



Prezado(a) Proprietário(a),

Recentemente, divulgamos aos Adquirentes de lotes na Riviera de Santa Cristina XIII (RSC XIII) que novas obras de Melhoramentos serão realizadas no empreendimento.

Ao receberem essa notícia sobre o crescimento e desenvolvimento da Riviera XIII, alguns proprietários ficaram com dúvidas. Por isso, dada a importância do assunto, achamos válido destacar alguns pontos importantes. Afinal, as dúvidas do vizinho também podem ser as suas, não é mesmo?

Vamos lá:

Todos os Adquirentes de lotes na RSC XIII contribuirão com o Fundo de Melhoramentos a partir de outubro/2022?

Sim. Todos os atuais Adquirentes, assim como os futuros Adquirentes, ou seja, aqueles que vierem a adquirir lotes no empreendimento.

A cobrança das contribuições mensais para o Fundo de Melhoramentos é por CPF/CNPJ?

Isso mesmo. A cobrança é feita por CPF/CNPJ do(a) Adquirente de lote, independentemente da quantidade de lotes que ele(a) tiver. Dessa maneira, TODOS os Adquirentes contribuem com partes iguais.

Lotes que retornam ao estoque da Momentum tem contribuições de Melhoramentos assumidas por ela?

Conforme informado no tópico anterior, todos os Adquirentes de lotes contribuem com o mesmo valor, incluindo a Administradora e suas coligadas, **quando Adquirentes de lotes**. Quando alguém não paga, quer por atraso ou rescisão contratual, o dinheiro respectivo não entra no Fundo de Melhoramentos, afetando e reduzindo a receita prevista.

O valor de R\$ 240,00 para as contribuições mensais foi definido segundo qual critério?

Esse valor foi definido com base em 3 critérios:

1. Estimativa do custo das novas obras;
2. Arrecadação necessária para que o Fundo de Melhoramentos consiga primeiro quitar o saldo existente e em seguida gerar recursos para a realização das novas obras;
3. Limite máximo de contribuição estabelecido pelo Regulamento do Loteamento, que prevê que a parcela inicial não pode exceder o valor correspondente a 20% do Salário Mínimo Federal.

Variação negativa do IGP-M resultará em redução do saldo devedor do Fundo de Melhoramentos?

Sim, os valores negativos do IGP-M refletem na correção monetária e reduzem o saldo do Fundo.

Por que pagar Melhoramentos, se eu já pago IPTU?

São recursos com destinações diferentes.

O IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), assim como qualquer outro imposto, é destinado ao custeio da administração pública, não havendo contrapartida vinculada entre a receita do imposto e qualquer tipo de serviço. Ou seja, a Prefeitura aplica o valor arrecadado onde ela entender melhor, não necessariamente no loteamento.

Já as contribuições dos Adquirentes para o Fundo de Melhoramentos são destinadas ao custeio de obras de Melhoramentos realizadas no loteamento.

Essa taxa, prevista no Regulamento, é um dos pilares do desenvolvimento do loteamento.

Comprei meu lote com obras já rateadas ou em andamento. Por que tenho que pagar o atual saldo devedor do Fundo de Melhoramentos?

O saldo do Fundo de Melhoramentos diz respeito a todos os Adquirentes de lotes e varia conforme as entradas e saídas de recursos existentes no Fundo.

Todos os Adquirentes de lotes contribuem igualmente.

O saldo positivo é usado para realizar novas obras que beneficiam a todos e o saldo negativo, igualmente, é suportado por todos.

Por que os documentos referentes às despesas realizadas pelo Fundo de Melhoramentos ficam à disposição para consulta dos Adquirentes por 5 anos?

Esse é o prazo que, em geral, entende-se como adequado para permitir indagações e conferência de documentos. A legislação tributária também adota esse prazo como obrigação do contribuinte manter os documentos fiscais em seu arquivo. Esse também é o prazo de garantia na construção civil e o prazo prescricional para a maioria das ações judiciais.

Que circunstâncias fizeram o saldo do Fundo de Melhoramentos não ser suficiente para pagar as obras realizadas nos últimos Melhoramentos feitos?

Três fatores foram determinantes:

- Aumento da inadimplência (em grande parte gerado pela pandemia);
- Aumento significativo da inflação medida pelo IGP-M, que registrou variação de mais de 100% no período de agosto/2015 – julho/2022;
- Pedido dos Adquirentes de congelamento do valor mensal da contribuição (de abril/21 a março/22), em função da pandemia que afetou o orçamento de muitas pessoas.

É verdade que no Santa Bárbara e no Ninho Verde II, empreendimentos que também são administrados pela Momentum, as contribuições de Melhoramentos foram suspensas pelo Poder Judiciário e as obras estão sendo custeadas pela Momentum?

Não, isso não é verdade. As contribuições para Melhoramentos nesses loteamentos não foram suspensas. Elas se encerraram no prazo previsto, porque o índice de inadimplência nesses loteamentos foi menor e os recursos arrecadados foram suficientes para pagar as obras feitas e ainda sobrou, permitindo fazer NOVAS OBRAS que estavam previstas para

etapas futuras.

Por que a loteadora (RVM) e a administradora (Momentum) não contribuem para os Melhoramentos?

Porque o Regulamento do Loteamento prevê a contribuição exclusivamente pelos Adquirentes de lotes. A RVM é loteadora e não contribui em relação aos lotes que estão no seu estoque. Entretanto, ela contribui em relação aos lotes por ela adquiridos, por qualquer motivo, como por exemplo, obras de seu interesse. O mesmo acontece com a Momentum.

Se você ainda tem dúvidas sobre esse ou outros assuntos, fale conosco. O SAC da Riviera XIII está à disposição todos os dias, inclusive aos sábados, domingos e feriados, das 9h às 17h, pessoalmente na Portaria Social do empreendimento ou pelo telefone (14) 3769-9100.

LEMBRE-SE:

Está aberta na Área do Proprietário do site www.rivieradesantacristina-13.com.br, a votação que vai definir quais obras de Melhoramentos devem ser priorizadas.

Serão quase 90 dias de votação até 30/11/2022. E lá no site você consegue acompanhar o resultado parcial e a lista de quem já votou.

Participe! A sua opinião é muito importante.

Paulo Carvalho
Gerente Riviera de Santa Cristina XIII



momentum