



LOTEAMENTO FECHADO RESIDENCIAL DAS MACAÚBAS

DAS REGRAS E POSTURAS URBANAS

Todo proprietário de lote do Loteamento Fechado Residencial das Macaúbas, ao executar qualquer construção, complementação, modificação ou benfeitoria interna, aprovada, deverá obedecer, obrigatoriamente, às Regras e Posturas Urbanas a seguir especificadas. Tais regras e posturas deverão ser cumpridas por todos os proprietários, bem como por seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

Após a venda dos lotes, será formada a Associação de Proprietários, que será responsável pela administração e supervisão das regras e postura do referido loteamento.

Estas limitações têm caráter supletivo em relação à Legislação Municipal e têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado do imóvel, objetivando preservar o seu conceito, destinação e valor.

É vedada a construção de prédio não residencial, o que inclui apartamentos para habitação coletiva, edificações de qualquer natureza para fins comerciais, industriais e de escritório ou o exercício nestas, ou nas casas residenciais de atividades de comércio, indústria, estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultório, atelier, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensões, clubes e associações, academias de ginástica, ioga e outras assemelhadas, ressalvadas exclusivamente para uso exclusivo dos associados, com suas respectivas

dependências, instalações e extensões e suas alterações, da iniciativa e aprovação dos proprietários e aprovado em Assembléia. As casas construídas no Loteamento Fechado Residencial Macaúbas 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.

Os proprietários, promitentes compradores, compradores, herdeiros e sucessores, a qualquer título, deverão efetuar ou conferir a demarcação topográfica definitiva dos seus lotes adquiridos, e para promover quaisquer complementações de edificações ou introdução de benfeitorias, deverão respeitar, além das demais disposições como Convenção, Especificações/Memoriais, também as regras e posturas urbanas seguintes:

1) Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote; ela se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e eventuais empregados. A construção não poderá ser inferior a 150,00 m²;

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

2.a) área mínima do lote de 350,00 m², sem possibilidade de redução;

2.b) não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças, ou passagem para pedestres.

Poderão ser englobados mais de um lote ou parte deles, em uma única área, sendo que todos os direitos, obrigações, restrições, etc., passarão a ser válidos, com relação às novas divisas resultantes, inclusive taxas da Associação de Proprietários.

3) A taxa máxima de ocupação (T.O.) dos lotes será de 50% (cinquenta por cento).

As construções obedecerão aos seguintes afastamentos, recuos mínimos e alturas máximas obrigatórios:

-Frente: 4 metros

- Laterais: 1,50 metros em ambos os lados
- Fundos: 4 metros para a maioria das unidades e 3 metros para algumas unidades específicas
- Bloco principal para edícula: 4 metros
- Altura máxima: 9,50 metros em relação ao meio fio da frente da casa ou do muro de arrimo, se houver, sendo que este não poderá exceder a altura de 2,00 metros.

Todos os recuos de construção serão contados a partir da alvenaria de edificação ou da projeção dos balanços ou marquises. Os beirais até 0,80 metros não serão considerados para o efeito de recuo. Porém, quando excederem esta medida, os recuos deverão ser contados a partir da medida excedente.

Em terrenos de dimensões irregulares, independente dos recuos acima, a taxa de ocupação (T.O.) tem que ser no mínimo 50%.

4) A construção de grades, muros ou cercas de qualquer tipo, apenas será permitida com observância do recuo de 4 metros, contado do alinhamento da frente do imóvel; após estes 4 metros, a individualização dos imóveis deverá ser efetuada por muro, grades ou cerca, sendo estes de altura máxima de 2,00 metros.

5) Nenhuma habitação poderá ter mais que dois pavimentos superpostos (térreo e superior), com exceções nas seguintes hipóteses:

5.a) Para terrenos com declive ou aclive maior ou igual a 15% será permitida a construção do 3º pavimento, desde que não ultrapasse 9,50 metros da guia;

5.b) A cota de altura máxima da construção deverá ser medida sempre a partir do nível médio do meio fio ou do muro de arrimo, e nunca poderá passar de 9,50 metros;

6) Havendo necessidade da construção de muros de arrimo na área de afastamento frontal, estes poderão ser erguidos até a altura de 2,00 metros contados

da média frontal do meio fio. Havendo a necessidade de construção de muros de arrimo em outras áreas de recuo e afastamento, estes só poderão ser erguidos até a altura máxima de 2,00 metros, contados da rua onde o mesmo será edificado, não podendo ser superior ao desnível da frente ao fundo do terreno.

7) As piscinas poderão ser construídas com até 1,50 metros de recuo em relação às divisas, exceto em relação à frente do lote, quando deverá respeitar o recuo de 3,00 metros e não estão incluídos na T.O.

8) Os abrigos de automóveis, poderão ser executados junto a uma das divisas laterais do terreno, desde que não ultrapassem a profundidade de 6,00 metros.

9) Pérgulas e construções similares poderão ser construídas junto às divisas, desde que não apoiem no muro de divisa.

10) Será permitida a construção de edícula como apoio à construção principal com objetivo principal de servir como área de lazer.

As edículas somente poderão ser edificadas na divisa dos fundos.

A edícula nunca poderá ter profundidade maior que 4,00 metros e a sua cobertura não poderá ultrapassar a altura máxima de 3,50 metros, e, em caso de laje não pode ser utilizado como área de lazer.

Os terrenos periféricos do Loteamento Fechado Residencial das Macaúbas, que têm o muro de fechamento e divisa em pelo menos uma das suas divisas, poderão executar edícula junto a este muro, desde que não utilize o muro como parede ou mesmo para apoio da cobertura.

11) As calçadas na frente dos lotes deverão ter inclinação máxima de 20% em relação à guia, serem padronizadas e obedecer à seguinte regra:

-deixar duas faixas laterais permeáveis (grama) com largura de 0,50 metro cada (uma a partir da face interna da guia e outra a partir da testada do lote); no restante, uma faixa central de piso contínuo e livre (sem interferência vegetal), em concreto rústico antiderrapante, com exceção para as entradas social e de autos, que poderão ter piso contínuo em toda a sua largura (ver croqui anexo).

12) Construções de equipamentos (não considerados como áreas construídas) junto aos muros de divisa, tais como abrigo de botijões de gás, equipamentos paisagísticos, cascatas, chaminés, cachoeiras, hortas, casa de cachorro, deverão ser comunicadas e passar pelo conselho consultivo antes de serem executadas. Tal medida tem a finalidade de procurar evitar futuras desavenças e manter o bom convívio entre os moradores.

13) Os padrões de entrada e medição de água, energia elétrica ou de qualquer outra utilidade, poderão ser construídos nas áreas de afastamentos e recuos, devendo sempre obedecer aos padrões das respectivas concessionárias.

Quaisquer normas ou dúvidas que não estejam contempladas neste regulamento serão dirimidas pela Comissão de Aprovação de Projetos, vinculada a Diretoria da Associação de Proprietários.

14) As obras que permanecerem paradas por um período igual ou superior a 03 meses deverão ser mantidas limpas e cercadas por tapumes. Se o proprietário não cumprir esta regra, o condomínio o fará e cobrará as despesas do mesmo.

15) Das Vias de Circulação: fica terminantemente proibido o lançamento de lixo e entulhos, ou misturar emboço, reboco, concreto ou qualquer tipo de massa, tanto nos passeios, como nas ruas, ficando o proprietário que descumprir essa determinação, sujeito a multas crescentes a serem definidas pelos atuais vendedores de lotes, seus representantes ou sucessores, estando desde já, a Associação dos Proprietários autorizada a cobrança amigável ou judicial, se for o caso.

16) Tão somente nos casos em que o lote concedente esteja à jusante (nível inferior) do lote dominante, todo e qualquer comprador será obrigado a dar servidão para passagem de águas pluviais e esgoto, na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizada. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço e respectiva manutenção.

17) Os lotes de esquina, por seu formato e área diferenciados ficam sujeitos a recuos também diferenciados, tentando compatibilizar por outros padrões.

18) Os muros laterais dos terrenos de esquina poderão ser executados junto à divisa com a rua definida como secundária, apenas 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.

19) Será obrigatória a manutenção da área ajardinada (permeável) de terreno de no mínimo 20% da área total do mesmo.

20) Da manutenção das galerias pluviais, Via de Circulação e Áreas Comuns do Loteamento: qualquer custo de manutenção interna que venha a existir será de responsabilidade e ônus da Associação de Proprietários, rateando proporcionalmente ao número de unidades autônomas que cada um possua no Loteamento Fechado Residencial Macaúbas, inclusive com relação à varrição e coleta de lixo.

21) Das despesas: As despesas de qualquer natureza que beneficiarem o Loteamento Fechado Residencial das Macaúbas como um todo, serão rateadas entre todos os proprietários, porém, as demais despesas relativas à satisfação de quaisquer exigências destas regras e posturas urbanas ou que constarem de projetos específicos, que beneficiem os lotes isoladamente, deverão ser de responsabilidade e ônus dos proprietários dos lotes que se beneficiarem da mesma, independente de tais obras, se localizarem dentro ou fora de seus lotes.

22) Normas para Construção: Além daquelas constantes destas regras e posturas, terão que ser obedecidas às normas vigente na ABNT (Associação Brasileira de Normas e Técnicas), da SABESP e CPFL ou sucessoras, na Prefeitura Municipal (código de obras) e no Código Sanitário.

23) Das Construções Não Residenciais: Não serão permitidas construções comerciais e/ou industriais, de qualquer espécie ou natureza, nas unidades do Loteamento Fechado Residencial Macaúbas.

OUTRAS RESTRIÇÕES

São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações.

É expressamente vedada a utilização, pelo proprietário ou compromissário comprador, ou ainda por terceiros, das unidades e das áreas verdes para camping, barracões ou construções provisórias, depósito de materiais, ainda que em caráter temporário, e qualquer outro que desvirtue o conceito do empreendimento, excetuando-se os barracões provisórios, erigidos nos lotes próprios e necessários aos trabalhos acessórios de construção da unidade principal, os quais deverão ser desmontados imediatamente após a conclusão da obra.

DA APROVAÇÃO DE PROJETOS

Os adquirentes de lotes deverão submeter ao Conselho Consultivo o exame preliminar de seus projetos, antes de submetê-lo à apreciação da Prefeitura Municipal de São José do Rio Pardo e demais órgãos competentes.

O Conselho terá por incumbência examinar os projetos sob o prisma das presentes restrições, exarando seu parecer dentro de 15 dias úteis contados da apresentação do projeto pelo interessado na construção, do projeto e demais elementos de que trata o item seguinte.

Os projetos deverão ser submetidos ao Conselho em duas vias, contendo: a) planta com curva de nível e implantação das construções; b) plantas baixas; c) fachadas; d)corte longitudinal e transversal; e)requerimento padrão a ser retirado na sede da Associação de Proprietários; f) memorial descritivo de acabamentos, devendo ser entregue via carta protocolada na sede da Associação de Proprietários ou por onde esta for indicada, cuja recepção fixará o prazo inicial para proferir seu parecer.

O exame e aprovação do Conselho constituirão pré-requisito para a aprovação do projeto por parte do órgão municipal competente.

PENALIDADES

Na eventualidade de qualquer infração aos dispositivos dos capítulos 2, 3 e 4, a Associação de Proprietários notificará o infrator a sanar de imediato a irregularidade, sob pena de multa pecuniária diária equivalente a uma taxa mensal de contribuição em vigor na data da infração, a ser revertida em favor da Associação de Proprietários. Sem prejuízo de referida penalidade, persistindo a infração, a Associação de Proprietários disporá de ação cominatória para demolir a edificação promovida irregularmente.

DAS DESPESAS A CARGO DOS ADQUIRENTES

O adquirente de unidade do Loteamento Fechado Residencial das Macaúbas, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, e como condição deste negócio, por si e seus sucessores, obriga-se a concorrer com todas as despesa necessárias para se alcançar tudo quanto aqui previsto, cujos valores serão estabelecidos em Assembléia Geral convocada pela Sociedade, notadamente às relativas a:

- a) Serviços de vigilância da área onde se situa o loteamento, portaria, e quando o caso, da manutenção e conservação dos fechamentos;
- b) Serviços de manutenção da vegetação em áreas comuns, salvo quando expressamente referido neste regulamento como despesa exclusiva do adquirente de unidade autônoma;
- c) Serviços de manutenção da vegetação aparada nas unidades autônomas nos quais não tenham sido iniciadas construções e os de atendimento das condições de fechamento do loteamento, quando autorizado;
- d) Quando devidos, todos os serviços de conservação de vias, galerias, controle de erosão, instalações e outros assemelhados, que se tornem necessários ou recomendáveis ao interesse dos proprietários do loteamento;

- e) Serviço de aprovação de projetos e suas eventuais alterações, da parte da Sociedade;
- f) Serviços de recolhimento do lixo domiciliar;
- g) Taxa de abastecimento de água, energia elétrica e sua manutenção nas áreas comuns;
- h) Taxa de manutenção do Centro de Lazer do Residencial das Macaúbas.

Os serviços de manutenção das unidades autônomas a que se refere este Regulamento não excluem a remoção de entulhos provenientes de obras, que compete exclusivamente ao adquirente promover, sob pena de ser executada pela Associação de Proprietários, a débito do adquirente.

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

O adquirente obriga-se a sub-rogar a terceiros a quem venha a ceder, ou prometer ceder, seus direitos sobre o imóvel adquirido no Loteamento Fechado Residencial Macaúbas, as obrigações assumidas neste regulamento, sob pena de, não o fazendo, continuar a responder solidariamente pelo pagamento de todos os valores e encargos aqui previstos. Da mesma forma, o adquirente deverá proceder expressa sub-rogação das obrigações aqui instituídas, nas pessoas de seus sucessores, inquilinos, cessionários de uso ou quaisquer outros a quem alienarem ou prometerem alienar o imóvel ou seu uso, sob pena de continuarem responsáveis pelas mesmas.

Herdeiros ou sucessores de adquirentes de lotes por outros títulos que não os mencionados neste item, sub-rogar-se-ão, automaticamente nas obrigações ora assumidas.

Enquanto o adquirente, ou sucessor, não comunicar por escrito e comprovar documentalmente à Associação de Proprietários a sub-rogação de suas responsabilidades, continuará respondendo solidariamente por elas. Nesta hipótese, só estará exonerado das obrigações vincendas a partir de tal comprovação.

As responsabilidades ora assumidas pelo adquirente somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver, concomitantemente, a alienação do imóvel ou dos direitos sobre eles. Na hipótese de rescisão do contrato celebrado entre o adquirente e terceiros (ou então entre estes e outros), o então vendedor reassumirá tacitamente suas condições anteriores, ficando novamente obrigado a concorrer com as despesas aqui previstas, inclusive as vencidas e não pagas.

Em todas as alienações ou promessas de alienação, será obrigatória a transição integral do presente regulamento, segundo seu texto em vigor na data da alienação.

Para o exercício do seu direito de credora, a Associação de Proprietários poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive sacando títulos de crédito contra o adquirente, ou seus sucessores, levando os mesmos a protesto, e promovendo processo de execução.

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

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

Os valores previstos neste regulamento serão, na menor periodicidade legalmente possível, reajustados de acordo com a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela fundação Getúlio Vargas), ou na falta deste, qualquer outro índice que reponha o valor da moeda. O reajuste será efetuado na menor periodicidade permitida pela Lei, ficando aplicáveis sem prejuízo das revisões ou complementações aprovadas em Assembléia Geral convocada pela Associação de Proprietários, na forma do Estatuto Social desta.