



## **LOTEAMENTO FECHADO RESIDENCIAL DAS MACAUBEIRAS**

### **DAS REGRAS E POSTURAS URBANAS**

O presente instrumento tem por objetivo informar os compradores de lotes, proprietários e futuros moradores do **Loteamento Fechado Residencial das Macaubeiras** 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, 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 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 Residencial das Macaubeiras, os proprietários/compromissários compradores serão convocados para a

## **NORMAS E POSTURAS – RESIDENCIAL DAS MACAUBEIRAS**

assembleia de da Associação de Moradores e Proprietários. Essa Associação, que terá todos os proprietários/compromissários compradores de lotes 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.

## **NORMAS E POSTURAS – RESIDENCIAL DAS MACAUBEIRAS**

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 têm 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 Residencial das Macaubeiras** 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)

## NORMAS E POSTURAS – RESIDENCIAL DAS MACAUBEIRAS

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, sempre 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 Residencial das Macaubeiras 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 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados);

b) Frente mínima de 12,00 m (doze metros), exceto pelos lotes 12 da quadra A e dos lotes 1, 2, 3, 4, 5 e 6 da quadra F, que podem ter frente mínima de 10,00 m (dez metros).

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

## NORMAS E POSTURAS – RESIDENCIAL DAS MACAUBEIRAS

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: 4,00 m (quatro metros);
- b) Recuos laterais: 1,50 m (um metro e meio) em ambas as laterais;
- c) Recuo do fundo do terreno: 4,00 m (quatro metros);
- d) Bloco principal da edificação para a edícula: 4,00 m (quatro metros) – conforme item “15”;
- 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 ultrapassar 9,50 m (nove metros e cinquenta

## NORMAS E POSTURAS – RESIDENCIAL DAS MACAUBEIRAS

centímetros) medidos a partir do ponto médio do meio fio na testada do lote.

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). Nesse caso, a altura da construção será contada a partir do ponto médio do muro de arrimo.

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) 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.

11) A construção de grades, muros ou cercas de qualquer tipo será apenas permitida com observância do recuo de 4,00 m (quatro 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, apenas respeitando o recuo frontal de 4,00 m (quatro metros).

12) 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.

13) As garagens ou abrigos de autos poderão ser executadas junto a uma das divisas laterais do terreno, desde que não ultrapassem a profundidade de 6,00 m (seis metros).

## NORMAS E POSTURAS – RESIDENCIAL DAS MACAUBEIRAS

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

15) 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 4,00 m (quatro 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 1,50 m (um metro e meio), citado no item 9;

16) 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.

17) 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.

## NORMAS E POSTURAS – RESIDENCIAL DAS MACAUBEIRAS

18) 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.

19) Todos os lotes serão dotados de ligações preventivas de esgoto. A ligação de esgoto estará posicionada a 1,00 m (um metro) da divisa mais baixa da frente do lote.

20) 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.

21) 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.

22) Nos casos de quadras onde haja desnível de um lado para outro, os compradores e moradores da parte mais baixa serão obrigados 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.

23) 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.

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

25) 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



## **NORMAS E POSTURAS – RESIDENCIAL DAS MACAUBEIRAS**

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.

26) 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.

27) 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.

28) 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.

### **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

## **NORMAS E POSTURAS – RESIDENCIAL DAS MACAUBEIRAS**

empreendedores, quanto a quaisquer atos ou fatos, decorrentes de atos delituosos ou não, casos fortuitos, acidentes ou outros.

São João da Boa Vista, 10 de março de 2015