



LOTEAMENTO FECHADO LAGO DA PRATA DAS REGRAS E POSTURAS URBANAS

Os proprietários dos lotes do Loteamento Fechado Lago da Prata, considerando que a paisagem do vale do Rio da Prata e da Serra da Mantiqueira, é elemento fundamental e de inestimável valor para todos os proprietários, estabelecem para fins de direito estas regras e posturas urbanas.

Todo proprietário de lote do **Loteamento Fechado Lago da Prata**, ao executar, qualquer construção complementação, modificação ou benfeitoria interna, aprovadas, deverá obedecer, obrigatoriamente, às **Regras e Posturas Urbanas** à seguir especificadas, com o objetivo de se evitar problemas no futuro. Tais regras e posturas, deverão **ser cumpridas por todos os proprietários/condôminos** assim como seus **herdeiros ou sucessores à qualquer título.**

1) **Estas, são obrigações mútuas relativas** à: escoamento de águas pluviais e de esgotos (internas aos lotes), recuo das divisas, tipo de edificações, número de pavimentos, taxa de ocupação e outras mais. Quem primeiro for construir, em relação à todos os seus vizinhos, **fica obrigado a fazer seu projeto e construção, prevendo** a existência e **total obediência à todas estas regras e posturas urbanas**, do Loteamento Lago da Prata.

2) O(s) proprietário(s), ou promitente(s) comprador(a) (es), seus herdeiros e sucessores, **à qualquer título** deverão efetuar ou conferir a demarcação topográfica definitiva do(s) seu(s) lotes(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:

2.A) Do recuo das divisas: Os recuos à seguir determinados referem-se à quaisquer edificações incluindo as partes em balanço, mas não, à equipamentos de lazer (como campos de jogos, quadras, piscinas e similares).

2.A.1) Do Recuo Frontal: As construções (edificações), obrigatoriamente, deverão ser feitas, com um recuo frontal de, **no mínimo, 5,0 (cinco) metros** da testada do lote; com exceção dos lotes de números 30 a 34 que terão regras específicas

2.A.2) Do Recuo Lateral: Os lotes, individualmente ou englobadas deverão ter suas construções (edificações), obrigatoriamente recuadas em, **no mínimo, 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) metros**, de cada uma das divisas laterais.

2.A.3) Do Recuo nos Fundos: Nos fundos dos lotes, precisará ser observado um recuo **mínimo de 30 (trinta) metros**, em relação a divisa do fundo do lote, para qualquer edificação.

2.B) Do tipo de Edificação e Número de Pavimentos:

2.B.1) As edificações, em cada lote, deverão ser, **obrigatoriamente**, residenciais e exclusivamente uni-familiares, podendo ser construídas, no **máximo mais uma moradia autônoma para empregados**.

2.B.2) Todas as edificações, deverão ter, no máximo, 2 (dois) pavimentos, **sendo um pavimento térreo e um pavimento superior**, podendo, **se o terreno assim o permitir**, ser construído mais um pavimento no sub-solo, ou seja, abaixo da cota máxima, determinada pela cota de máxima vazão do lago ou seja a cota 747,50.

2.C) Da Taxa de Ocupação e Normas de Construção:

2.C.1) Com relação à **taxa de ocupação das edificações**, sobre o(s) lote(s), será permitido o **máximo da 30%** (trinta) de área edificada e **40%** (quarenta) de **área impermeabilizada** em relação à área da unidade autônoma (excluindo-se as áreas dos equipamentos de lazer, citados no item 2.A).

2.D) Da área mínima de construção: A edificação principal residencial uni-familiar deverá ter, no mínimo, 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída.

2.E) Das Servidões: Deverão ser respeitadas, **se necessárias**, ao longo das divisas ou não, das unidades autônomas, servidões de passagem com a largura mínima de 2,00 (dois) metros, para futuros condutores de águas pluviais e/ou esgotos, com respectivos PVs (poços de visita), de escoamentos originários de cotas topográficas mais altas. **Não será, em nenhuma hipótese, permitido o** despejo de esgotos, de qualquer tipo ou natureza, à céu aberto ou diretamente sobre o lago. Ficam os proprietários dentro dos lotes, autorizados a criar, modificar, alterar, remanejar ou cancelar as servidões em questão, constante dos projetos específicos dos lotes, **desde que sejam mantidas as condições de escoamento de águas pluviais e/ou de esgotos**, para atendimento das unidades, **direta ou indiretamente** envolvidas e servidas, devendo os atuais vendedores das unidades, ou seus sucessores, manifestar a sua concordância e aprovação, com relação à nova situação então criada.

2.F) Do Desdobramento e do englobamento: **Em hipótese alguma haverá desdobramento ou fracionamento** dos lotes constantes do projeto já aprovado.

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

2.G) Dos Elementos Divisórios: Nas divisas internas dos lotes, poderão **ser** **construídos** muros ou fechos **apenas fora dos recuos de frente e de fundo**, de: **1)** alvenaria de pedra, ou **2)** tijolo maciço de barro convencional aparente ou **3)** de tijolos de barro furados (argila) e/ou blocos de cimento, porém, **revestidos (rebocados)**. Fica também permitida nas divisas **internas**, a construção de **alambrados com vegetação arbustiva ou do tipo trepadeiras**. **Em qualquer das situações citadas**, a altura máxima permitida para os elementos divisórios será de 2,00 (dois) metros, altura esta, tanto dos fechos em alvenaria, como daqueles revestidos com vegetação, **pois, o objetivo é NÃO IMPOSSIBILITAR, EM NADA, a visão da paisagem circunvizinha**, pelos proprietários confrontantes de cada lote em questão.

Sendo necessária a construção de muro de arrimo, este deverá ser erigido somente até a altura estritamente compatível com a contenção em si e deverá ser totalmente revestido com vegetação de trepadeiras.

2.H) Da Manutenção das ruas, galerias de água pluviais, bem como limpeza e conservação da via internas: Qualquer custo de manutenção interna que venha à existir, será de responsabilidade e ônus dos proprietários, rateando proporcionalmente ao número de unidades autônomas originais que cada um possua no Loteamento Fechado Lago do Prata, inclusive com relação à varrição e coleta de lixo.

2.I) Das Despesas: As despesas de qualquer natureza que beneficiarem o Loteamento 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 originais isoladamente, deverão ser de responsabilidade e ônus do(s) proprietário(s) do(s) lotes(s), que se beneficiar(em) da mesma, independente de tais obras, se localizarem dentro ou fora de seu(s) lotes.

2.J) 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**.

2.L) Das Construções Não Residenciais: não serão permitidas construções comerciais e/ou industriais, de qualquer espécie ou natureza, nas unidades do **Condomínio Fechado Lago da Prata**.

2.M) Da Vegetação Interior e Divisória:A vegetação dentro da faixa non-aedificandi será determinada pelo órgão ambiental.

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.

3)– Do uso do lago como lazer pelos condôminos:

3.A) Não será permitido o uso de embarcações com motores de popa..

3.B) Será permitido o uso embarcações esportivas tipo barcos a remo, caiaque, velas, pedalinhos, etc..

3.C) Os cais poderão no máximo avançar no máximo 2,50 m a partir da margem do lago e 5,00 m de largura por lote.

3.D) Não será permitido atracar nas margens de lotes que não sejam de sua propriedade, a não ser nas áreas comuns.

3 E) Não será permitida a aplicação de herbicidas ou inseticidas nas margens do lago.

3.F) Os condôminos só poderão introduzir espécie de peixes no lago, com prévia autorização do Condomínio.

3.G) A pesca será regulamentada pela administração, sendo que a finalidade é pela pesca esportiva, usando o equilíbrio e a preservação do ecossistema.

SEQUÓIA EMP.IMOB.SS LTDA/
PROPRIETÁRIO