

LOTEAMENTO FECHADO RESIDENCIAL FLORESTA

DAS REGRAS E POSTURAS URBANAS

Todo proprietário de lote do Loteamento Fechado RESIDENCIAL FLORESTA, 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 a conclusão das obras, será formada a Associação de Proprietários do Loteamento Fechado RESIDENCIAL FLORESTA 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.

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, 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 Assembleia, com exceção dos lotes 1 a 7 da quadra O, que ficarão fora do perímetro murado e poderão ser utilizadas para comércios, respeitando o plano diretor e as regras da Prefeitura Municipal de Alfenas. As casas construídas no Loteamento Fechado RESIDENCIAL FLORESTA 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 do(s) seu(s) lotes(s) adquirido(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 do lote, devendo ser respeitadas as áreas mínimas abaixo:

a) frente mínima de 13,50 metros por lote (caso dos lotes regulares) ou à frente do projeto original.

b) área mínima do lote 405,00 m², dentro do perímetro murado, 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 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.

As despesas referentes à manutenção das áreas comuns e da segurança serão rateadas por 258 lotes, número este oriundo do parcelamento original.

Em havendo possibilidade técnica e administrativa, de confrontantes do Residencial Floresta também participarem deste rateio, isto será permitido por aprovação dos proprietários alienantes, até a data da completa conclusão de todas as obras: de infra-estrutura urbana básica (rede de água, rede de esgotos, galeria de águas pluviais, rede elétrica e iluminação pública, guias e sarjetas), de pavimentação, do portal de acesso, do muro perimetral ao Residencial e da edificação original aprovada; após a referida data, somente por aprovação da Assembléia Geral, por maioria dos presentes. Se for o caso de haverem novos participantes o número de cotas será também alterado.

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: 4,00 metros

Laterais: 1,50 metros em ambos os lados

Fundos: 5,00 metros.

Bloco principal para edícula: 5,00 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 da medida excedente.

Em terrenos de dimensões irregulares, independente dos recuos acima a Taxa de ocupação (TO) 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 4,00 m, contado do alinhamento da frente do imóvel; após estes 4,00 m, a individualização dos imóveis deverá ser efetuada por muro, grades ou cerca 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, desde que não ultrapasse 9,50 m da guia.

b) A cota de altura máxima da construção deverá ser medida sempre a partir do nível médio do meio fio e nunca poderá passar de 9,50 m. Exceto quando tiver muro de arrimo frontal, onde a altura será contada a partir do muro.

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 média frontal do meio fio. 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 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 1,50m de recuo em relação às divisas, exceto em relação à frente do lote, quando deverá respeitar o recuo de 4,00m e não estão incluído na T.O.

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

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 4,00m e a sua cobertura não poderá ultrapassar a altura máxima de 3,50m.

Os terrenos periféricos do Loteamento Fechado RESIDENCIAL FLORESTA e que tem o muro de fechamento e divisa 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 calçadas na frente dos lotes, com largura de 2,00 m., deverão ter inclinação máxima de 10% em relação a 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 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.

12) Construções de equipamentos (não considerados como área construída) junto aos muros de divisa tais como abrigo de botijões de gás, equipamentos paisagístico – cachoeiras, 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.

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

14) 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 contemplados neste regulamento serão dirimidas pela Comissão de Aprovação de Projetos, vinculada a Diretoria da Associação de Proprietários.

15) 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.

16) 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 dos lotes, seus representantes ou sucessores, estando, desde já, a Associação dos Proprietários autorizada à cobrança amigável ou judicial, se for o caso.

17) 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.

18) Os lotes de esquina, por seu formato e área diferenciados, ficam sujeitas a recuos também diferenciados, tentando compatibilizar com os recuos padrões.

19) 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.

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

21) Da Manutenção das Galerias Pluviais, Vias de Circulação e Áreas comuns do loteamento: Quaisquer custos de manutenção interna que venham a existir, serão de responsabilidade e ônus da Associação de Proprietários, rateando proporcionalmente ao número de unidades autônomas que cada um possua no Loteamento Fechado RESIDENCIAL FLORESTA, inclusive com relação à varrição e coleta de lixo.

22) Das Despesas: As despesas de qualquer natureza que beneficiarem o Loteamento Fechado RESIDENCIAL FLORESTA 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 do(s) proprietário(s) do(s) lotes, que se beneficiar(em) da mesma, independente de tais obras, se localizarem dentro ou fora de seu(s) lote(s).

23) 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 COPASA e CEMIG ou sucessoras, na Prefeitura Municipal de Alfenas e no Código Sanitário.

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.

É proibido o corte de asfalto para a realização de novas ligações de água ou esgoto uma vez que todos os lotes já serão dotados de ligações tanto de água quanto esgoto. Somente serão permitidos cortes nas ruas para manutenção das redes de água, esgoto e galerias de água pluvial.

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 Alfenas 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.

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 RESIDENCIAL FLORESTA, 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) 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;
- d) serviço de aprovação de projetos e suas eventuais alterações;
- e) Serviços de recolhimento do lixo domiciliar;
- f) taxa de abastecimento de água, energia elétrica e sua manutenção nas áreas comuns;
- g) taxa de manutenção do Centro de Lazer do RESIDENCIAL FLORESTA;

Os serviços de manutenção dos lotes 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 RESIDENCIAL FLORESTA, 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 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.

Alfenas, Março de 2.011

FLORESTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/S LTDA
PROPRIETÁRIA