEDORA, através de sua PROCURADORA, a implantar no referido loteamento as seguintes obras de infra-estrutura:

- a) - serviços de topografia e implantação de ruas e avenidas;
- b) - locação das mesmas de acordo com o grade do projeto aprovado;
- c) - locação e demarcação dos lotes com marcos de concreto;
- d) - execução de guias e sarjetas de acordo com o padrão municipal quanto ao seu dimensionamento;
- e) - execução da rede de abastecimento de água, conforme especificações da concessionária local;
- f) - execução da rede de energia elétrica, conforme especificações da concessionária local.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Todavia, a VENDEDORA, através de sua PROCURADORA, se compromete a executar, também, no aludido loteamento, os serviços abaixo discriminados:

- a) - escoamento e galeria de águas pluviais;
- b) - pavimentação asfáltica das ruas e avenidas;
- c) - arborização das áreas verdes e sistemas de recreio.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Todas as despesas acima referidas, salvo as constantes da letra "F" do "caput" desta cláusula (execução da rede de energia elétrica) serão de inteira responsabilidade da VENDEDORA, através de sua PROCURADORA.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A construção da rede de energia elétrica domiciliar, por ser de interesse e utilidade pública, será subordinada à "EMPRESA BRAGANTINA DE ENERGIA ELÉTRICA", devendo ser executada por firma empreiteira credenciada junto àquela concessionária. Uma vez contratada pela ora PROCURADORA sua realização, esta cobrará do(s) COMPRADOR(ES) uma quota parte de 1/203 (hum duzentos e três avos) sobre o total do custo dos referidos serviços, acrescido de uma taxa administrativa de 10% (dez por cento) incidente sobre esse mesmo custo. O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) efetuar o reembolso, à ora PROCURADORA, em 6 (seis) parcelas mensais, iguais e consecutivas, a partir de 30 (trinta) dias da data em que a PROCURADORA assinar o mencionado contrato com a firma empreiteira encarregada da execução, de cujo ato dará conhecimento, ao(s) COMPRADOR(ES), através de carta protocolada ou registrada.

49) - Pelo presente e na melhor forma de direito, a VENDEDORA se compromete a vender, ao(s) COMPRADOR(ES) que, por sua vez, se obriga(m) a comprar, o lote de terreno retro descrito e caracterizado, completamente livre e desembaraçado de ônus, dívidas, dúvidas, litígios ou tributos de qualquer natureza, mediante as cláusulas e condições ora estipuladas.

59) - O preço total, certo e ajustado para o presente compromisso é de Cr\$

a ser pago da seguinte forma:

| | |
|----------------|--------|
| C. M. E. B. P. | |
| PROT. GERAL Nº | 95, 99 |
| Fls. | 27 |
| a) | m |

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O(s) COMPRADOR(ES) emite(m), neste ato, em favor da PROCURADORA, notas promissórias de igual número, valor e vencimentos das prestações mencionadas nos itens desta cláusula, que são entregues em caráter "pro solvendo".

PARÁGRAFO SEGUNDO - As prestações deverão ser pagas, independentemente de aviso ou notificação, na sede da PROCURADORA, ou onde esta venha a indicar, nos dias de seus respectivos vencimentos. O recebimento em atraso não constituirá novação ou alteração contratual, mas mero ato de tolerância da VENDEDORA, através de sua PROCURADORA, a quem, em tal caso, caberá o direito de exigir juros de mora, à razão de 1% (Hum por cento) ao mês, contados dia a dia.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A falta de pagamento, por parte do(s) COMPRADOR(ES), de qualquer das prestações avençadas acarretará a rescisão de pleno direito do presente contrato, após notificação judicial ou pelo Cartório do Registro de Imóveis, nos termos do art. 14, do Decreto-Lei nº 58/37. Em tal caso, o(s) COMPRADOR(ES) perderá(ão), em favor da VENDEDORA, todas as quantias pagas por conta do preço ajustado, bem como todas as benfeitorias e construções efetuadas no lote, sem direito a qualquer indenização ou retenção, ficando obrigado(s) a restituir, incontinenti, a posse do imóvel objeto deste.

PARÁGRAFO QUARTO - Iniciado o processo de rescisão contratual, quer por notificação judicial ou pelo Cartório de Registro de Imóveis, o(s) COMPRADOR(ES) ficará(ão) sujeito(s) a uma multa contratual, no montante de 10% (dez

COMPRADOR(ES)

C. M. E. B. P. LTDA.

por cento) sobre o valor em atraso, bem como à incidência de correção monetária sobre o valor do débito, a partir da data da
lúdida notificação; bem como arcará(ão) com as despesas cartorárias, judiciais e de honorários advocatícios.

69) - O(s) COMPRADOR(ES) entra(m), nesta data, na posse precária do imóvel objeto deste, nele podendo fazer
as construções e benfeitorias que entender(em); posse esta na qual será(ão) mantido(s) até enquanto cumprir(em) fielmente
todas as cláusulas deste instrumento. O domínio, entretanto, somente lhe(s) será transmitido quando houver(em) pago integral-
mente o preço estipulado na cláusula 5ª e no § 3º da cláusula 3ª deste, assim como qualquer outro débito deste decorrente e
cumpridas todas as obrigações nele constantes.

79) - O(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a pagar todos os impostos, taxas e multas federais, estaduais e munici-
piais, devidos de hoje em diante, que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel objeto deste e seus acessórios, mesmo que lan-
çados em nome da VENDEDORA ou seus antecessores. Fica, desde já, convencionado que, na eventualidade do(s) COMPRA-
DOR(ES) deixar(em) de efetuar o pagamento dos mencionados impostos, taxas e multas, nos seus respectivos vencimentos, a
VENDEDORA, através de sua PROCURADORA, poderá fazê-lo, cobrando-se de todo o valor desembolsado, acrescido de uma
taxa correspondente a 10% (dez por cento) sobre o total pago, a título de expediente; montante este que será devido juntamente
com a primeira prestação do preço a se vencer.

89) - Correção por conta do(s) COMPRADOR(ES) todas as despesas que a VENDEDORA e/ou sua PROCURA-
DORA tenham de fazer para defesa ou ressalva de seus direitos, em quaisquer processos intentados contra o(s) COMPRA-
DOR(ES) e que, direta ou indiretamente, se relacionem com o lote ora comprometido.

99) - O(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m), durante o vigência deste contrato, a defender o terreno de terceiros e
a mantê-lo sempre em perfeitas condições de limpeza e conservação, cumprindo todas as determinações e exigências das autori-
dades federais, estaduais e municipais, sob pena de, não o fazendo, serem aquelas defesas e obras executadas pela VENDEDORA,
através de sua PROCURADORA, caso esta entenda conveniente; hipótese em que cobrárá dele(s), COMPRADOR(ES), o preço
total do custo das mesmas, acrescido de mais 20% (vinte por cento), a título de administração. Essas importâncias deverão ser
pagas, a seguir, pelo(s) COMPRADOR(ES), à PROCURADORA, juntamente com a primeira prestação a se vencer e serão consi-
deradas como líquidas e certas.

109) - Ficam, também, a cargo do(s) COMPRADOR(ES), as despesas com este contrato e as decorrentes da
escritura definitiva de venda e compra, que lhe(s) vier a ser outorgada, ocasião em que deverá(ão) exibir certidão negativa de
impostos incidentes sobre o lote ora comprometido.

119) - O(s) COMPRADOR(ES) poderá(ão) ceder e transferir a terceiros os direitos e obrigações que lhe(s) assis-
tam por este contrato, desde que esteja(m) em dia com o pagamento das prestações estipuladas e na fiel observância de todas as
cláusulas do presente; devendo, para tal fim, obter a anuência expressa da VENDEDORA, através de sua PROCURADORA, que
cobrárá, em cada transferência, uma taxa equivalente a 10 (dez) O.R.T.N. em vigência por ocasião da mencionada transferência.

129) - A VENDEDORA não poderá se arrepender do presente compromisso, nem poderá deixar de proceder à
outorga da escritura definitiva ao(s) COMPRADOR(ES), ou a quem este(s) venha(m) a indicar, desde que ultimado o pagamento
integral do preço e devidamente cumpridas todas as obrigações, nos termos do presente contrato. Quando essa escritura for
devida, recusando-se a VENDEDORA e/ou sua PROCURADORA a procederem à outorga, terá(ão) o(s) COMPRADOR(ES)
o direito de obter judicialmente a adjudicação compulsória do imóvel, nos termos do Decreto-Lei nº 58, de 30/12/37, e da Lei
nº 6.014, de 27/12/73. Na falta de comparecimento do(s) COMPRADOR(ES), ou de pessoa por ele(s) indicada para receber tal
escritura, poderá o imóvel objeto deste ser depositado em juízo, por conta e risco do(s) COMPRADOR(ES), que pagará(ão)
as despesas e custos do depósito.

139) - A fim de facilitar o escoamento de águas pluviais, bem como a passagem da rede de esgoto, o(s) COMPRA-
DOR(ES) se obriga(m) a constituir servidão de escoamento, em favor dos terrenos vizinhos, de águas pluviais e de esgotos,
sempre à distância de até 1,00 m (hum metro) de uma de suas divisas laterais.

149) - O(s) COMPRADOR(ES) declara(m), nesta data, que conferiu(ram) e achou(aram) exatas as medidas do lo-
te objeto deste, tendo, inclusive, verificado a existência e a localização dos piquetes demarcatórios do mesmo, comprometendo-se a
zelar por eles e a conservá-los nos mesmos locais. Se, por quaisquer eventualidades, aqueles marcos forem retirados ou removidos,
as despesas com futuras medições e novas locações correrão por conta do(s) COMPRADOR(ES), embora efetuadas exclusiva-
mente por profissionais indicados pela VENDEDORA, através de sua PROCURADORA, que cobrárá o respectivo serviço do(s)
COMPRADOR(ES), antecipadamente. Sem esta formalidade, serão de exclusiva responsabilidade do(s) COMPRADOR(ES)
quaisquer construções ou benfeitorias executadas fora dos limites do lote objeto deste.

159) - O(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a comunicar por escrito e contra-recibo, à PROCURADORA, qual-
quer alteração no endereço constante deste contrato; e, serão havidos como feitos, na devida forma e nas respectivas datas,
quaisquer avisos remetidos pela ora PROCURADORA, em carta registrada, ao(s) COMPRADOR(ES), no endereço contratual.

169) - As construções que o(s) COMPRADOR(ES) ou seus sucessores, a qualquer título, venham a fazer no imó-
vel objeto deste, obedecerão rigorosamente as limitações impostas pelo Código Civil Brasileiro e pelas posturas municipais de
Bragança Paulista para sua zona urbana; devendo, ainda, a fim de serem resguardados os interesses gerais e estéticos do loteamen-
to "JARDIM SEVILHA", serem, obrigatoriamente, obedecidas as normas abaixo especificadas:

- a) - O lote objeto deste contrato é indivisível, sob qualquer pretexto, não podendo ser subdividido;
- b) - As construções a serem edificadas, no lote objeto deste, deverão manter um recuo mínimo de 4,00 m (quatro metros) na
frente, 2,00 m (dois metros) nos fundos e, pelo menos 2,00 m (dois metros) do lado em que ficar o quadrante norte do
terreno, ou, em caso de dúvida, a critério da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista;
- c) - As construções a serem levantadas, no lote objeto deste, deverão ter área mínima de 100,00m² (cem metros quadrados);
contendo, no máximo, dois pavimentos, salvo porão por desnível de terreno;

COMPRADOR(ES)

SAEPI LTDA.

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 95, 99
Fls. 98
a) m

- 44
- d) - Por ocasião da construção, o(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) à instalação de fossa séptica e respectivo poço de absorção, na conformidade da NB 41 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), consoante determina o Alvará de Construção do loteamento de nº 16/79, emitido pela Prefeitura Municipal de Bragança Paulista;
- e) - A finalidade da benfeitoria edificada no lote objeto deste é exclusivamente residencial e esse seu caráter não poderá ser alterado pelo(s) COMPRADOR(ES) ou seus sucessores para nela adaptar casa de comércio em geral, associações recreativas, religiosas, políticas e demais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - As edificações destinadas a estabelecimentos comerciais, com a finalidade de suprimento e abastecimento do conjunto residencial constituído pelo JARDIM SEVILHA, poderão ser executadas exclusivamente nos lotes 1 - 2 - 3 e 4, da Quadra "C", e 2 - 3 e 9, da Quadra "D", que são considerados de uso "COMERCIAL".

PARÁGRAFO SEGUNDO - Os dispositivos desta cláusula constarão na escritura definitiva de venda e compra, transmitindo-se perpetuamente.

17º) - O presente obriga em todos os seus termos, não só as partes contratantes, como também seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

18º) - A VENDEDORA declara, expressamente, que não é contribuinte do FUNRURAL e se compromete a apresentar o competente Certificado perante ao IAPAS

19º) - O presente contrato é feito em caráter irrevogável e irretroatável, não podendo, em hipótese alguma, haver arrependimento.

20º) - Com exclusão de todo e qualquer outro, fica eleito o foro da Comarca de Bragança Paulista, para todas e quaisquer dúvidas oriundas do presente, obrigando-se a parte vencida, no caso de intervenção judicial, além das penalidades previstas neste contrato, a pagar os honorários de advogado que a parte inocente dispende, custas e demais despesas.

E, assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 4 vias datilografadas, de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo,


SAEPI LTDA.

COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

| |
|-----------------------|
| C. M. E. B. P. |
| PROT. GERAL Nº 95, 99 |
| Fs. 29 |
| a) m |

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 95, 99
Fl. 30
m -

MEMORIAL DESCRITIVO

MD-556/76

De arrouamento e loteamento denominado JARDIM AMÉRICA parte da fazenda São José dentro do perímetro Urbano, situada à Avenida dos Imigrantes (antiga avenida do Contorno) - Município e Comarca de Bragança Paulista.

- Propriedade dos:

TARQUINIO MARQUES FERREIRA

PERSIO MARQUES FERREIRA DA SILVA

HORÁCIO FERREIRA DA SILVA JR.

HÉLIO RAMOS FERREIRA, com o endereço comercial à Rua Henrique Ongari, 145 - São Paulo - Capital.

O presente "Memorial Descritivo" é entregue acompanhado de plantas de nºs F-01, F-02 e F-03 em substituição as plantas antigas aprovadas pela Prefeitura Municipal de Bragança Paulista, e pela Engenharia Sanitária pelo processo 2445/69, em 29/12/1969 e 22.12.69 respectivamente.

ÁREA TOTAL A SER ARRUADA E LOTEADA

A Gleba total da Fazenda São José é de 392,00 alqueires paulista, ou seja 948,64 hectares, da onde, a área a ser loteada é de 695.601,64 Metros Quadrados, inteiramente dentro do perímetro urbano da cidade.

DIVISAS E CONFRONTAÇÕES

NORTE: Estrada de rodagem de Socorro a Bragança Paulista

SUL: Ribeirão Grímelo

LESTE: Atual Avenida dos Imigrantes

OESTE: Parte da Fazenda São José

Dentro do perímetro acima se encontra encravado, um loteamento antigo denominado Jardim Bela Vista.

VIAS DE ACESSO:

O acesso é efetuado pela Avenida dos Imigrantes (antiga Avenida do Contorno).

Handwritten signatures and notes:
Eduardo Marques Ferraz da Silva
Eduardo Marques Ferraz da Silva
Eduardo Marques Ferraz da Silva
Eduardo Marques Ferraz da Silva
Eduardo Marques Ferraz da Silva

| | |
|----------------|--------|
| C. M. E. B. P. | |
| PROT. GERAL Nº | 95, 99 |
| Fol. | 31 |
| a) | m. |

PARTE JÁ EXECUTADA

As quadras de nº 2 até a quadra de nº 23 e parte do nº 24 estão dotadas de todas as infra estruturas, ou seja, guias, sargetas, sistema de escoamento de águas pluviais, rede d'agua, rede alétrica para distribuição domiciliar;

PARTE A MODIFICAR

As quadras de nº 24 até a de nº 39 foram reprojctadas com maiores áreas, se guidas de ruas de maior largura, objetivando maior conforto e de melhor es pecto, obedecendo os preceitos modernos.

DO ARRUEAMENTO

O arruamento obedeceu as condições topográficas do local de tal forma que não ultrapasse a reapa máxima permitida;
As ruas são todas mais de 14,00 Metros de largura, tendo sempre uma curva- cujo raio é de 9,00 metros, concordando as esquinas;

ESCOAMENTO DAS AGUAS PLUVIAIS

O escoamento das águas pluviais será superficial em alguns trechos, em ou- tros trechos a jusante será através de galerias, com as captações através- de bocas de lobo junto ao meio fio.

GUIAS E SARGETAS

As guias serão do tipo Prefeitura, assentadas sobre a base de concreto e - as valas cobertas após a cura total;
As sargetas terão a largura de 50cm por 15cm de espessura;

PERCENTUAL DAS ÁREAS

| | |
|--|------------------------|
| Área dos Lotes (740 unidades) | 397.182,38M2...57,10% |
| Área do Sistema de Recreio..... | 131.173,88M2...18,86% |
| Área das Ruas, Avenidas e Vieles | 167.245,38M2...24,04% |
| ÁREA TOTAL | 695.601,64M2...100,00% |

DAS RESTRICÇÕES

Por se tratar de arruamento e loteamento estritamente residencial, não será permitida edificação de estabelecimento comercial ou industrial.

Não será permitida sub-divisão dos lotes, ou mais de uma única residencia- para cada lote.

Handwritten signatures and notes:
"Gok Kelly Marques Ferraz da Silva"
"Gok Kelly Ferraz"
"mmmm"
"mmmm"
"mmmm"

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 95,99
Fl. 32
M.

Bragança Paulista, 03 de Fevereiro de 1976

Dr. Geraldo de Sá

Senhor Diretor

Senhor Engenheiro

Senhor Engenheiro

Senhor Engenheiro

Senhor Engenheiro

Senhor Engenheiro

Senhor Engenheiro

Senhor Engenheiro

Senhor Engenheiro

Senhor Engenheiro

Senhor Engenheiro

Senhor Engenheiro

Senhor Engenheiro

Senhor Engenheiro

Senhor Engenheiro

Senhor Engenheiro

Tarquinio Marques Ferreira

TARQUINIO MARQUES FERREIRA

Ferdinand Marques Ferreira da Silva

FERDINAND MARQUES FERREIRA DA SILVA

Horacio Ferreira da Silva Jr.

HORACIO FERREIRA DA SILVA JR.

Elza Stella Marques Ferreira da Silva

ELZA STELLA MARQUES FERREIRA DA SILVA

Elza Stella Marques Ferreira da Silva

ELZA STELLA MARQUES FERREIRA DA SILVA

S. E. S.
DIVISÃO REGIONAL DE SAÚDE
CAMPINAS
APROVADO
PROT. 8770/76
Eng.º F. EUGÊNIO DE CAMPOS JR.
Divisão Regional de Engenharia RBE

KAZUTOSHI SHIBUYA
Eng.º Agrimensor CREA 37.652/D
6ª Região

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA
DE BRAGANÇA PAULISTA
SEÇÃO DE OBRAS
PROPOSTA
EM 18.02.76
ENGENHEIRO RESPONSÁVEL P. SORIANO
CREA 10.114/6 6ª REGIÃO

Paraná América



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

| | |
|---------------------------|----------|
| CART. REGISTRO DE IMÓVEIS | |
| BRAGANÇA PAULISTA | |
| REGISTRO DE TÍTULOS | |
| REC. PROT. Nº | 772/159 |
| DATA/RECEP. | 14/11/92 |

2º TABELIONATO DE NOTAS
RUA DR. CÂNDIDO RODRIGUES, 140 - SALA 1 - FONE: 404-0624

Dr. Geraldo de Mello
TABELIÃO

Dr. Geraldo A. Fonseca
OFICIAL MAIOR

LIVRO 635 FLS. 160 1º TRASLADO
ESCRITURA DE VENDA E COMPRA.....
VALOR CR\$ 40.000.000,00 =
S A I B A M.

quantos esta publica escritura virem que aos trinta (30) dias do mes de Novembro de mil novecentos e noventa e dois (1.992), nesta cidade e Comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, em cartorio, perante mim, Escrevente Autorizado e o Oficial Maior, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: de um lado, como outorgante vendedor : Sr. HELIO RAMOS FERREIRA ; brasileiro, desquitado, corretor mobiliario portador da cédula de identidade de RG nº 2.789.031-SSP-SP e devidamente inscrito no CPF/MF sob nº 004.641.988/87, residente e domiciliada em São Paulo, Capital, a rua da Consolação nº 3.574, 3º andar; neste ato legalmente representado por seu bastante procurador: Sr. AGNI ARIEL LIBERA , brasileiro, casado, corretor de imoveis, portador da cédula de identidade de RG nº 2.933.684-SSo-SP e devidamente inscrito no CPF/MF sob nº 035.482.878/91, residente e domiciliado nesta cidade a rua José Emilio, 26; nos termos da Procuração, lavrada as fls. 97 vº do Livro 1.163 , em data de 24/11/1.992, das Notas do 16º tabelionato de Notas, de São Paulo, Capital, a qual, encontra-se arquivada nestas notas, na pasta propria nº 11, sob nº 47; e, de outro lado, como outorgado comprador : Sr. ADILSON TREVISAN brasileiro, contabilista, portador da cedula de identidade de RG nº 16.275.351-SSP-SP e devidamente inscrito no CPF/MF sob nº 060.149.608/84, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente a lei 6.515/77 com dona VALQUIRIA KUMERA TREVISAN

| | |
|----------------|--------|
| C. M. E. B. P. | |
| PROT. GERAL Nº | 95, 99 |
| Fls. | 33 |
| a) | m. |

| | |
|----------------|--------|
| C. M. E. B. P. | |
| PROT. GERAL Nº | 95, 99 |
| Fs. | 34 |
| a) | m. |

secretaria, RG nº 15.316.644-SSP-SP e CPF/MF sob nº 090.082.828/82), residente e domiciliado nesta cidade a rua Placido Covaleiro, 272, Residencial São Lourenço; Os presentes reconhecidos e identificados como os arórios de mim, Escrevente Autorizado e do Oficial Maior, do que dou fé. E, perante mim, pelo outorgante vendedor referida, na forma em que está representado, me foi dito que a justo título e senhor e legítimo possuidor do imóvel consistente em: UM LOTE DE TERRENO sob nº 25 (VINTE E CINCO), DA QUADRA nº 35 (TRINTA E CINCO) , situado com frente para a rua 31 (trinta e um), no Plano do loteamento denominado "JARDIM AMÉRICA", desta cidade e Comarca de Bragança Paulista, medindo quinze metros (15,00 ms) de frente, para a rua nº 31 (trinta e um) ; trinta e cinco metros (35,00 ms) de um lado, onde confronta com o lote nº 26; trinta e cinco metros (35,00 ms) de outro lado, onde confronta com o lote 24; tendo nos fundos a largura de quinze metros (15,00 ms), onde confronta com o lote nº 16; sendo todos os lotes confrontantes da mesma quadra nº 35; encerrando a área de 325,00 ms², Que o descrito e confrontado imóvel foi havido por ele vendedor através da Escritura de Extinção de condomínio, lavrada nestas mesmas notas as fls.02 do Livro 603, e, objeto da Matrícula nº 10.791 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, e, o mesmo encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal, local, no exercício de 1.992, conforme identificação sob nº 4000405005500900000, tendo como valor venal CR\$ 3.201.901,50, devidamente corrigido pela Prefeitura Municipal, local, para a presente data em CR\$ 24.175.100,00. Que possuindo o imóvel atrás descrito, livre e desembaracado de quaisquer ônus, está justo e

contratado para vendê-lo ao outorgado comprador Sr. ADILSON TREVISAN, como por bem desta escritura. e, na melhor forma de direito, efetivamente vendido tem, pelo preço certo e brevemente convencionado de CR\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de cruzeiros) . importância essa que ele vendedor confessa e declara já haver recebido dele outorgado comprador . em moeda corrente nacional, que contou, conferiu e achou exata, da qual dá ao mesmo comprador plena, geral e irrevogável quitação, de pago e satisfeito para não mais o repetir, e, desde já, transfere-lhe toda a posse, jús. domínio, direito e ações que tinha e vinha exercendo sobre o bem ora vendido, para que dele o mesmo comprador use, goze e disponha livremente como seu que fica sendo, obrigando-se ela vendedora por si e seus sucessores a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, rescindendo pela evicção de direito quando chamados a autoria. Pelo outorgante vendedor referido, na forma em que está representado, me foi dito que não é empregador rural ou urbano, não sendo assim contribuinte obrigatório da Previdência Social, e, declarado: que sob as penas da Lei não pende contra ele nenhum feito ajuizado ou ações reais ou pessoais que envolva o imóvel objeto desta escritura. Pelo outorgado, comprador : Sr. ADILSON TREVISAN, me foi dito que aceitava a presente venda e esta escritura em todos os seus expressos termos, exibindo-me o comprovante do recolhimento do imposto de transmissão "inter vivos", na importância de CR\$ 800.000,00, pago à Caixa Econômica do Estado de São Paulo S/A, agência local, nesta data, conforme guia de recolhimento por autenticação mecânica cuja 3a. via, ficará arquivada nestas notas: e, ainda que se obriga e se compromete a cumprir e respeitar as obrigações e determinações do

| | |
|----------------|--------|
| C. M. E. B. P. | |
| PROT. GERAL Nº | 95.299 |
| Fis. | 35 |
| a) | m. |

| | |
|----------------|--------|
| C. M. E. B. P. | |
| PROT. GERAL Nº | 95, 99 |
| Fº | 36 |
| 1) | m |

Loteamento denominado " JARDIM AMÉRICA ", a saber: primeiro. Toda e qualquer obra, benfeitorias ou construções a serem implantadas no lote pelo comprador, deverão estar previamente aprovadas pelas autoridades municipais e autorizadas, obedecendo estritamente as Leis e regulamentos em vigor; segundo. As construções deverão obedecer os seguintes recuos mínimos: 4.00 metros da rua ou ruas; 2.00 metros de uma das divisas laterais, e 2.00 metros da divisa dos fundos. Os recuos serão contados da construção principal. Para os lotes de esquina ou com testada em curva, o recuo será contado do ponto central do painel de parede, podendo conseqüentemente, o canto do cômodo, invadir pequena parte da área de recuo das frentes. As construções com frente para a Avenida dos Imigrantes obedecerão o recuo determinado por Lei Municipal; terceiro. As edificações deverão preservar, obrigatoriamente a largura dos passeios que são: 2.50 metros na frente dos lotes das quadras 02 até 24; 3.50 metros na frente dos lotes das quadras 25 até 39. O passeio da Avenida dos Imigrantes, tem sua largura determinada em Lei Municipal; quarto. As construções feitas no lote objeto desta deverão destinar-se exclusivamente a fins residenciais, sendo absolutamente vedada a edificação de barracões ou estruturas comerciais ou industriais, e igualmente vedada a atividade comercial, mesmo que esta possa ser exercida em prédio com características residenciais, excetuam-se as edificações nos lotes das quadras 36, 37, 38 e 39, que serão regidas por contratos especiais; quinto Não serão permitidas construções destinadas ou mais de uma residência em cada lote, com exceção das edículas que deverão obedecer as posturas legais para sua edificação; sexto. As construções

Handwritten signature and number 3

residenciais não terão mais que dois (2) pavimentos acima do nível da rua para qual tem sua frente. As construções comerciais com frente para a Avenida dos Imigrantes poderão ter os pavimentos possíveis até o limite que iguale a altura de dois pavimentos determinados para a rua 31: sétimo. Os lotes vendidos quando o local exigir, serão obrigados a ceder a passagem de tubulações para as águas servidas dos lotes confrontantes, pela faixa de recuo obrigatório, atendendo as determinações da SABESP, para o JARDIM AMÉRICA.. Quando eventualmente o lote não for servido por rede de afastamento de esgotos, será permitida a instalação de fossa séptica, sendo vedado o uso de qualquer outro, principalmente a conhecida como "poco-negro". Esta cláusula constará obrigatoriamente em cada uma das sucessivas escrituras definitivas outorgadas pelos compradores ou futuros proprietários: oitavo. Além da proibição feita por Lei Municipal, esta escritura proíbe aos comoradores, quando da edificação, de qualquer obra no lote vendido, a se utilizar da pista asfáltica para depósitos de materiais ou para compor arcamassas ou concretos. Compete a qualquer comprador, proprietário ou morador do Jardim América, denunciar as autoridades a inadiplência a esta cláusula. Pelas partes contratantes, se foi dito ainda que se responsabilizam expressa e solidariamente por eventuais débitos de impostos, taxas ou tarifas incidentes sobre o imóvel objeto desta escritura, e, que o comprador declara para todos os fins que tem pleno conhecimento da Lei nº 7.433/85, e, que dispensa o vendedor da apresentação das certidões de feitos ajuizadas determinadas pela citada Lei, exceção feita quanto a certidão com referência à matrícula do imóvel que comprova a inexistência de alienações e ônus reais, a qual foi por ele

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 95 / 90
Fls. 37
M

C. M. E. B. P.
 PROT. GERAL Nº 95, 99
 Fs. 38
 2) m.

apresentada, conferida e achada como boa pelo comprador, a qual fica em seu poder. E de como assim o disseram e dou fé. Pediram-me e lhes lavrei esta escritura a qual feita lhes li e por estar em tudo conforme outorgaram, aceitaram e assinam. Dou fé. Eu (s) Marcos José Lambert - - (MARCOS JOSÉ LAMBERT),

creyente Autorizado. datilografei. Eu (s) Geraldo Alves da Fonseca Beraldo Alves da Fonseca), Oficial Maior, subscrevi. (AA) AGNI ARIEL LIBERA / ADILSON TREVISAN / N/A MAIS. DEVIDAMENTE SELADA. TRASLADADA EM SEGUIDA. Eu (GERALDO ALVES DA FONSECA). Oficial Maior, que fiz datilografar, subscrevo e assino em público e caso...X...X...X...X...X...X...X...X...X...X...

Em test. da verdade

DR. GERALDO ALVES DA FONSECA
 OFICIAL MAIOR

| | |
|------------------------------|---------------------|
| REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS | |
| BRAGANÇA PAULISTA - SP | |
| VALOR DO TERRENO | |
| VALOR DO CONDOMÍNIO | 1.117.500,00 |
| VALOR DO IPTU | 301.725,00 |
| VALOR DO ITCM | 223.500,00 |
| TOTAL | 1.642.725,00 |
| RESPONSÁVEL | |

REGISTRO DE IMÓVEIS
 Apresentado e protocolado nesta data sob nº 87.302 Lº 1, registrado sob nº 10 na matrícula nº 18.791
 Bragança Paulista, 14 de dezembro de 19 92
 O oficial, *[Signature]*

MEMORIAL DESCRITIVO

(De acordo com a instrução do INCRA nº 17-A)

| |
|----------------------|
| C. M. E. B. P. |
| PROT. GERAL Nº 95,99 |
| Fk. 39 |
| a) m |

1. ASSUNTO:- Projeto completo de um loteamento para expansão urbana.
2. DENOMINAÇÃO:-
"FAZENDA PORTAL DAS ESTÂNCIAS" - Chácaras Residenciais
3. PROPRIETÁRIO:- Sr. LEVY SUPPIONI
4. LOCALIZAÇÃO:- A área loteada localiza-se no Bairro do Bom Retiro; Município e Comarca da Estância de Bragança Paulista, Estado de São Paulo.
5. ORIGEM:- A referida área foi adquirida por escritura pública, transcrita sob nº 55431, livro nº 3-40, do Registro de Imóveis de Bragança Paulista.
6. DIVISAS E CONFRONTAÇÕES:- O imóvel loteado acha-se circunscrito dentro das seguintes divisas e confrontações:- Começa no cruzamento da margem esquerda da Variante que de Bragança Paulista, demanda à Via Fernão Dias, com a divisa da gleba nº3, do condômino Leacyr Colombi; daí, em sentido horário, e confrontando com este, segue em linha reta, numa distância de 70,00m até alcançar o meio de um caminho que demanda a referida Variante, onde deflete a esquerda e segue pelo caminho numa distância de 415,00m até alcançar a divisa dos sucessores de Adolfo Corti; daí, deixa o caminho e confrontando com este, deflete a direita e segue numa distância de 50,00m, até alcançar o córrego onde, transpondo o referido córrego e confrontando com a gleba nº4 do condômino Leacyr Colombi, segue numa distância de 20,00m, até alcançar o meio de um caminho de servidão dos condôminos; daí, deflete a esquerda e confrontando ainda com a gleba nº4, do condômino Leacyr Colombi, segue por este até uma distância de 265,00m, e posteriormente por uma linha reta numa distância de 508,00m, até alcançar a margem direita do caminho que demanda a antiga estrada Bragança Paulista-Joanópolis; daí, deflete a direita e segue por esta, numa distância de 1.170,00 metros, até alcançar a margem esquerda da já referida antiga estrada Bragança Paulista-Joanópolis; daí, deflete a esquerda e segue por esta numa distância de 1.170,00m, até alcançar a margem

gem esquerda da Variante que demanda a Via Ferrás para a direita e segue por esta, numa distância de 170 metros, até onde tiveram principio e fim estas medidas e combinações.

7. VIAS DE ACESSO:- Não existem problemas de acesso, pois o loteamento faz frente diretamente para uma avenida oficial asfaltada, a Av. D. Pedro I; e ao longo da sua divisa Sul, existe uma Avenida Municipal Projetada, a qual proveio da retificação e alargamento da antiga estrada Bragança-Joanópolis ou da Boa Vista.
8. VIAS DE CIRCULAÇÃO INTERNA:- O projeto previu um sistema viário que atenderá convenientemente a todos os lotes e áreas de recreação. As avenidas, ruas e vielas foram traçadas sempre de acordo e obedecendo-se as normas e posturas vigentes, no que tange às suas larguras e declividades dos greides.
 - 8.1 As Avenidas 1, 2 e 3 constituem as vias centrais do loteamento e foram projetadas em concordância com a Avenida Municipal Projetada; sua largura total é de 20,00m compreendendo calçada para pedestres, duas pistas e um canteiro central; nos pontos de encontro com outras vias, foram projetadas praças rotatórias para melhor distribuição do tráfego.
 - 8.2 Ruas 1, 2, 3, 4 e 5 - Projetadas com 14,00m de largura, constituem as vias de circulação secundárias. Serão abertas com calçadas laterais, conforme perfis transversais em anexo.
 - 8.3 Rua de Proteção:- Em atendimento às instruções da CIRESP foi projetada uma Rua de Proteção de 9,00m de largura isolando a faixa de proteção de 5,00m, além de uma viela de 4,00m, feitas essas afim de garantir a preservação de um pequeno córrego.
 - 8.4 Vielas:- Afim de facilitar as obras de infra estrutura, tais como rede de esgoto, abastecimento de água e sistema de proteção contra as águas pluviais, foram projetadas vielas sanitárias de 4,00m de largura em todos os locais necessários, sempre, em função das dimensões das quadras e condições topográficas.
 - 8.5 escoamento das águas pluviais:- O traçado dos greides prevê o escoamento das águas pluviais pelas laterais das vias de circulação interna, correndo pelas guias e sarjetas; não haverá em nenhum ponto crítico de concentração das enxurradas. Nos locais necessários serão construídas galerias e outros meios de pro

| | |
|----------------|-------|
| C. M. E. B. P. | |
| PROT. GERAL Nº | 95.99 |
| Fs. | 40 |
| 1) | m |

teção e escoamento.

9. DISTRIBUIÇÃO DOS LOTES:- O presente projeto enquadrando-se, segundo a classificação do INCRA, em loteamento para expansão urbana. Foram projetados 74 lotes distribuídos em 6 quadras, designadas de A, B, C, D, E e F. Os lotes apresentam áreas de 1.500 a 2.500m² em média, com exceção dos lotes 8, 9, 10 e 11 que apresentam áreas superiores (ver tabela anexa). Todos os lotes apresentam mais de 20m de testada, estando previstos recuos - frontais de 6m, laterais de 3m e 4m nos fundos para as construções, condições estas estabelecidas mediante cláusulas contratuais.

10. ÁREAS LIVRES PARA SISTEMA DE RECREIO:- As áreas verdes e de recreação foram projetadas nos locais de maior beleza natural e paisagística, mantendo-se todas as árvores de maior porte; o projeto paisagístico prevê gramados e por entre o arvoredo, formando bosques e áreas de lazer, plantas ornamentais. Na planta nº1, acham-se localizadas as áreas atinentes ao sistema de recreio. Também as praças, projetadas formando rotatórias, constituirão áreas verdes e de lazer, pois serão plantadas árvores ornamentais e criadas condições para recreação e lazer.

11. DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS:- O projeto de loteamento ficou com a seguinte distribuição das áreas:

| | | | |
|--|--------------------------|---|---------|
| Soma das áreas dos lotes. | 154.959,73m ² | = | 64,03% |
| Sistema viário. | 48.413,94m ² | = | 20,00% |
| Sistema de recreio. | 24.200,20m ² | = | 10,01% |
| Sistema de proteção | 9.564,63m ² | = | 3,95% |
| Faixa abrangida pela Av. Municipal projetada. | 4.861,50m ² | = | 2,01% |
| ÁREA TOTAL. | 242.000,00m ² | = | 100,00% |

A discriminação das áreas dos lotes encontra-se na tabela de distribuição das áreas, em anexo.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS:-

12.1- A área total do imóvel denominado "Fazenda Portal das Estâncias" é de 242.000,00m² ou de 24,20ha conforme já foi demonstrado e de acordo com a planta do perímetro (planta nº1).

12.2- A área de cada lote é inferior ao módulo do INCRA (porção mínima de parcelamento) e a área loteada é superior a ele, com

| | |
|----------------|-------|
| C. M. E. B. P. | |
| PROT. GERAL Nº | 95,99 |
| Fs. | 41 |
| a) | m. |

| | |
|----------------|--------|
| C. M. E. B. P. | |
| PROT. GERAL Nº | 95, 99 |
| Fa. | 102 |
| | m. |

- forme dados constantes do recibo do INCLM em anexo.
- 12.3- A variante que demanda a Via Fernão Dias mencionada na escritura de compra e venda do imóvel, hoje alçou-se à categoria de Avenida, conforme certidão da Prefeitura em anexo.
- 12.4- Também a antiga estrada Bragança Paulista-Joanópolis foi transformada em ampla Avenida, por projeto municipal;
- 12.5- O pequeno curso d'água (córrego) que corre nas propriedades, de um canto de divisa do imóvel, foi preservado e protegido, mediante faixas, ruas e vielas de proteção, projetadas de forma a atender cabalmente às instruções da CETECB

Prefeitura Municipal de Est. de Brag. Pla.

VISTO

Bragança Paulista, 31 de 10 de 1977

O PREFEITO *Levy*

PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAGANÇA PAULISTA

SECCAO DE OBRAS

[Handwritten signature]

CM - 102

10-27

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTADIA

DE BRAGANÇA PAULISTA

SECCAO DE OBRAS

APROVADA

10/04/77

Bragança Paulista, 25 de Outubro de 1977

Isaura Mitsuko Onishi

ISAIURA MITSUKO ONISHI

Responsável pelo Depto. Arquitetura

CREA-SP 50.867/D - C.º Registo

Levy Suppioni.-