

LOTEAMENTO FECHADO MORRO AZUL II

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

Todo proprietário de unidade autônoma do Loteamento Fechado Morro Azul II, 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 assim como seus herdeiros ou sucessores a qualquer título.

Após as vendas dos lotes e, de acordo com o parágrafo 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", será formada a Associação de Proprietários do Loteamento Fechado Morro Azul II que será o 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.

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 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 Morro Azul II 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), promitente(s) comprador (a) (es), seus herdeiros e sucessores, a 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 150,00m².

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

a) área mínima da unidade autônoma 450,00 m², sem a possibilidade de redução.

b) 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) dos lotes será de 50% (cinquenta por cento).

A área de piscina encontra-se fora da taxa de ocupação.

As construções obedecerão aos seguintes afastamentos, recuos mínimos e altura máxima

obrigatórios:

- Frente: 5 metros
- Laterais: 1,50 metros em ambos os lados
- Fundos: 4 metros.
- Bloco principal para edícula: 4 metros.

- Altura máxima da edificação (incluindo o volume da caixa d'água):

a) Para terrenos em declive: a altura máxima da construção não poderá ultrapassar a 10,50 m. e esta cota deverá ser medida a partir do ponto médio do meio fio na testada do lote.

No fundo do lote quando necessário será permitida a construção de um muro de arrimo com altura máxima igual a do desnível do terreno (quando esse for inferior a 2,00m.) e de no máximo 2,00 m. (quando o desnível for igual ou superior a 2,00 m.); ver croqui anexo – fig. 01.

b) Para terrenos em aclave: a definição da altura máxima da edificação deverá seguir à seguinte regra:

A partir das cotas de nível dos quatro cantos do lote, calcula-se a cota de nível médio no centro do lote. Desta cota, a altura máxima da construção não poderá ser superior a 10,50 m. limitada a 12,50 m. em relação ao ponto médio do meio fio na testada do lote (ver croquis anexos – fig. 02, 03, 04 e 05).

Quando necessário será permitida a construção de um muro de arrimo na testada do lote, junto à calçada, com altura máxima igual ao do desnível do terreno (desde que esse seja inferior a 2,00m.) e de no máximo igual a 2,00 m. (desde que o desnível do terreno seja igual ou superior a 2,00m).

As regras de altura máxima, sejam para lotes em declive ou em aclave, valem para apenas um lote individualmente; em casos com mais de uma unidade (englobamento) o projeto deverá ser analisado pelo Conselho Consultivo.

Todos os recuos da construção serão cotados a partir da alvenaria da edificação ou da projeção dos balanços ou marquises. Os beirais com até 0,80 m. não serão considerados para o efeito de recuo; porém, quando excederem esta medida, os recuos deverão ser cotados a partir do valor excedente (ver croqui anexo – fig. 06).

4) A construção de grades, muros ou cercas de qualquer tipo, apenas será permitida com observância do recuo frontal obrigatório; após este, a

individualização dos imóveis deverá ser efetuada por muro, grades ou cercas, 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) em 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.
- 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.

6) 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 frontal obrigatório do lote.

7) 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.

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

9) 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, encostadas em uma das divisas laterais e afastadas da divisa lateral oposta respeitando o recuo mínimo obrigatório da construção principal (1,50m). Nos lotes de esquina a edícula deverá ficar afastada da lateral que divisa com a rua, a mesma distância do recuo de frente obrigatório.

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 Loteamento Fechado Morro Azul II e que tem o muro de fechamento em pelo menos uma de suas divisas, poderá executar edícula junto a este, desde que não o utilize como parede ou mesmo para apoio da cobertura.

10) As calçadas na frente dos lotes, com largura de 2,00 m., 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 m. cada (uma a partir da face interna da guia e outra a partir da testada do lote); no restante da mesma, uma faixa central de piso contínuo e livre (sem a interferência de vegetação), 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 – fig. 07).

11) Construções de equipamentos (não considerados como área construída) junto aos muros de divisa tais como abrigo de botijões de gás, equipamentos paisagísticos – cascatas, cachoeiras, hortas, etc – casa de cachorro, deverão ser comunicadas e passar pelo Conselho Consultivo antes de serem executadas. Tal medida tem a finalidade de procurar evitar futuros aborrecimentos e manter o bom convívio entre os moradores.

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 aos padrões das respectivas concessionárias.

13) 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 da mesma não cumprir esta regra, o condomínio o fará e cobrará as despesas do mesmo.

14) 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 das unidades autônomas, seus representantes ou sucessores, estando, desde já, a Associação dos Proprietários autorizada à cobrança amigável ou judicial, se for o caso.

15) 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.

16) 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.

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

18) 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 a existir será de responsabilidade e ônus dos proprietários, rateando proporcionalmente ao número de unidades autônomas que cada um possua no Loteamento Fechado Morro Azul II, inclusive com relação à varrição e coleta de lixo.

19) Das Despesas: As despesas de qualquer natureza que beneficiarem o Loteamento Fechado Morro Azul II 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 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).

20) Normas para Construção: Além daquelas constantes destas regras e posturas, terão que ser obedecidas às 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.

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

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.

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) requerimento padrão a ser retidão na sede da Associação de Proprietários, f) memorial descritivo de acabamentos, devendo ser entregues por via de carta protocolada na sede da Associação de Proprietários ou por onde esta for indicada, cuja recepção fixará o prazo inicial para proferir o seu parecer.

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

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 1 (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, 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 às relativas:

- a) serviços de vigilância da área onde se situa o Loteamento Fechado Morro Azul II, 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 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 recomendável ao interesse do Loteamento;
- e) serviço de aprovação de projetos e suas eventuais alterações, da parte da Sociedade;
- f) Serviços de recolhimento do lixo domiciliar;
- g) taxam de abastecimento de água, energia elétrica e sua manutenção nas áreas comuns;
- h) taxa de manutenção do Centro de Lazer do Loteamento Fechado Morro Azul II;

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 Associação de Proprietários, a débito dele, 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, 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 Loteamento Fechado Morro Azul II, 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 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 de contrato celebrado entre o adquirente e terceiros (ou então entre estes e outros terceiros), 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 promessa de alienação, será obrigatória a transcrição integral do presente Regulamento, segundo o 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 mesmo 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.

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, a Associação de Proprietários poderá fazê-lo e cobrar do proprietário. Da mesma forma, o fazendo, mas não cuidando de sua manutenção e aparência, a Associação de Proprietários poderá cuidar e cobrar do proprietário respectivo.