

## REGULAMENTO DO LOTEAMENTO TERRAS DE STA. CRISTINA - VI

1. O presente Regulamento objetiva estabelecer regras gerais de uso do loteamento, a fim de:
  - a) suprir os serviços não executados pelo poder público;
  - b) definir as obrigações da ADMINISTRADORA do loteamento; e
  - c) assegurar a manutenção da concepção original e do padrão do loteamento.
  
2. São serviços incumbidos, exclusivamente, à ADMINISTRADORA do loteamento:
  - a) ligação da rede de água até as construções, bem como a conservação e o custeio do sistema de captação, adução, tratamento, reservação e distribuição d'água, quando não efetuados pelo poder público;
  - b) coleta de lixo e resíduos domésticos em dias previamente definidos, quando não efetuada pelo poder público;
  - c) conservação de ruas, avenidas, praças, portarias e vegetação;
  - d) guarda das portarias e dos lotes sem construção, 24 horas por dia;
  - e) análise do projeto de construção no lote, aprovando-o ou não, entendendo-se por construção qualquer tipo de ocupação do solo;
  - f) conferência dos marcos de divisa do lote e recolocação, se necessário; e
  - g) aterrar eventuais depressões propositalmente formadas no lote para contenção e infiltração de águas pluviais, no prazo de 30 dias da aprovação do projeto de edificação no lote.
  - 2.1. Os serviços são executados com os recursos advindos da Taxa de Conservação, prevista em contrato, e da Taxa de Manutenção do Sistema de Abastecimento de Água (TAMA), prevista em regulamento próprio cuja cópia encontra-se no site [www.stacristina-6.com.br](http://www.stacristina-6.com.br). A diferença entre o valor das contribuições recebidas e os custos realizados é a remuneração da ADMINISTRADORA do loteamento.
  - 2.2. Embora não estando obrigada, a ADMINISTRADORA do loteamento poderá, ainda, sem ônus extra ao PROPRIETÁRIO do lote, realizar outros serviços, como a conservação da área do lote sem construção e segurança complementar a do poder público, sem responsabilidade por atos de terceiros, delituosos ou não, fortuitos ou acidentais.
  - 2.3. Em caso de transferência do lote para terceiros, o valor da taxa de conservação passará a ser igual ao valor pago pelos novos PROPRIETÁRIOS de lotes.
  
3. Mediante prévia tomada de preços entre pelo menos três concorrentes, a ADMINISTRADORA poderá realizar, na área total ou parcial do loteamento, melhorias, tais como pavimentação de ruas, rede de telefonia, cercas, muros de divisa e ciclovias, que serão custeadas por todos os PROPRIETÁRIOS de lotes.

- 3.1. O valor total da obra será acrescido:
    - a) da provisão para inadimplências, calculada com base na média histórica das três últimas obras executadas pela ADMINISTRADORA; e
    - b) da remuneração da ADMINISTRADORA, fixada em 12%.
  - 3.2 A forma de pagamento será compatível com a necessidade de caixa para fazer frente às obras contratadas, desde que o valor mensal a ser desembolsado por PROPRIETÁRIO limite-se a 50% do salário mínimo.
  - 3.3 Terminada a obra, havendo excesso de receita, o valor será rateado entre os pagantes e, havendo falta, será rateado entre todos os PROPRIETÁRIOS, acrescido da provisão de inadimplência supracitada. Em ambos os casos o valor será lançado no extrato da taxa de conservação seguinte ao fechamento da conta.
  - 3.4 A ADMINISTRADORA poderá ceder o seu direito de realizar melhorias à Cooperativa de Desenvolvimento do Loteamento, à Associação de Proprietários ou a outra entidade que tenha interesse no desenvolvimento do loteamento.
  - 3.5 Toda a documentação das obras e os demonstrativos de receitas e despesas deverão ser guardados por cinco anos e disponibilizados para exame dos PROPRIETÁRIOS pagantes, no escritório da ADMINISTRADORA, mediante agendamento prévio.
4. O comprador de mais de dois lotes contíguos, com confrontação lateral ou de fundos superior a 10 metros, e que não integrem distintos projetos de construção, é isento da Taxa de Conservação do terceiro lote comprado em diante.
    - 4.1. A isenção é concedida para o(s) lote(s) que apresentar(em) menor valor de Taxa de Conservação ou data de aquisição menos recente, nesta ordem de prioridade.
    - 4.2. O direito à isenção será revogado caso seja feita construção objeto de projeto independente no(s) lote(s) isento(s) de Taxa de Conservação ou haja transferência de titularidade desse(s) lote(s).
  5. A aprovação, pela ADMINISTRADORA do loteamento, do projeto de construção no(s) lote(s) é condicionada à observação das seguintes diretrizes, que, no interesse do loteamento, poderão ser, eventualmente, reduzidas.
    - 5.1. Em lotes residenciais:
      - a) as construções não podem ser pré-fabricadas, devem ser em alvenaria ou concreto, ter área construída mínima de 100 metros quadrados e máxima de 1/3 (um terço) da área total do(s) lote(s) abrangido(s) pelo projeto e com, no máximo, dois pavimentos;
      - b) o conjunto de todas as obras não pode impermeabilizar mais de 50% da área do(s) lote(s), devendo o restante ser coberto por vegetação;

- c) as construções devem ter recuo mínimo de 2,50 metros em uma das laterais do(s) lote(s) e 10 metros em relação à frente da rua, contados a partir da alvenaria, incluindo-se elementos arquitetônicos como sacadas, pérgulas, jardineiras e muros, devendo o(s) lote(s) com frente para mais de uma rua, obedecer ao recuo total em relação a uma delas e metade deste em relação às demais.

5.2. Em lotes comerciais:

- a) as construções devem respeitar o padrão arquitetônico e de fachada estabelecidos para os imóveis da mesma quadra;
- b) as construções em lotes situados fora do canteiro central das avenidas devem:
  - b.1) ter área construída mínima de 50 metros quadrados, máxima de 2/3 (dois terços) da área total do(s) lote(s) abrangido(s) pelo projeto e com, no máximo, dois pavimentos;
  - b.2) ter recuo mínimo de 2,50 metros em uma das laterais do(s) lote(s) e 5 metros em relação à frente da rua, contados a partir da alvenaria, incluindo-se elementos arquitetônicos como pérgulas, jardineiras e muros;
  - b.3) para o(s) lote(s) com frente para mais de uma rua, obedecer ao recuo total em relação a uma delas e metade deste em relação às demais.
- c) as construções em lotes no canteiro central das avenidas devem:
  - c.1) ter área construída mínima de 50 metros quadrados, máxima de 2/3 (dois terços) da área total do(s) lote(s) abrangido(s) pelo projeto e com, no máximo, um pavimento;
  - c.2) ter recuo mínimo de 1,5 metro em ambos os lados, contado a partir da alvenaria, incluindo-se elementos arquitetônicos como pérgulas, jardineiras e muros.

5.3. Em todos os lotes:

- a) os lotes são indivisíveis e destinam-se, exclusivamente, aos fins previstos na planta comercial do loteamento;
- b) as obras da garagem, dependências de empregados e de serviços, quando separadas da construção principal, não podem ser ocupadas antes desta;
- c) é obrigatória a permissão de servidão para passagem de águas pluviais e esgotos na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizados, custeados e mantidos pelo beneficiário da servidão;
- d) se o projeto abranger dois ou mais lotes, estes serão considerados como único imóvel para efeito das restrições construtivas;
  - d.1) o lote que tiver o seu potencial construtivo utilizado em outro lote será considerado como lote com construção para efeito da cobrança da Taxa de Conservação; e
  - d.2) se a construção principal recair em apenas um dos lotes, todos os lotes abrangidos pelo projeto devem ser previamente unificados, de forma irreversível, junto ao Registro de Imóveis.
- e) não é permitido o fechamento do(s) lote(s) no alinhamento da divisa frontal ou lateral na área de recuo;

- f) a área da calçada é usada para instalação dos equipamentos de infraestrutura, tais como rede de água, de esgoto, de escoamento de águas pluviais, dentre outros, devendo sua superfície ser gramada para facilitar as obras de implantação e manutenção de tais equipamentos, podendo apenas ser impermeabilizada com piso cimentado desempenado:
- f.1) a entrada de automóveis, com largura máxima de 4 metros; e
  - f.2) a entrada de pedestres, se independente da entrada de automóveis, com largura máxima de 2 metros.
6. É permitida a colocação nos imóveis de placa, letreiro ou anúncio, desde que previamente aprovados pela ADMINISTRADORA do loteamento e desde que se destinem às seguintes finalidades:
- a) identificação do arquiteto e do construtor da obra;
  - b) promoção da venda ou locação do imóvel;
  - c) promoção da atividade comercial do estabelecimento.
7. Após a colocação de portas e janelas, o PROPRIETÁRIO deverá:
- a) instalar na construção um sistema de alarme, conectando-o ao monitoramento da portaria do empreendimento. Estando o PROPRIETÁRIO adimplente com a ADMINISTRADORA, esta prestará o serviço de monitoramento gratuitamente;
  - b) instalar lixeira coberta, nos termos do projeto fornecido pela ADMINISTRADORA do loteamento, sob pena de não ser feita a coleta de lixo.
8. O PROPRIETÁRIO, familiar, hóspede e visitante, a qualquer título, devem observar as seguintes regras de conduta:
- a) identificar-se na portaria, apresentando os documentos que lhe forem solicitados;
  - b) respeitar a ordem, os bons costumes e os períodos de repouso;
  - c) utilizar com civilidade as áreas comuns, respeitando as limitações impostas pela ADMINISTRADORA do loteamento; e
  - d) respeitar a sinalização e as normas de tráfego estabelecidas.
9. As cláusulas do presente Regulamento poderão ser alteradas pela ADMINISTRADORA do loteamento, desde que não impliquem em aumento das obrigações do PROPRIETÁRIO.

**Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.**  
**01/01/10**