

## “DAS ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS”

### Anexo do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel”

## Loteamento SETLIFE I e II

### Mirassol-SP

O presente regulamento trata-se de Normativas internas o que não isenta o proprietário, quando da construção, de respeitar as legislações municipais e estaduais para aprovação e obtenção de “Alvará de Construção” junto a Prefeitura Municipal de Mirassol.

#### 1 – Especificações Gerais:

- 1.1 – Construir-se-á apenas uma residência por lote transacionado, destinada à habitação do tipo familiar.
- 1.2 – Nos lotes destinados ao Uso de Comercial e de Serviços, será permitida a construção de edificações tipo Mall.
- 1.3 – Para as edificações residenciais a altura máxima deverá ser de até 10,00m a partir do perfil natural do terreno. Excluem-se dessa altura os volumes de caixa d’água e de casa de máquinas com área máxima de 5,00m<sup>2</sup> e altura máxima final de 2,50m, contados a partir da laje de cobertura. As edificações de Uso comercial e de serviços, poderão seguir as mesmas regras sendo limitado a construção de no máximo dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua.
- 1.4 – Fica vedada a construção de Edículas (edificação acessória, afastada da edificação principal), em todos os lotes residenciais, de comércio e serviço.
- 1.5 – É permitida a construção de prédio comercial e de serviços, somente na área comercial externa existente no loteamento, com finalidade de abastecimento e prestação de serviços aos moradores e vizinhança.
- 1.6 – É expressamente vedada a construção de: prédio não-residencial, prédios de apartamentos para habitação coletiva, prédios para fins comerciais, industriais e de escritórios, de forma a nunca se exercerem neles atividades de comércio e indústria. Por exemplo: hospital, templos, cinemas, teatro, hotel, motel, pensão, marcenaria, funilaria, serralheria, bares com música ao vivo, loja de material de construção que utilize área externa para depósito de materiais, borracharia, marmoraria, locadora de veículos, oficina mecânica e demais edificações que não se enquadrem nos objetivos residenciais do empreendimento.
- 1.7 – As quadras 20, 21, 22, 39, 40 e 41 são destinadas exclusivamente para o Uso de Comercial e de Serviços, sendo vedada a construção de edificações de Uso Misto (residencial / Comercial)
- 1.8 – Comunicação visual: somente será admitida nas construções destinadas à Uso Comercial e de Serviços, podendo ser instaladas na Fachada principal da edificação ou fixada por Totem sendo este localizado o

recoo frontal a 2,00m do alinhamento do lote e altura máxima limitada a 7,00m. Não serão admitidas nenhum tipo de comunicação ou publicidade nas fachadas laterais e fundo. Devendo ser fixadas no corpo da edificação e limitadas à sua altura.

- 1.9 – As ligações externas de energia elétrica, telefone, interfone e outros, serão obrigatoriamente subterrâneas, no trecho compreendido entre o padrão de entrada de energia elétrica (poste particular) e o corpo da construção principal.
- 1.10 – A caixa de energia elétrica deve obedecer ao modelo padrão da Companhia Paulista de Força e Luz, para instalação ao tempo.
- 1.11 – As ligações domiciliares de água e esgoto deverão seguir o padrão da Sanessol.
- 1.12 – Calçadas: deverão ser construída de acordo com o modelo disponibilizado pela empreendedora.
- 1.13 – É permitida a construção de garagem de veículos abaixo do nível da Rua, exceto para os lotes localizados nas quadras 22 e 41. Para os demais lotes deverá ser obedecido os mesmos recuos utilizados para as Edificações.
- 1.14 – Todos os projetos de construção residencial, comercial e de serviços deverão ser anuídos pela Associação de Moradores do Loteamento SETLIFE Mirassol antes de sua aprovação junto aos órgãos competentes, tendo a Associação autonomia para anuir ou não os projetos propostos.
- 1.15 – Após a expedição da licença Municipal para edificação, poder-se-á construir um cômodo provisório de no máximo 8m<sup>2</sup> para guardar materiais empregados na obra e útil para o alojamento de vigias, ou container com banheiro. Este cômodo deverá ser demolido caso a obra não seja iniciada no prazo de 120 dias contados da expedição da supracitada licença.

## 2 – Das Construções Residenciais:

A construção principal, térrea ou assobradada, obedecerá os parâmetros descritos abaixo:

- a) Recuo mínimo frontal: 3,00 metros
- b) Recuo mínimo lateral: térrea: 1,50 metros em uma das laterais (\*)  
assobradada: 2,00 metros em uma das laterais. (\*)  
(\*) Para lotes de esquina, o recuo lateral obrigatório deverá ser mínimo de 2,00 metros e considerado na lateral que faz divisa com a rua.
- c) Recuo mínimo fundo: térrea: pode encostar.  
assobradada: mínimo de 2,00 metros
- d) Todos os recuos deverão ser contados a partir do alinhamento das divisas do lote até a alvenaria da edificação.
- e) A pavimentação do recuo frontal poderá ser de até 5,00 (cinco) metros de largura para o acesso à garagem e até 1,50 (um e meio) metros para acesso de pedestres. As demais áreas do recuo frontal só poderão ser utilizadas para jardins, sendo obrigatório a manutenção de no mínimo 40% do recuo frontal como área permeável.

- f) No recuo mínimo frontal os níveis das divisas não poderão ser alterados, não sendo permitido degraus nas calçadas seja no alinhamento frontal ou lateral (entre lotes). Casos especiais deverão ser submetidos à aprovação da Diretoria da Associação, que poderá aprovar soluções diversas desta regra, levando-se em conta, fundamentalmente, o padrão estético do empreendimento.
- g) Taxa de ocupação: a área de projeção horizontal da construção principal, não poderá ultrapassar a 60% (sessenta por cento) da área total do lote, podendo chegar a 70% incluindo a piscina.
- h) Índice de aproveitamento: poderá ser de até 1 (uma) vez a área total do terreno.
- i) Os terrenos deverão ter uma área permeável correspondente a 15% de sua totalidade.
- J) Metragem mínima de Construção: 90,00m<sup>2</sup>

**2.2 – Piscinas:** recuo mínimo obrigatório é de 1,00 metro, contado do alinhamento das divisas (laterais e fundo). As cascatas, quando for o caso, poderão ser instaladas nos muros de divisa, desde que não extrapolem a altura de 2,10 metros. Poderão ser posicionadas na frente do lote, quando se tratar de lote de esquina, obedecendo para tanto o recuo mínimo frontal.

**2.3 – Muros e Cercas Vivas:** é vedada a construção de muros de divisas no alinhamento frontal do lote e nas suas laterais, até o limite do recuo de 3,00 metros da frente do lote. Nas divisas laterais, do alinhamento da rua até o recuo frontal obrigatório, poderão ser implantados gradis, sebe ou cerca viva, com altura não superior a 1,80 metro. Quando a piscina estiver implantada na frente, como previsto no item 2.2, no recuo frontal poderá ser instalado gradis, sebe ou cerca viva, com altura não superior a 1,80 metros.

Muro de divisa entre lotes (laterais e fundo), deverá ter altura máxima de 2,50 metros.

Para lotes de esquina na divisa que confronta com a rua, poderá ser edificado muro com extensão máxima de 14,00 metros, e altura máxima de 2,50 metros.

**2.4 – Garagem de Veículos e Varanda:** poderá encostar na lateral ainda que a edificação não esteja recuada na divisa oposta, desde que a profundidade máxima seja de até 6,00 metros. Poderá ser edificado 2º pavimento, desde que seja conservado o recuo mínimo lateral de 2,00 metros.

### 3 – Das Construções Comerciais e de Serviço:

A construção, térrea ou assobradada, obedecerá os parâmetros descritos abaixo:

- a) Recuos mínimos obrigatórios

LOTES COM ÁREA ATÉ 500,00 m <sup>2</sup> (*)				
	CONSTRUÇÃO			
	TÉRREA		ASSOBRADADA	
	OPÇÃO A	OPÇÃO B	OPÇÃO A	OPÇÃO B
Recuo mínimo FRONTAL	5,00	5,00	5,00	5,00
Recuos mínimos LATERAIS	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	1,50	2,00	0,00
Recuo mínimo FUNDO	0,00	0,00	0,00	2,00

LOTES COM ÁREA ACIMA DE 500,00 m <sup>2</sup> (**)				
CONSTRUÇÃO				
TÉRREA		ASSOBRADADA		
	OPÇÃO A	OPÇÃO B	OPÇÃO A	OPÇÃO B
Recuo mínimo FRONTAL	5,00	5,00	5,00	5,00
Recuos mínimos LATERAIS	1,50	0,00	2,00	0,00
	1,50	1,50	2,00	2,00
Recuo mínimo FUNDO	2,00	2,00	2,00	2,00

**OBSERVAÇÕES (\*) (\*\*)**

1 - Para **lotes de esquina**, o recuo lateral obrigatório deverá ser mínimo de 2,00 metros e considerado na lateral que faz divisa com a rua.

2 - Para os lotes localizados nas Quadras 22 e 41, o recuo do fundo trata-se de faixa **NÃO EDIFICANTE**, sendo vedado qualquer tipo de cobertura e/ou construção. Não será permitido a abertura de portas, janelas ou qualquer outro tipo de dispositivo destinado a iluminação e ventilação. **Este recuo deverá ser de no mínimo 3,00 metros**

- b) Todos os recuos deverão ser contados a partir do alinhamento das divisas do lote até a alvenaria da edificação.
- c) O recuo frontal poderá ser utilizado para estacionamento de clientes e sua pavimentação se fará obrigatoriamente com piso drenante ou similar e ainda deverá ser previsto entrada acessível para pedestres sendo admitido guarda-corpo ou corrimãos em casos especiais.
- d) No recuo mínimo frontal os níveis das divisas não poderão ser alterados, não sendo permitido degraus nas calçadas seja no alinhamento frontal ou lateral (entre lotes). Casos especiais deverão ser submetidos à aprovação da Diretoria da Associação, que poderá aprovar soluções diversas desta regra, levando-se em conta, fundamentalmente, o padrão estético do empreendimento.
- e) Taxa de ocupação máxima: 80%
- f) Índice de aproveitamento: poderá ser de até 2 (duas) vezes a área total do terreno.
- g) Os terrenos deverão ter uma área permeável correspondente a 15% de sua totalidade.
- h) Metragem mínima de Construção: 120,00m<sup>2</sup>

**4 – Do Prazo Limite das Obras:** As construções terão prazo de conclusão de 24 (vinte e quatro) meses a partir da data de liberação do “Alvará de Construção” expedido pela prefeitura municipal de Mirassol-SP. Findo o prazo estabelecido e não tendo sido concluída a construção, o proprietário estará sujeito as sanções previstas no Estatuto da Associação de Moradores.