

## **LOTEAMENTO FECHADO MORRO AZUL**

### **DAS REGRAS E POSTURAS URBANAS** **(MINUTA)**

Todo proprietário de unidade autônoma do Condomínio Fechado Morro Azul, ao executar, qualquer construção complementação, modificação ou benfeitoria interna, aprovadas, deverá obedecer, obrigatoriamente, às Regras e Posturas Urbanas à seguir especificadas. Tais regras e posturas, deverão ser cumpridas por todos os proprietários/condôminos assim como seus herdeiros ou sucessores à qualquer título.

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

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, pensão, clubes e associações, academias de ginástica, ioga e outras assemelhadas, ressalvadas exclusivamente para uso exclusivo dos condôminos, com suas respectivas dependências, instalações e extensões e suas alterações, da iniciativa e aprovação dos condôminos e aprovado em Assembléia. As casas construídas no Condomínio 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.

O(s) proprietário(s), condôminos ou promitente(s) comprador(a) (es), seus herdeiros e sucessores, à qualquer título deverão efetuar ou conferir a demarcação topográfica definitiva da(s) sua(s) unidade(s) autônoma(s) adquirida(s), e, para promover quaisquer complementações de edificações ou introdução de benfeitorias, deverá(ão) 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 150,00m<sup>2</sup>.

2) Não será permitida a subdivisão da unidade autônoma, devendo ser respeitadas as áreas mínimas abaixo:

a) frente mínima de 16 metros por unidade (caso das unidades regulares) ou a frente do projeto original.

b) área mínima da unidade autônoma 512m<sup>2</sup>, sem a possibilidade de redução.

c) não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens para pedestres.

Poderão ser englobadas mais de uma unidade autônoma em uma única área, sendo que todos os direitos, obrigações, restrições, etc..., passarão a ser válidos, com relação às novas divisas resultantes.

3) A taxa máxima de ocupação (T.O) e o coeficiente de aproveitamento (C.A) dos lotes serão de 50% (cinquenta por cento) e 100% (cem por cento), respectivamente.

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

Frente: 5 metros

Laterais: 2 metros em ambos os lados

Fundos: 5 metros para a maioria das unidades e 3 metros para algumas unidades específicas (ver croquis anexo)

Bloco principal para edícula: 5 metros. Altura máxima do ponto mais alto 9,50 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 metro não serão considerados para o efeito de recuo. Porém, quando excederem esta medida, os recuos deverão ser contados a partir de 0,80 metro da alvenaria.

4) A construção de grades, muros ou cercas de qualquer tipo, apenas será permitida com observância do recuo de 5m, contado do alinhamento da frente do imóvel; após estes 5m, a individualização dos imóveis deverá ser efetuada por muro, este na altura máxima de 2,00m.

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

a) para terrenos com declive ou aclive maior ou igual a 15% será permitida a construção de 3º pavimento (inferior), com área máxima de 50% da área de projeção do perímetro imediatamente superior. (Ver croquis anexo).

b) será permitida construção de sótão utilizável, com área máxima de 25% da área de projeção do perímetro imediatamente inferior, tão somente quando o estilo arquitetônico induzir naturalmente esta solução, tais como chalés, cottage, etc.

c) A cota de altura máxima da construção deverá ser medida sempre a partir do nível original do terreno e nunca poderá passar de 9,50 m (ver croquis anexo).

6) Havendo necessidade da construção de muros de arrimo na área de afastamento frontal, estes poderão ser erguidos até a altura máxima de 2,00m, contado da quota natural do terreno, no trecho onde será edificado. Havendo a necessidade da construção de muros de arrimo em outras áreas de recuo e afastamento, estes só poderão ser erguidos até a altura máxima de 2,00m, contados da quota natural do terreno, onde o mesmo será edificado.

7) As piscinas poderão ser construídas com até 1,50m de recuo em relação às divisas, exceto em relação à frente do lote, quando deverá respeitar o recuo de 5,00m.

8) Os abrigos de autos, desde que abertos, poderão ser executados junto a uma das divisas laterais do terreno, desde que não ultrapassem a profundidade de 6,00m e telhado com altura máxima de 3,50m.

9) Pérgulas e construções similares poderão ser construídas junto às divisas, apenas como extensão dos abrigos de autos, submetidas ao mesmo controle de profundidade de 6,00m.

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 encostados em uma das divisas laterais e afastadas da divisa oposta respeitando o recuo mínimo obrigatório da construção principal (2,00m). Nos lotes de esquina a edícula deverá ficar afastada da lateral que divisa com a rua, a mesma distância do recuo de frente obrigatório (5,00m).

A edícula nunca poderá ter profundidade maior que 4,00m e a sua cobertura não poderá ultrapassar a altura máxima de 3,50m.

Os terrenos periféricos do condomínio e que tem o muro de fechamento e divisa do condomínio em pelo menos uma de suas divisas, poderá executar edícula junto a este muro, desde que não utilize o muro como parede ou mesmo para apoio da cobertura.

11) As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares, serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal.

12) 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 os padrões das respectivas concessionárias.

Quem primeiro for construir, em relação a todos os seus vizinhos, fica obrigado a fazer seu projeto e construção, prevendo a existência e total obediência às regras e posturas urbanas..

13) Das Vias de Circulação: Tais vias de circulação, no mínimo terão 11,00 metros de largura total, (exceção feita à via de circulação número 6), sendo que os passeios poderão ter largura variável de acordo com projeto paisagístico específico que variará com a topografia. 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 à serem definidas pelos atuais vendedores das unidades autônomas, seus representantes ou sucessores, estando, desde já, o Condomínio autorizado à cobrança amigável ou judicial, se for o caso.

Os passeios terão 2,00m (dois metros) de ambos os lados e o leito carroçável no mínimo

7,00m (sete metros).

14) Tão somente nos casos em que o lote concedente esteja a jusante (nível inferior) do lote dominante, todo e qualquer comprador será obrigado a dar servidão para passagem de águas pluviais, 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.

15) As unidades 44 e 50 da quadra B assim como a unidade 5 da quadra L poderão usufruir de uma faixa de 3m destinada a servidão de passagem de águas pluviais e esgoto do Condomínio, devidamente demarcada na planta. Esta faixa que vai da frente aos fundos das unidades acima descritas poderá ser ocupada pelos proprietários das mesmas, apenas e unicamente como área destinada a jardim e recreação, não podendo utiliza-las para nenhuma construção, nem mesmo qualquer tipo de piso. Os recuos laterais obrigatórios continuam mantidos sem considerar a área de jardim acrescida pelo usufruto da servidão.

16) As unidades 11 e 12 da Quadra A, 1,2,3,14 e 15 da Quadra F e 1 e 2 da Quadra I não têm permissão para a construção de edícula, em função de possuírem frente para duas ruas. Os demais recuos obrigatórios ficam mantidos.

17) As unidades de esquina, por seu formato e área diferenciados, ficam sujeitas a recuos também diferenciados conforme croquis anexo. São elas:

- 11 e 12 da quadra A, 44 e 50 da quadra B, 12 da quadra I, 1,8,9 e 10 da quadra E, 1,2,3 e 9 da quadra F, 1,8,9 e 16 da quadra G, 1 e 2 da quadra I, 3e 7 da quadra J e 5 da quadra L.

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 obrigação dos condôminos a execução da pavimentação do passeio público de acordo com desenho e especificações do condomínio. (Ver desenho anexo).

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

21) A etapa 2 ainda não projetada poderá ser anexada ao conjunto composto pela etapa 1, desde que o total de unidades de todo o conjunto não ultrapasse o número máximo de 250 unidades.

22) Da Manutenção da Rede Elétrica e Iluminação, Rede de Água, rede de Esgotos, Galerias Pluviais e Vias de Circulação: Qualquer custo de manutenção interna que venha à existir, será de responsabilidade e ônus dos condôminos, rateando proporcionalmente ao número de unidades autônomas que cada um possua no Condomínio Fechado Vista da Serra, inclusive com relação à varrição e coleta de lixo.

23) Das Despesas: As despesas de qualquer natureza que beneficiarem o Condomínio como um todo, serão rateadas entre todos os proprietários/condôminos, porém, as demais despesas relativas à satisfação de quaisquer exigências destas regras e posturas urbanas ou que constarem de projetos específicos, que beneficiem as unidades autônomas isoladamente, deverão ser de responsabilidade e ônus do(s) proprietário(s) da(s) unidade(s), que se beneficiar(em) da mesma, independente de tais obras, se localizarem dentro ou fora de sua(s) unidade(s) autônoma(s).

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

25) Das Construções Não Residenciais: não serão permitidas construções comerciais e/ou industriais, de qualquer espécie ou natureza, nas unidades do Condomínio Fechado Morro Azul..

26) Da Vegetação Interior e Divisória: Não será permitido, em hipótese alguma, NEM nas divisas, NEM no interior das unidades autônomas, o plantio de qualquer vegetação cuja altura final seja superior a 3,00 metros, à não ser através de exigência de órgão público competente para tal. Tal postura, tem única e exclusivamente, a intenção de evitar a impossibilidade total, parcial ou insipiente da perfeita visão da paisagem da Serra da Mantiqueira, de seus contrafortes e adjacências. TERÃO QUE SER PRESERVADAS, porém, TODAS AS ÁRVORES NATURAIS ATUALMENTE EXISTENTES nas áreas comuns, independente da altura, só podendo ser cortadas, excepcionalmente, com a autorização explícita, do Condomínio, e se

necessário, com aprovação em Assembléia Geral e da autoridade municipal competente, se for o caso.

Concluídas as obras de infra-estrutura do Condomínio e não iniciadas pelo comprador construção sobre o seu lote, obriga-se ele, comprador, a promover o plantio de grama sobre toda a superfície do mesmo, sob pena de, não o fazendo no prazo de 90 (noventa) dias da entrega das obras de infra-estrutura, o condômino irá executar por ele o plantio, para dele haver o custo correspondente, acrescido da taxa de administração de 15% (quinze por cento).

## **OUTRAS RESTRIÇÕES**

São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações. O proprietário da unidade, antes do início de construção, obriga-se a cercar a área destinada à edificação com tapume de "madeirit" ou similar, pintado na cor verde, que circundará, inclusive, os galpões de depósito de ferramentas e materiais. 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 João da Boa Vista e demais órgãos competentes.

O Conselho terá por incumbência examinar os projetos sob o prisma das presentes restrições, exarando o seu parecer dentro de 15 (quinze) dias úteis da apresentação, 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, compreendendo: a) planta com curva de nível e implantação das construções; b) plantas baixas; c) fachadas; d) corte longitudinal e transversal; e) memorial descritivo de acabamentos, devendo ser entregues por via de carta protocolada na sede do Condomínio ou por onde esta for indicado, cuja recepção fixará o prazo inicial do Condomínio para proferir o seu parecer.

O exame e aprovação do Conselho constituirá pré-requisito para a aprovação do projeto por parte do órgão municipal competente, consoante convênio a ser celebrado pelo Condomínio com a Municipalidade de São João da Boa Vista.

## **PENALIDADES**

Na eventualidade de qualquer infração aos dispositivos dos capítulos 2, 3, e 4, o Condomínio notificará o infrator a sanar de imediato a irregularidade, sob pena de multa pecuniária diária, equivalente a 1 (uma) taxa mensal de contribuição, em vigor na data da infração, a ser revertida em favor do Condomínio. Sem prejuízo de referida penalidade, persistindo a infração, o Condomínio disporá de ação cominatória para demolir a edificação promovida irregularmente.

## **DAS DESPESAS A CARGO DOS ADQUIRENTES**

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

a) serviços de vigilância da área onde se situa o Condomínio, portaria e, quando o caso, 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 da 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 Condomínio, quando autorizado;
- d) quando devidos, todos os serviços de conservação de vias, galerias, controle de erosão, instalações e outros semelhantes, que se tornem necessários ou recomendável ao interesse do Condomínio;
- 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 Morro Azul;

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 executada pela Sociedade, a débito dele, adquirente. A prestação dos serviços de vigilância e portaria não implica na assunção de qualquer responsabilidade por parte da Sociedade ou dos empreendedores, quanto a quaisquer atos ou fatos, decorrentes de atos delituosos ou não, casos fortuitos, acidentes, ou 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 Condomínio, as obrigações assumidas neste Regulamento, sob pena de, não o fazendo, continuar a responder solidariamente pelo pagamento de todos os valores e encargos aqui previsto. 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 do adquirente 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 Sociedade 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 de contrato celebrado entre o adquirente e terceiros (ou então entre estes e outros terceiros), o então vendedor reassumirá tacitamente sua condição anterior, ficando novamente obrigado a concorrer com as despesas aqui previstas, inclusive as vencidas e não pagas.

Em todas as alienações ou promessa de alienação, será obrigatória a transcrição integral do presente Regulamento, segundo o seu texto em vigor na data da alienação.

Os Empreendedores, sem prejuízo do seu direito de voto nas Assembléias do Condomínio, ficarão isentos do pagamento de quaisquer contribuições mencionadas neste Regimento, inclusive taxa condominial, relativamente a todos as unidades não vendidas ou prometidas a venda obrigadas, no entanto, a fazer pronta comunicação de venda ou promessa ao Condomínio, por escrito, para efeito de constituir o adquirente, dessa data em diante, responsável por tais encargos.

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

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

As obrigações assumidas pelos adquirentes, têm caráter irrevogável e irretroatável, 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 Sociedade, na forma do Estatuto Social desta.

As áreas não edificadas e não impermeabilizadas deverão ser integralmente gramadas: constituindo-se em simples gramados, ou jardins, ou campos de jogos. Se o proprietário não o fizer, o Condomínio poderá fazê-lo e cobrar do condômino. Da mesma forma, o fazendo, mas não cuidando de sua manutenção e aparência, o Condomínio poderá cuidar e cobrar do condômino respectivo.