

RESIDENCIAL MONTE BELO

DAS REGRAS E POSTURAS URBANAS

O presente instrumento tem por objetivo informar os compradores de lotes, proprietários e futuros moradores do **Residencial Monte Belo**, que, para todos os efeitos deste instrumento, compreende os lotes das quadras A, B, C, D, E, F, G do Loteamento Recanto do Bosque, 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 Proprietários Monte Belo sobre como deverá proceder em diversos assuntos pertinentes ao funcionamento do Loteamento.

DA ASSOCIAÇÃO

A Associação de Proprietários Monte Belo, que terá todos os proprietários/compromissários compradores de lotes dentro do perímetro murado como associados, terá a finalidade precípua de 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. Caso o contrato de Venda ou de Cessão entre o ora Promitente Comprador e o terceiro seja rescindido, o ora Promitente Comprador voltará imediatamente à condição de responsável pelas Contribuições mensais da Associação.

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, devendo o vendedor/cedente informar o comprador/cessionário a respeito das presentes normas.

Eventuais herdeiros ou sucessores do proprietário/compromissário comprador por outros títulos que não os aqui mencionados, sub-rogar-se-ão automaticamente nas obrigações assumidas.

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 tem caráter irrevogável e irretroatável, não podendo qualquer das partes pretender a sua rescisão.

PROJETOS E OBRAS

Todo proprietário de lote do **Residencial Fechado Monte Belo** 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 submetê-lo à aprovação da 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: a) planta com curva de nível e implantação da construção; b) 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, com exceção dos lotes localizados fora do perímetro murado, que poderão ser utilizados para comércios, respeitando o plano diretor, as regras da Prefeitura Municipal e as restrições urbanísticas dispostas no presente documento.

2) As casas construídas dentro do Residencial Fechado Monte Belo 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, e ela se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e eventuais empregados. A construção não poderá ser inferior a 150,00m².

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

a) área mínima da unidade autônoma 300,00 m², com testada mínima de 10,00 m sem a possibilidade de redução.

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

5) Poderão ser englobados mais de um lote em uma única área, sendo que todos os direitos, obrigações, restrições, etc., passarão a ser válidos, com relação às novas divisas resultantes.

6) A Taxa de Ocupação (TO) máxima dos lotes será de 60% (sessenta por cento), independentemente do tamanho do lote. Para efeitos da taxa de ocupação, a piscina não será computada.

7) As construções deverão obedecer às seguintes regras e posturas referentes aos afastamentos e recuos mínimos:

- Frente: 3,00 m (três metros).

-Recuo lateral: No pavimento térreo poderá ser suprimido desde que não haja aberturas (janelas, vitreaux, etc.). Havendo abertura, deverá ser respeitado um afastamento de 1,5 metro.

- Recuo lateral: No pavimento superior deve-se respeitar o afastamento de 1,5 metro em pelo menos um dos lados, sendo que o lado que não obedecer esse recuo não poderá ter aberturas (janelas, vitraux, etc.).

8) Altura máxima da edificação, incluído a caixa d'água, deverá observar o seguinte:

a) 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);

b) Para terrenos em aclave: a altura máxima da construção não poderá ser superior a 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.

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), devendo os 9,50 m a serem contados a partir do ponto médio do muro de arrimo.

c) As regras de altura máxima, seja 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.

9) Todos os recuos da construção serão contados 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 essa medida, os recuos deverão ser contados a partir do valor excedente.

10) O coeficiente de aproveitamento do terreno será de 1,2 (Cento e vinte por cento) ou seja área máxima construída não poderá exceder mais do que 20% (vinte por cento) a área do lote.

11) Nenhuma habitação poderá ter mais que dois pavimentos superpostos (térreo e superior). Exceção feita quanto ao aproveitamento do pavimento inferior ao nível do meio fio.

12) As piscinas poderão ser construídas junto as divisas, respeitando o recuo frontal obrigatório de 3,00 m.

13) Será permitida a construção de edícula como apoio à construção principal com objetivo principal de servir como área de lazer, observando-se o seguinte:

a) As edículas poderão ser edificadas na divisa dos fundos e encostada nas duas laterais.

b) Os terrenos periféricos do Loteamento Recanto do Bosque, que tem o muro de fechamento em pelo menos uma de suas divisas, poderão executar a edícula junto a este, desde que não o utilize como parede ou mesmo para apoio da cobertura.

14) As calçadas na frente dos lotes deverão ter inclinação máxima de 20% em relação à guia.

15) Os padrões de entrada e medição de água, energia elétrica ou de qualquer outra utilidade deverão respeitar os recuos. No entanto, poderão ser alocados dentro do recuo caso a concessionária competente assim o determine.

16) 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, a Associação o fará e cobrará as despesas do mesmo.

17) 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 pela Associação, estando essa autorizada a realizar a cobrança amigável ou judicial, se for o caso.

18) Nos casos de quadras onde haja desnível de um lado para outro, os proprietários da parte mais baixa serão obrigado 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.

19) Quaisquer custos que venham a existir, relativos à manutenção da rede elétrica e de iluminação, galerias pluviais e vias de circulação interna, serão de responsabilidade da associação de moradores, rateando os mesmos proporcionalmente ao número de unidades

autônomas que cada um possua no Residencial Monte Belo, inclusive com relação à varrição e coleta de lixo

20) As despesas de qualquer natureza que beneficiarem o Residencial Monte Belo 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 proprietário 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).

21) Além daquelas constantes destas regras e posturas, terão que ser obedecidas às normas vigentes na ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), no SAAE e CEMIG ou sucessoras, na Prefeitura Municipal (código de obras) e no Código Sanitário.

22) Não serão permitidas construções comerciais e/ou industriais, de qualquer espécie ou natureza, no Residencial Monte Belo.

23) A construção de grades, muros ou cercas de qualquer tipo será apenas permitida com observância do recuo de 3,00 m (Três 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 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.

OUTRAS RESTRICÇÕES

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 Passos 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 contados da apresentação do projeto pelo interessado na construção.

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 retido 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 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 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 Associação, notadamente as relativas a:

- a) serviços de vigilância da área onde se situa o Residencial Monte Belo, 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) taxa de abastecimento de água, energia elétrica e sua manutenção nas áreas comuns;
- h) taxa de manutenção do Centro de Lazer.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Os serviços de manutenção das unidades autônomas a que se refere este Regulamento não incluem a remoção de entulhos provenientes de obras, que deverá ser promovida exclusivamente pelo adquirente dono da construção, sob pena de ser 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 Recanto do Bosque, 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 ou quaisquer outros a quem alienar ou prometer alienar o imóvel ou seu uso, sob pena de continuar responsável 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 sobre a sub-rogação de suas responsabilidades, continuará respondendo solidariamente por elas. Nesta hipótese, só estará exonerado das obrigações a partir de tal comprovação.

Em todas as alienações ou promessas 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.

Os valores previstos neste Regulamento serão, na menor periodicidade legalmente possível, reajustados de acordo com a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços - 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.