

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Jap.

MATRÍCULA

21237

FOLHA

1

LIVRO N. 2 — REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, com frente para a Rua S.40, do lado par, constituído pelo lote nº 15 da quadra nº 46, do loteamento City Ribeirão, distante 9,00 ms. do ponto no lote nº 14 da mesma quadra, onde começa a curva da esquina da Rua S.40, com a Avenida 2, medindo 17,00 ms. de frente; 30,00 ms. da frente aos fundos, em ambos os lados e 17,00 ms. nos fundos, encerrando a área de 510,00 ms²., confrontando do lado direito de quem olha da rua para o terreno, com o lote nº 14, no lado esquerdo com o lote nº 16 e nos fundos com parte do lote nº 13, entre a Avenida 2 e a Rua S.41.-

PROPRIETÁRIA: Companhia City de Desenvolvimento, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, inscrita no CGCMF sob nº 61.686.671/0001-42.-

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob nº R.1/2353 e loteamento registrado sob nº R.3/2353, neste Registro. (OBS: Ver AV.712/2353).-

Ribeirão Preto, 07 de agosto de 1980. A Escr.Aut. *Rita*

Rita de Cássia Abrão.-

R.1/21237.-

DEVEDORA: Companhia City de Desenvolvimento, acima qualificada.-

CREADOR: Arnaldo Batalhão, brasileiro, contador, portador do RG número - 3.464.551-SP e do CIC nº 743.933.248-20, casado no regime da comunhão de bens com Josefina Habenschus Batalhão, domiciliado nesta cidade.-

TÍTULO: Compromisso de venda e compra.-

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular datado nesta cidade, em 26 de outubro de 1979, apresentado em 03 vias, ficando uma arquivada.-

VALOR: Cr\$ 351.900,00, que será pago: a) Cr\$ 14.433,00 já recebidos anteriormente pela devedora; b) Cr\$ 337.467,00 deverão ser pagos pelo credor à devedora, através de 42 prestações mensais e sucessivas, a partir de 26 de novembro de 1979, nos seguintes valores: 03 de Cr\$ 14.431,00; 09 de Cr\$ 4.926,00; 10 de Cr\$ 6.686,00; 10 de Cr\$ 8.445,00 e 10 de Cr\$ 9.853,00 prestações essas representadas por notas promissórias emitidas pelo credor a favor da devedora, com a cláusula "a ordem", aceitas no ato em caráter "pro-solvendo".-

CONDIÇÕES: O compromisso é revestido do caráter de irrevogabilidade e irretroatibilidade, sem cláusula de arrependimento, obrigando as partes contratantes, seus herdeiros e sucessores a respeitá-lo até o final, ficando rescindido por inadimplemento do credor. O credor obedecerá sempre e rigorosamente as obrigações constantes do Anexo I, do contrato.-

Apresentou Certificado de Regularidade de Situação do IAPAS, sob nº 251.150, Série E, expedido em 18 de março de 1980, válido até 28 de fevereiro de 1981, que ficou arquivado.-

(continua no verso)

Ribeirão Preto, 07 de agosto de 1980. A Escr. Aut.

Rita de Cássia Abrão.-

Eml.1.100,00-Est.220,00-Cart.165,00= Cr\$ 1.485,00-Rec. 13881-G. 107/108.-

R.2/21237.-

TRANSMITENTE: Companhia City de Desenvolvimento, com sede na cidade de -
São Paulo, Capital deste Estado, inscrita no CGCMF sob nº 61.686.671/0001-42.

ADQUIRENTE: Arnaldo Batalhão, portador do RG nº 3.464.551-SSP/SP e do CPF
nº 743.933.248/20, brasileiro, contador, casado no regime da comunhão uni-
versal de bens, anterior a vigência da Lei 6515/77, com Josefina Habenchus
Batalhão, domiciliado nesta cidade.-

TÍTULO: Venda e compra.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 15 de setembro de 1983, de notas do 4º Tabé-
lião local, Livro 650, folhas 258.-

VALOR: Cr\$ 351.900,00.-

OBSERVAÇÕES: É condição essencial da venda, a observância dos seguintes -
regulamentos a que ficam obrigados não só o lote de terreno objeto da pre-
sente matrícula, senão também os lotes de terrenos vizinhos adiante enume-
rados, a saber: No lote objeto da presente matrícula não será construída
mais de uma residência e respectivas edículas que se destinará exclusiva-
mente à moradia de uma única família. É proibida, portanto, a construção
de prédio não residencial e de prédio de apartamentos ou para habitação -
coletiva. A residência não será usada nem adaptada, nem permitida para -
fins comerciais, industriais ou quaisquer outros não residenciais por for-
ma a nunca se exercer nela, comércio ou indústria de qualquer natureza, -
nem serem na mesma instalados colégios ou estabelecimentos de ensino, es-
critórios, hospital, clínicas, templo, cinema, teatro, hotel, pensão, clu-
be, restaurante, etc. A construção não poderá ter mais de dois pavimentos
(térreo e superior) acima do nível da rua e quando o lote for de esquina
ou tiver duas frentes, acima do nível da via pública mais elevada. Podem
rão a juízo da Companhia City, ser construídos, além destes dois pavimen-
tos, ou um sótão quando em harmonia com o estilo da construção; ou um -
sub-solo dentro do perímetro da projeção horizontal do prédio, quando o -
relevo natural do terreno apresentar inclinação igual ou superior a 15%.
b)- a construção principal, inclusive as partes em balanço, obedecerá aos
seguintes recuos mínimos: 5,00 ms. do alinhamento da rua ou ruas ou pra-
ças; 1,60 ms. das divisas laterais; 5,00 ms. da divisa dos fundos do lote.
Os recuos compreendem faixas paralelas as divisas dos lotes e suas medi-
das serão tomadas na perpendicular à divisa considerada, não sendo tolera-
dos quaisquer corpos ou saliências nessas faixas, exclusive os beirais -

(continua na folha 2)

JAP

MATRÍCULA
21237

FOLHA
2

LIVRO N. 2 — REGISTRO GERAL

até 1,00 m. no máximo. Nas faixas de recuo lateral será permitida a construção de uma passagem coberta para automóvel conforme disposto a seguir na letra "c". As edículas poderão ser construídas na faixa de recuo dos fundos, desde que observem um afastamento mínimo de 2,50 ms. da construção principal. A faixa de recuo de frente não poderá ser utilizada como pátio de serviço de qualquer natureza. c) A construção principal, com um ou dois pavimentos, não poderá ocupar área superior a 40% da área do lote inclusive a projeção de balanços. As edículas externas (garage, quartos de empregados, W.C., lavanderia, etc.) não poderão ter mais de dois pavimentos (térreo e superior) e não poderão ocupar área superior a 10% da área do lote. No caso de incorporação das edículas à edificação principal o conjunto poderá ocupar, no máximo 50% da área do lote, desde que o restante do lote permaneça livre de qualquer construção. As edículas, quando em separado da construção principal, ficarão recuadas no mínimo 12,00 ms. do alinhamento da via pública. NOS terrenos de esquina ou com frentes para duas ruas ou praças esse recuo poderá ser reduzido até 5,00 ms. com relação ao logradouro de menor importância (conforme classificação a juízo da Companhia City) devendo também as suas fachadas para este último, ter tratamento arquitetônico adequado a não abrir diretamente para o mesmo, portas de compartimentos sanitários ou lavadouros. Quando o terreno apresentar barranco natural de altura superior a 1,50 ms. acima do nível da via pública, a garage (só garage) poderá ser, excepcionalmente, construída no alinhamento da via pública, (se a Prefeitura Municipal o consentir) desde que o piso do pavimento térreo da construção principal fique acima do nível da laje de cobertura da garage e que o pé direito desta não exceda de 2,30 ms.; neste caso a cobertura da garage será rematada por jardim ou terraço descoberto dotado de guarda corpo com altura máxima de 1,00 m. Poderá também, nesta mesma hipótese, a garage ser construída abaixo do nível do primeiro pavimento, dentro do perímetro da projeção horizontal do prédio principal. Ligada ao prédio principal e encostada ou não a uma das divisas laterais do lote, poderá ser construída uma única passagem coberta ou desembarcadouro para automóvel de comprimento não superior a 6,00 ms. sem terraço em cima. Esta será aberta na frente e nos fundos e não poderá ser fechada em hipótese alguma, tolerando-se somente a colocação de grades com vazamento superior a 70%. Essa passagem coberta terá a altura máxima de 2,70 ms. acima do terreno natural. Entende-se por terreno natural aquele resultante da urbanização do bairro. d) Os fechos na frente ou frentes para a via pública, se forem construídos, terão a altura total máxima de 1,50 ms. acima do nível da guia e serão de gradil, sebe viva ou elementos vazados cujo vazamento mínimo será de 70%. No caso de constru-

(continua no verso)

ção de gradil, sobre mureta de alvenaria ou somente mureta de alvenaria, esta não poderá exceder de 0,90 ms. de altura. Sendo necessária, a juízo da Companhia City, a construção de muro de arrimo, este poderá ser erigido até a altura máxima de 2,00 ms. acima da guia e deverá ser revestido. Sobre esse muro de arrimo poderá ser feito gradil, cuja altura não poderá exceder de 1,00 m. acima do muro. Os fechos poderão ser flexionados em direção à casa. Neste caso o espaço resultante dessa flexão deverá ficar completamente livre de qualquer vedação, sempre obedecendo aos limites de altura e prescrições do fecho no alinhamento. e) Os fechos laterais divisórios entre o alinhamento da via pública e o da edificação principal em toda a sua extensão, obedecerão a altura máxima de 1,50 ms. acima do terreno natural. Na extensão restante das divisas laterais e nos fundos, os fechos terão a altura máxima de 2,00 ms. acima do terreno natural, salvo onde se confrontarem com imóvel não pertencente a City Ribeirão. Poderão ser construídos fechos de simples vedação, ligando a edificação principal às divisas laterais do lote, desde que a altura dos mesmos não exceda a altura de 2,70 ms. do terreno natural e obedeça ao recuo de frente. Eventuais aterros deverão ficar contidos nas caixas de embasamento da casa, não sendo tolerados aterros junto às divisas do lote com altura superior a 1,00 m. acima do terreno natural. f) Será permitida a construção de pérgulas somente nas faixas de recuos laterais (de um só lado) e dos fundos. Os elementos das pérgulas não terão altura superior a 0,40 ms., largura não superior a 0,15 ms. e os vãos entre as faces das vigas não poderão ser inferiores a 0,50 ms.; essas pérgulas, em hipótese alguma, poderão receber qualquer tipo de cobertura e a altura máxima de seus elementos fica limitada a 2,70 ms. a contar do nível do terreno natural. g) Os passeios constarão de uma faixa central cimentada ou revestida de outro material, ladeada por duas outras gramadas. A largura dessa faixa central será de 1,00 ms. para passeio de 2,50 ms.; de 1,50 ms. para passeio de 3,00 ms.; de 2,00 ms. para passeio de 4,00 ms., cabendo ao adquirente do lote a conservação do gramado. h) As ligações externas de luz e força elétrica, telefone e campainha serão subterrâneas entre a via pública e a edificação principal e as edículas. i) Os esgotos e águas servidas, serão obrigatoriamente canalizados. Enquanto os interceptadores ou emissários não forem construídos pelos órgãos públicos competentes, esses esgotos serão conduzidos para uma fossa séptica individual para cada lote, seguida de poço de absorção. Se aqueles órgãos públicos aprovarem, o resíduo líquido proveniente da fossa séptica poderá ser lançado na rede pública de esgotos. Os lotes situados a montante, de onde não seja possível dirigir os ramais de esgotos diretamente para a rede pública, poderão, esses encanamentos -

(continua na folha 3)

WAP

LIVRO N. 2 — REGISTRO GERAL

ser dirigidos através da faixa destinada aos recuos de lote a jusante, distanciados de 0,40 ms. a 1,00 m. das divisas deste lote. A tubulação de águas pluviais dos lotes situados a montante, poderão atravessar o lote a jusante, através das faixas destinadas aos recuos, numa distancia entre 0,40 ms. e 1,00 m. das divisas deste lote até encontrar as sarjetas da via pública. Estas tubulações se destinam exclusivamente às águas de chuvas, não podendo receber, em hipótese alguma, águas servidas. Nas condições previstas neste item o comprador, desde já se compromete a permitir a passagem das tubulações dos lotes a montante. Essas tubulações terão dimensionamento, declividades e execução adequadas ao perfeito funcionamento e serão providas de caixas de inspeção nos pontos necessários para garantir a sua fácil desobstrução, sem prejuizo para o lote permissionário, em qualquer época. Fica entretanto, vedada ao lote de jusante, a utilização do mesmo ramal, salvo acordo entre os interessados. j) Qualquer construção (inclusive reconstrução, reformas ou aumentos), só poderão ser iniciadas depois de aprovados pela Companhia City e pelos Poderes Públicos competentes os respectivos projetos e de obtido o alvará de licença, devendo obedecer aos regulamentos estaduais e municipais ao tempo da construção, além dos regulamentos estipulados nesta escritura. AS edículas não poderão ser edificadas antes do inicio da construção principal. Todavia, após a expedição do alvará de licença, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais ou uso do guarda da obra, barracão que deverá ser demolido, se a construção não for iniciada dentro do prazo de 120 dias, a contar da data da expedição do referido alvará de licença. l) Dois ou mais lotes contíguos poder-se-ão unir ou recompor, de modo a formar um ou mais lotes, contanto que cada um dos lotes resultantes apresente os seguintes requisitos: frente mínima de 14,00 ms. e área mínima de 490,00 ms². Todas as obrigações nesta cláusula pactuada continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes. m) São proibidos letreiros e anuncios de qualquer espécie nos terrenos e nas edificações, salvo anuncios referentes a venda ou locação do imóvel, nome e profissão do proprietário ou compromissário. n) Não poderá ser realizado no terreno, desaterro ou extração de material, sem o prévio consentimento escrito da Companhia City. o) O comprador se obriga se a municipalidade o exigir, observada a legislação local, a assinar escritura pública pela qual se comprometerá a não renunciar aos recuos laterais do terreno, mencionados na letra "b", necessários para garantia mutua de insolação nos saguões exteriores relativamente aos prédios a serem construídos nos terrenos vizinhos. p) - Para os lotes especiais situados nas quadras 39 a 44 e adjacentes às Rodovias e ao anel viário os recuos mínimos mencionados na letra "b" e as ta-

(continua no verso)

xas de ocupação mencionadas na letra "c" retro, serão os seguintes: recuo mínimo de 5,00 ms. do alinhamento da rua ou ruas ou praças; recuo mínimo de 2,00 ms. das divisas laterais; nenhuma construção será permitida a menos de 38,00 ms. da cerca da rodovia ou do anel viário. A construção principal, mais as edículas (inclusive as partes em balanço), não poderão ocupar mais de 40% da área do lote. As edículas, quando em separado da construção principal, não poderão ocupar mais de 5% da área do lote. Serão respeitadas todas as demais condições estipuladas nesta cláusula. q) Se, em qualquer época os Poderes Públicos vierem a permitir a subdivisão dos lotes especiais, referidos na letra "p" anterior os lotes resultantes dessa divisão obedecerão às normas estabelecidas para os lotes residenciais comuns deste loteamento. r) Os lotes submetidos as obrigações nesta cláusula pactuadas são os seguintes além daquele que é objeto da presente matrícula: lotes 13, 14 e 16 da quadra 46; s) Logo após a oficialização da via pública para a qual faz frente o terreno objeto da presente matrícula e se já existirem guias colocadas o comprador se obriga a construir, no prazo de doze meses a contar da data da oficialização, os fechos (apenas mureta) e respectivo passeio, na conformidade do disposto na letra "d" (se ainda não houver edificação sobre o lote) e "g" retro. Se o comprador não cumprir este item poderá a Companhia City mandar executar as obras, cobrando mais 100% sobre o custo. O montante vencerá juros de 1% ao mês, devendo ser pago dentro de 15 dias do aviso que a Companhia City dará. As condições constantes desta cláusula e que serão inscritas no registro de imóveis, só poderão ser alteradas por acordo escrito da Companhia City, do comprador ou sucessores do comprador, ou sucessores dos lotes mencionados na letra "r". t) Fica esclarecido que na faixa de recreio frontal de cada lote não serão admitidas edificações, pέργulas, coberturas ou abrigos de qualquer natureza, de modo a permanecerem as faixas de recuo frontal sempre livres. u) para a aprovação das plantas referidas na alínea "j" desta cláusula a Companhia City cobrará uma taxa de tres UPCs. v) A primeira demarcação de cada lote será feita pela Companhia City sem que tenha encargos para o adquirente do respectivo lote; todavia, as subsequentes quando solicitadas, serão feitas pela Companhia City mediante a taxa de cinco UPCs. x) Integram o preço da venda e compra os seguintes equipamentos urbanos que a Companhia City introduzirá no loteamento City Ribeirão: terraplenagem; guias e sarjetas; galerias de águas pluviais; rede de água e de esgoto; rede de energia elétrica domiciliar aérea; pavimentação das ruas em asfalto, blocos de concreto ou similar; arborização e paisagismo; III- Se o comprador deixar de cumprir ou transgredir qualquer uma das disposições da cláusula II retro, obriga-se a pagar à Companhia City

(continua na folha 4)

CS

MATRÍCULA
21237

FOLHA
4

LIVRO N. 2 — REGISTRO GERAL

a multa moratória de 1% sobre o valor atualizado do imóvel por mês ou fração enquanto perdurar a transgressão, penalidade esta exigível até a data do efetivo cumprimento da obrigação.-

Ribeirão Preto, 27 de setembro de 1983. A Escr.Aut. *Celma A. de Lima Ziliotto*
Celma A. de Lima Ziliotto.-

Eml.5.544,00-4 Microf.960,00= Cr\$ 6.504,00-Est.1.300,80-Cart.1.300,80=
Cr\$ 9.105,60- Rec. 35460- G. 280/281.-

AV.3/21237 - Prenotação nº 242.511, de 14/09/2006. (RESTRICÇÕES). O imóvel desta matrícula está sujeito às restrições urbanísticas constantes do processo de loteamento denominado City Ribeirão, registrado sob nº 3 da matrícula nº 2353. Ribeirão Preto, SP, 09 de outubro de 2006. Margarete Carraro *JOC*, escrevente autorizada.

AV.4/21237 - Prenotação nº 242.511, de 14/09/2006. (ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE RUA). Por força dos Decretos-Lei nºs 40 e 254, publicados nos Diários Oficial deste Município em 28/03/1980 e 08/11/1979, a Rua S-Quarenta e a Avenida Dois do loteamento denominado City Ribeirão passaram a denominar-se Rua Paulo Marcelo Reis de Azevedo e Avenida Antônio Machado Sant'anna, respectivamente. Ribeirão Preto, SP, 09 de outubro de 2006. Margarete Carraro *JOC*, escrevente autorizada.

AV.5/21237 - Prenotação nº 242.511, de 14/09/2006. (CADASTRO MUNICIPAL). O imóvel desta matrícula está cadastrado na municipalidade local sob o nº 116.313, conforme cadastro técnico do Município de Ribeirão Preto e expediente interno nº 267/2006, de 14/09/2006. Ribeirão Preto, SP, 09 de outubro de 2006. Margarete Carraro *JOC*, escrevente autorizada.