

# LOTEAMENTO FECHADO PORTAL DA SERRA

## DAS REGRAS E POSTURAS URBANAS

O presente instrumento tem por objetivo informar os compradores de lotes, proprietários e futuros moradores do **Loteamento Fechado Portal da Serra** sobre as regras e posturas urbanas que devem ser observadas a fim de se assegurar o uso apropriado dos seus lotes, visando a preservação do conceito, destinação e valor dos mesmos, bem como nortear a Associação de Moradores e Proprietários, a ser constituída, sobre como deverá proceder em diversos assuntos pertinentes ao funcionamento do Loteamento.

Essas regras e posturas fazem parte da documentação exigida para a aprovação do loteamento, e estão registradas no Cartório de Registro de Imóveis de São João da Boa Vista. As limitações aqui impostas têm caráter supletivo à Legislação Municipal.

### DA CONSTITUIÇÃO DA ASSOCIAÇÃO

Observando-se o artigo 25 da Lei Municipal 1.366 de 07 de Julho de 2.004, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de São João da Boa Vista, ao término das obras do Loteamento Fechado Portal da Serra, os proprietários/compromissários compradores serão convocados para a assembleia de constituição de uma Associação de Moradores e Proprietários. Essa Associação, que terá todos os proprietários/compromissários compradores de lotes dentro do perímetro murado como associados, terá como finalidade precípua zelar pela administração e bom funcionamento do Loteamento.

Dentre as principais atividades a serem desenvolvidas pela Associação podemos destacar: contratação de empresa especializada para realizar a vigilância e o controle de acesso ao loteamento, manutenção das áreas comuns (áreas verdes, sede social, sistema viário), contratação de funcionários para realizar essas manutenções, instalação e manutenção de equipamentos de segurança (cerca elétrica, câmeras de vigilância, cancelas, etc.), análise e aprovação dos projetos das casas a serem construídas, recolhimento de lixo domiciliar, dentre outros.

O bom funcionamento da Associação terá um custo, sendo que para tanto, será instituída uma contribuição mensal a ser paga por lote, conforme citado nas cláusulas que tratam das condições da compra e venda. Essa contribuição, bem como seu valor, será instituída em Assembleia Geral, a ser convocada pela Associação.

### OBRIGATORIEDADE E VINCULAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

As presentes Normas e Posturas obrigam o proprietário/compromissário comprador em todas suas atribuições, sendo que tal obrigação só poderá ser transferida caso o lote seja vendido ou caso seja feita a cessão de direitos.

A transferência das obrigações do vendedor/cedente perante a Associação, ao comprador/cessionário, só será efetuada após ele, vendedor/cedente, comunicar a Associação por escrito e comprovar documentalmente a transação.

Eventuais herdeiros ou sucessores do proprietário/compromissário comprador por outros títulos que não os aqui mencionados, sub-rogar-se-ão automaticamente nas obrigações assumidas.

No caso de aluguel de residência, o proprietário e locador continuará associado à Associação, permanecendo responsável pelos pagamentos das mensalidades, responsabilizando-se, ainda, pelas atitudes do locatário, no que infringirem as presentes normas e posturas.

As obrigações assumidas pelos adquirentes tem caráter irrevogável e irretratável, não podendo qualquer das partes pretender a sua rescisão.

#### **FORÇA PARA COBRANÇA**

A Associação poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive sacando títulos de crédito contra o proprietário/compromissário comprador, ou seus sucessores, levando-os a protesto e promovendo processos de execução judicial.

#### **PROJETOS E OBRAS**

Todo proprietário de lote do **Loteamento Fechado Portal da Serra** deverá, ao executar qualquer construção, complementação, modificação ou benfeitoria interna, obedecer obrigatoriamente às Regras e Posturas Urbanas abaixo especificadas. Deverá também submeter o projeto arquitetônico dessa construção à aprovação da Comissão de Aprovação de Projetos da Associação, antes de submeter o mesmo à aprovação junto à Prefeitura Municipal.

Essa Comissão de Aprovação de Projetos, a ser instituída pela Associação e vindo a ser dela parte integrante, terá como incumbência examinar os projetos sob o prisma das restrições aqui presentes, exarando o seu parecer dentro de 15 (quinze) dias úteis contados do pedido por parte do proprietário.

Os projetos deverão ser submetidos à Comissão, em duas ou mais vias, compreendendo em: a) planta com curva de nível e implantação da construção; b) plantas baixas; c) fachadas; d) corte longitudinal e transversal; e) requerimento padrão a ser retido na Sede da Associação; f) memorial descritivo dos acabamentos, devendo ser protocolado junto à Associação ou onde esta indicar, cuja recepção fixará o prazo inicial para proferir o seu parecer.

O exame e aprovação da Comissão são pré-requisitos para a obtenção da aprovação junto à Prefeitura Municipal. Assim, os projetos e obras deverão obedecer às seguintes normas e restrições:

1) Apenas serão permitidas construções residenciais e unifamiliares, sendo proibida a prática de qualquer atividade comercial, com exceção dos lotes localizados fora do perímetro murado, que poderão ser utilizados para comércios, respeitando o plano diretor, as regras da Prefeitura Municipal e as restrições urbanísticas dispostas no presente documento.

2) As casas construídas dentro do Loteamento Fechado Portal da Serra não poderão ser cedidas ou alugadas para pessoas, empresas ou associações para nelas realizar festas ou atos comemorativos que, se admitidos fossem, poderiam comprometer a tranquilidade dos moradores.

3) Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote; ela se destinará à habitação de uma única família e eventuais empregados. A construção não poderá ser inferior a 150,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados).

4) Não será permitida a subdivisão do lote, devendo ser respeitadas as áreas mínimas abaixo:

- a) Área mínima de 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
- b) Frente mínima de 13,00 m (treze metros), exceto pelos lotes 15, 16, 17 e 18 da Quadra G, que podem ter frente mínima de 10,50 m (dez metros e cinquenta centímetros).

5) Poderão ser englobados mais de um lote ou parte deles, em uma única área, respeitando as áreas mínimas e testadas mínimas, sendo que todos os direitos, obrigações, restrições, etc., passarão a ser válidos, com relação às novas divisas resultantes. Com relação à mensalidade da Associação, o englobamento não será considerado, devendo o proprietário dos lotes continuar pagando a mensalidade de cada um deles.

6) A taxa máxima de ocupação (T.O.) dos lotes será de 50% (cinquenta por cento). Todos os lotes atingem esse coeficiente ao se aplicar os recuos obrigatórios;

7) O coeficiente de aproveitamento do terreno será de 1 (um), ou seja, a área máxima construída não poderá ser maior que a área do terreno.

8) Será obrigatória a manutenção de área ajardinada (permeável) no terreno de pelo menos 20% (vinte por cento) da área total do mesmo. Essa regra faz parte da aprovação do projeto do Loteamento junto aos órgãos ambientais.

9) As construções, salvo exceções que serão tratadas mais abaixo, obedecerão aos seguintes afastamentos, recuos mínimos e alturas máximas obrigatórios:

- a) Recuo da frente do terreno: 5,00 m (cinco metros);
- b) Recuos laterais: 2,00 m (dois metros) em ambas as laterais;
- c) Recuo do fundo do terreno: 5,00 m (cinco metros);
- d) Bloco principal da edificação para a edícula: 5,00 m (cinco metros) – conforme item “16”
- e) Altura máxima do ponto mais alto da edificação:
  - e1) Para terrenos planos e terrenos em declive: a altura máxima da construção não poderá ultrapassar 9,50 m (nove metros e cinquenta centímetros), e esta cota deverá ser medida a partir do ponto médio do meio fio na testada do lote.

No fundo dos lotes em declive, quando necessário, será permitida a construção de um muro de arrimo com altura máxima igual ao desnível do terreno, porém limitado a 2,00 m (dois metros);

e2) Para terrenos em aclave: a altura máxima da construção não poderá ser superior a 9,50 m (nove metros e cinquenta centímetros) ao longo do nível do terreno na data da entrega das obras.

Na frente do lote, quando necessário, será permitida a construção de muro de arrimo com altura máxima igual ao desnível do terreno, porém limitado a 2,00 m (dois metros).

As regras de altura máxima, tanto para lotes em declive como lotes em aclave, valem apenas para um lote individual. Em casos com mais de uma unidade (englobamento), o projeto deverá ser estudado pelo Conselho Consultivo;

10) Alguns lotes são exceções às regras de recuos: os lotes 1, 2, 3, 5, 7, 9, 11, 14, 15, 16 e 17 da Quadra J, com frente para a Rua Nove, terão recuo frontal de 4,00 m (quatro metros);

11) Todos os recuos da construção serão contados a partir da alvenaria de edificação ou da projeção dos balanços e marquises. Os beirais até 0,80 m (oitenta centímetros) não serão considerados para o efeito de recuo, porém, quando excederem esta medida, os recuos deverão ser contados a partir da medida excedente.

12) A construção de grades, muros ou cercas de qualquer tipo será apenas permitida com observância do recuo de 5,00 m (cinco metros), contado do alinhamento da frente do lote. A altura máxima desse fechamento será de 2,00 m (dois metros). Os muros laterais dos terrenos de esquina poderão ser executados junto à divisa com a rua definida como secundária a partir do término do desenvolvimento da curva que define a esquina, ou seja, o muro só poderá ser executado na parte reta da divisa com a rua.

13) As piscinas poderão ser construídas com até 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de recuo em relação às divisas laterais e do fundo. Na divisa da frente, o recuo mínimo é de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros). Para efeito de cálculo da Taxa de Ocupação, a piscina não será computada.

14) As garagens ou abrigos de autos poderão ser executadas junto a uma das divisas laterais do terreno, desde que não ultrapassem a profundidade de 7,00 m (sete metros).

15) Pérgulas e construções similares poderão ser construídas junto às divisas, desde que não apoiem no muro de divisa, e sejam uma extensão da garagem.

16) Será permitida a construção de edícula como apoio à construção principal com o objetivo principal de servir como área de lazer. As edículas devem seguir as seguintes regras básicas:

- a) Somente poderão ser edificadas na divisa dos fundos;
- b) Nunca poderão ter profundidade maior que 4,00 m (quatro metros) e a sua cobertura não poderá ultrapassar a altura máxima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros);
- c) Deve manter recuo de 5,00 m (cinco metros) com relação ao bloco principal da casa;

- d) Poderá ser executada junto ao muro de fechamento do loteamento, onde for o caso, desde que não se utilize o muro como parede ou apoio para a cobertura;
- e) Poderá ser encostada em um dos muros laterais, sendo que com relação ao outro, deverá obedecer ao recuo de 2,00 m (dois metros), citado no item 9;
- f) Essa regra não se aplica aos lotes 1, 2 e 3 da quadra F, aos lotes 1 e 2 da quadra I, e aos lotes 1, 2, 3, 15, 16 e 17 da quadra J, uma vez que esses lotes possuem frente para duas ruas, e portanto não poderão ter edícula.

17) Tanto o bloco principal da casa como a edícula não poderão ter suas lajes superiores utilizadas com extensão da área útil da residência, não podendo, portanto, ser utilizadas como solário, varanda, etc.

18) As calçadas na frente e / ou fundo do lote, com largura de 2,00 m (dois metros), deverão ter inclinação máxima de 3% (três por cento) ou 0,06 m (seis centímetros). Deverão, ainda, ser padronizadas, devendo ter 2,00 m (dois metros) de largura com duas faixas laterais permeáveis (grama) com largura de 0,40 m (quarenta centímetros) cada, sendo uma a partir da guia, e a outra a partir da divisa do terreno. No 1,20 m (um metro e vinte centímetros) restante da mesma, uma faixa central de piso contínuo e livre (sem interferência de vegetação), em concreto rústico antiderrapante, com exceção para as entradas social e de autos, que poderão ter piso contínuo em toda sua largura.

19) A construção de equipamentos não considerados como área construída, entre eles abrigo de botijão de gás, canil, equipamentos paisagísticos – cascatas, cachoeiras, hortas, etc.– deverão ser comunicadas e protocoladas junto à Comissão de Aprovação de Projetos antes de serem executadas. Tal medida tem a finalidade de evitar futuros aborrecimentos e manter o bom convívio entre os moradores.

20) Todos os lotes serão dotados de ligações preventivas de água e esgoto. A ligação de esgoto estará posicionada a 1,00 m (um metro) da divisa mais baixa da frente do lote. Os pontos para a ligação de água e esgoto serão marcados na guia em frente a cada lote.

21) Os padrões de entrada e medição de água, energia elétrica ou de qualquer outra utilidade deverão obedecer as áreas de afastamentos e recuos, com exceção dos casos em que a concessionária competente exigir suas locações em pontos dentro das áreas de recuos.

22) É proibido o corte de asfalto para a realização de novas ligações de água e esgoto, uma vez que todos os lotes serão dotados dessas ligações. Somente serão permitidos cortes no asfalto para manutenção das redes de água, esgoto e galerias de água pluvial.

23) Nos casos de quadras onde haja desnível de um lado para outro, os compradores e moradores da parte mais baixa serão obrigado a dar servidão para passagem de águas pluviais e esgoto, pelas faixas de recuo lateral, desde que devidamente canalizada. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço e respectiva manutenção.

24) As obras que permanecerem paradas por um período igual ou superior a 3 (três) meses deverão ser mantidas limpas e cercadas por tapumes. Se o proprietário não cumprir esta regra, a Associação o fará e cobrará as despesas do mesmo.

25) São proibidos letreiros e / ou anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações.

26) É terminantemente proibido misturar emboço, reboco, concreto ou qualquer tipo de massa nas ruas e passeios, ficando o proprietário ou morador que descumprir essa determinação sujeito a multas crescentes a serem definidas pela Associação, que poderá fazer

a cobrança da forma amigável ou judicial, se for o caso. O mesmo deve acontecer para lançamento de lixo ou entulhos nas ruas, passeios e áreas verdes do Loteamento.

27) A remoção de entulhos de obras deixados por ocasião de uma construção, ou a limpeza de ruas devido a uma obra específica, não são de responsabilidade da Associação, devendo o responsável por tais atos tomar as medidas cabíveis para tanto.

28) Além de seguir as regras e posturas presentes nesse instrumento, as construções devem seguir as normas vigentes da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), as normas da SABESP e ELEKTRO ou concessionárias sucessoras, além das leis e normas da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista e o Código Sanitário.

29) Quaisquer normas ou dúvidas referentes às obras e projetos que não estejam contempladas neste instrumento deverão ser encaminhadas para a Comissão de Aprovação de Projetos, para que, junto com a Diretoria da Associação, possam achar uma solução.

### **DOS LOTES COMERCIAIS**

Nos lotes comerciais, as partes superiores das janelas e portas localizadas nas paredes dos fundos dos lotes, voltadas para os lotes localizados dentro do perímetro murado, não poderão exceder a altura de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), contados a partir do nível do terreno. As construções a serem erigidas em ditos terrenos, só poderão ter 02 (dois) pavimentos, com altura máxima de 7,00 m (sete metros), excluindo a caixa d'água, em relação ao "meio fio"; e, ainda, deverão seguir as regras e normas impostas pela Prefeitura Municipal.

Tanto o bloco principal da edificação como a edícula (se houver) não poderão ter suas lajes superiores utilizadas como extensão da área útil, não podendo, portanto, ser utilizada como solário, varanda, etc...

**Parágrafo primeiro** – Serão permitidas construções comerciais, porém se destinadas a: farmácias, drogarias, confeitarias, supermercados, cabeleireiros, manicures, sorveterias, lojas do ramo de: autopeças, informática, material escolar, calçados, confecções, boutiques, fotografias, brinquedos, agências de correios/bancárias/viagens, academias de ginástica e atividades similares, clínicas médicas e odontológicas, escolas e similares, comércio de hortifruti ou similares, mercearias, rotisserias, floriculturas, vídeo-locadora e similares e outros, concessionárias, postos de combustíveis e estacionamentos de veículos, desde que, tais atividades não perturbem agressivamente a tranquilidade dos moradores.

### **DAS PENALIDADES**

Na eventualidade de descumprimento das normas aqui previstas, a Associação notificará o infrator a sanar de imediato a irregularidade, podendo instituir multa pecuniária de valor a ser estipulado por ela, em vigor na data da infração, a ser revertida em favor dela, Associação de Moradores e Proprietários.

### **DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES**

Os serviços aqui mencionados ficarão a cargo da Associação, que poderá valer-se de terceiros para tal fim.

A prestação dos serviços de vigilância, segurança e portaria não implica na assunção de qualquer responsabilidade por parte da Associação ou dos empreendedores, quanto a quaisquer atos ou fatos, decorrentes de atos delituosos ou não, casos fortuitos, acidentes ou outros.

São João da Boa Vista, novembro de 2.013