



REGULAMENTO DAS RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E GOZO DOS IMÓVEIS QUE COMPÕEM O CONDOMÍNIO BELVEDERE

É condição essencial desta escritura pública de compra e venda a observância das disposições abaixo mencionadas, a que estão obrigados todos os imóveis das quadras contidas no CONDOMÍNIO BELVEDERE, e será cumprida pelo COMPRADOR, e por seus sucessores, a que título for, de vez que também de todas as transações futuras que tenham objeto o imóvel, deverá constar o regulamento ora imposto.

1 – GENERALIDADES

1.1 - Estas limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações federais, estaduais e municipais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos.

1.2 - As condições seguintes de normas de restrições, proteção e uso adequado, têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de:

- a) proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso §3do§ §3imóvel§, o que poderá vir a desvalorizar a propriedade;
- b) assegurar a adequação do imóvel às especificações do seu uso no empreendimento.

2 - RESTRIÇÕES AO USO DO LOTE (ÁREA RESIDENCIAL)

2.1 - Não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva construção secundária por lote vendido; ela se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados.

2.1.1 - Fica, portanto, determinado que não será permitida a construção de: prédio não residencial, prédios de apartamentos para habitação coletiva, prédios para fins comerciais, industriais e de escritórios, de forma a nunca se exercerem neles atividades de comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultórios, atelier para prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes e associações recreativas, etc.

2.1.2 - Só será permitida a criação de animais domésticos (cães, gatos e pássaros) desde que restritos aos limites da unidade residencial de cada condômino, respeitando as condições de higiene, segurança e poluição sonora. Ficando proibida a criação de todos e demais animais.

3 - AFASTAMENTO DE DIVISAS

3.1 - A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- a) recuo de frente: 5,00 (cinco) metros, a partir do alinhamento com a calçada;
- b) recuo de fundos: 2,00 (dois) metros, medidos da divisa de fundos;
- c) recuos laterais: 1,50 (um vírgula cinco) metros de cada lado, sendo 5,00 (cinco) metros para lotes de esquina, para a lateral que dá para rua;
- d) todos os recuos mencionados nas alíneas "a", "b" e "c" serão contados a partir da alvenaria. As sacadas, jardineiras e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo. A projeção do telhado poderá avançar sobre o recuo no máximo 1,00 (um metro).

3.1.1

a) No caso da existência de abrigo para veículos, será permitido em sua extensão (até o máximo de sete metros, respeitada a faixa do recuo de frente) encostar a sua construção numa das divisas laterais, não podendo a sua altura ultrapassar 3,5 (três e meio) metros, contados do piso ao nível do telhado.

b) Será permitida a construção de muro ou gradil invadindo os recuos laterais, desde que se encontre 5,00 (cinco) metros distante do alinhamento da rua.

c) A faixa de recuo da frente só poderá ser usada como jardim, não podendo ter outra utilização.



3.2 - Todos os lotes situados nos extremos das quadras e que fazem divisa lateral com jardim público, terão, nesta divisa, recuo mínimo de 2,00 (dois) metros a contar da aludida divisa; no restante, os recuos obedecerão ao disposto no item 3.1.

3.2.1 - Nos lotes situados nos extremos das quadras, somente serão permitidas construções secundárias respeitando o afastamento mínimo das divisas laterais, afastamento de fundo (item 4.2.) e com o jardim público.

4 - RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO

4.1 - A área de construção real de edificação será no máximo uma vez a área do lote, sendo que a projeção horizontal da construção principal (com um ou dois pavimentos) somada a área da construção de outras edificações, não poderá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da área total do lote. Para tanto o coeficiente de permeabilidade será no mínimo de 25% da respectiva área.

4.2 - A construção secundária (área de serviço, sauna, churrasqueira, canil, etc.) terá sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 4,00 (quatro) metros, quando respeitados os recuos laterais e de fundos e de 3,50 (três e meio) metros quando encostados na divisa de fundos, incluindo o ponto mais alto do telhado. Deverá ser construída afastada, no mínimo 3,00 (três) metros da construção principal, respeitando os recuos laterais exigidos no lote.

4.3 - Nenhuma construção principal poderá ter menos que 120m² de área construída e mais que dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua.

4.3.1 - Não poderá ser feito no terreno qualquer aterro que ultrapasse 1,00 (um) metro do solo natural do terreno.

4.3.2 - Além dos dois pavimentos mencionados no item 4.3 poderá a critério exclusivo do CONDOMÍNIO BELVEDERE, será permitida a construção de outras dependências, quando a topografia do terreno assim o exigir.

4.4 - Não será permitida a construção de muros de divisas laterais no trecho compreendido pelo recuo de frente; no trecho restante, inclusive fundos, o muro poderá ser construído com altura máxima de 2,00 (dois) metros, acompanhando o nível natural do terreno em todos os seus pontos. E nos lotes que fazem divisa com as áreas verdes e de preservação ambiental não poderão ter muros nestas divisas, podendo contudo o plantio de cerca de plantas, a um limite de altura pré aprovados, e não poderá exceder a 1,5m (um metro e meio) contados do relevo natural do terreno.

4.5 - No caso de fechamento frontal do lote, deverá ele ser executado obrigatoriamente obedecendo ao recuo de 5,00 (cinco) metros.

4.6 - As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal.

4.7 - Todo e qualquer comprador será obrigado a dar servidão para passagem de águas pluviais e esgotos, na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizados. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção.

4.8 - As construções secundárias não poderão ser edificadas antes do início da construção principal; todavia, após a expedição do Alvará de Licença do Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso de guarda da obra: esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de expedição do referido Alvará, desde que aprovado pelo Condomínio.

4.9 - No caso de verificar-se a paralisação da obra o "**CONDOMÍNIO BELVEDERE**" decidirá se tomará as providências cabíveis, visando à demolição do barracão provisório.

5 - REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO

5.1 - Poder-se-ão unir ou recompor dois ou mais lotes contíguos, de modo a formar um ou mais lotes. Todas as obrigações nestas cláusulas pactuadas continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes resultantes, além das seguintes restrições específicas para composição e/ou desmembramento de lotes contíguos, abaixo classificados:

a) frente mínima de um lote: 12,50 (doze vírgula cinquenta) metros;

b) - a área mínima do terreno não poderá ser inferior a 375,00 m²

c) para os lotes contíguos por divisa lateral, haverá obrigatoriamente de se manter a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente;



d) para lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a sua união para obtenção de um único lote, com duas frentes, com a respectiva construção secundária incorporada, sendo que o lado que for considerado como fundo da residência a ser edificada neste lote contíguo pelo fundo e que der frente para uma rua do loteamento, deverá respeitar o recuo de frente (5,00m).

Nesse lote assim resultante só será permitida a construção de uma única habitação, o qual deverá respeitar os recuos sendo considerado um lote de duas frentes. E o projeto do muro frontal deverá respeitar a estética frontal da rua e ser aprovado pelo **"CONDOMÍNIO BELVEDERE"**;

e) não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes.

6 - POLUIÇÃO VISUAL

6.1 - São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações. Somente será permitido o anúncio de revenda de terrenos em quadros colocados nas portarias respectivas, ficando desde já autorizado o **"CONDOMÍNIO BELVEDERE"** a retirar qualquer placa de anúncio ou de venda nos respectivos terrenos.

6.2 – Só será permitido fixação de uma única placa de obras, nos padrões do CREA-MT e dimensão máxima de 1,50 x 2,00 metros.

7 - SERVIÇOS DE TERRAPLENAGEM E DESATERRO

7.1 - Não poderá ser feito no terreno qualquer terraplenagem, desaterro ou extração de material, sem prévio consentimento, emitido por escrito pelo **"CONDOMÍNIO BELVEDERE"**.

8 - PADRÃO DO EMPREENDIMENTO

8.1 - Os adquirentes de lotes obrigar-se-ão a contribuir para manutenção do alto nível do empreendimento.

8.2 - O cumprimento desta obrigação, como de todas as demais constantes do Regulamento, poderá ser exigido pela **VENDEDORA**, pelo **"CONDOMÍNIO BELVEDERE"**, bem como por qualquer proprietário ou promitente comprador de lotes do loteamento.

9 - APROVAÇÃO DE PLANTAS

9.1 - Todas os projetos de construção, modificações ou acréscimos deverão ser previamente apresentados ao **"CONDOMÍNIO BELVEDERE"**, que verificará a obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada, para que tenham um uso conforme às restrições de uso do solo impostas pelo regulamento do **"CONDOMÍNIO BELVEDERE"**. Após a aprovação das plantas pelo **"CONDOMÍNIO BELVEDERE"**, deverão ser submetidas às autoridades competentes pelo próprio proprietário.

9.2 - Para a aprovação pelo **"CONDOMÍNIO BELVEDERE"**, ser-lhe-ão fornecidas as respectivas plantas, acompanhadas das considerações julgadas necessárias ao perfeito entendimento do projeto e memorial descritivo.

9.3 - Aprovada a planta, o **"CONDOMÍNIO BELVEDERE"** reterá duas cópias e devolverá as demais devidamente certificadas.

9.4 - Não serão aprovados projetos de casas pré-fabricadas.

9.5 - Para a aprovação de projetos o **"CONDOMÍNIO BELVEDERE"** estipulará um valor a ser cobrado por lote, da planta original, e em cada pedido efetuado.

9.5.1 - Para os casos de alteração de projeto o valor a ser cobrado será diferenciado daquele mencionado no item 9.5; alterações de projeto que abranjam modificação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área serão consideradas como novo projeto.

9.6. - Para aprovação das plantas deverá ser necessariamente apresentado ao **"CONDOMÍNIO BELVEDERE"**, o contrato de aquisição do imóvel, bem como declaração emitida pela empreendedora, **GINCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, autorizando a aprovação.

9.6.1 – A empreendedora, **GINCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, autorizará a aprovação, quando não existirem pendências cartorárias, financeiras, e de documentos por parte do **COMPRADOR** para com a mesma.



10 - SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO

10.1 - O **COMPRADOR**, ainda 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 relativas à limpeza dos lotes RESIDENCIAIS e serviços de vigilância da área RESIDENCIAL, portaria e conservação do muro ou cerca de segurança, bem como a manutenção dos jardins, quadras, praças, fontes luminosas e tudo o mais de uso comum RESIDENCIAL. Despesas estas, apuradas pelo Condomínio e rateadas entre os proprietários de lotes RESIDENCIAIS, variando a taxa proporcionalmente ao tamanho dos mesmos.

10.2 - Os serviços de limpeza dos lotes RESIDENCIAIS a que se refere o item 10.1 excluem a remoção de entulhos provenientes de obras.

10.3 - A contratação dos serviços de vigilância e portaria não implica a assunção de qualquer responsabilidade por parte da **VENDEDORA**, ou do "**CONDOMÍNIO BELVEDERE**", quer sejam eles decorrentes de atos delituosos ou não, caso fortuito, acidentes, etc.

10.4 - O **COMPRADOR** se obriga a sub-rogar a terceiros a quem venha a ceder, ou prometer ceder, seus direitos sobre o imóvel adquirido, as obrigações assumidas neste item, sob pena de, não o fazendo, continuar a responder pelo pagamento das despesas previstas no item 10.1. Da mesma forma, terceiros adquirentes deverão sub-rogar estas obrigações àqueles a quem alienarem o imóvel.

10.4.1 - Herdeiros ou sucessores do **COMPRADOR** por outros títulos que não os mencionados no item 10.4, sub-rogar-se-ão automaticamente nas obrigações ora assumidas.

10.4.2 - Se o **COMPRADOR** não comunicar e comprovar à "**CONDOMÍNIO BELVEDERE**", a sub-rogação de suas responsabilidades, continuará respondendo por elas.

10.4.3 - As responsabilidades ora assumidas pelo **COMPRADOR** somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver, concomitantemente, a alienação do imóvel ou dos direitos sobre ele.

Na hipótese de rescisão de contrato celebrado entre o **COMPRADOR** e terceiros (ou então entre estes e outros terceiros), o então Vendedor reassumirá tacitamente sua condição de locatário dos serviços.

10.5 - Para o exercício do seu direito de credora, a "**CONDOMÍNIO BELVEDERE**" poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive sacando Letras de Câmbio ou Duplicatas de Serviços, contra o **COMPRADOR**, ou seus sucessores, levando-as mesmo a protesto e executando-as.

10.6 - As taxas mencionadas no item 10 são em caráter irrevogável e irretroatável, não podendo qualquer adquirente pretender o seu não pagamento.

11 - SUB-ROGAÇÃO DOS DIREITOS PERTINENTES À FISCALIZAÇÃO DAS RESTRIÇÕES, ATRIBUÍDOS À VENDEDORA.

11.1 - A aprovação das plantas e fiscalização da obediência às normas deste Regulamento e Administração das partes comuns é efetuada por um Condomínio, denominado "**CONDOMÍNIO BELVEDERE**", especialmente constituída para este fim.

11.2 – Deste condomínio são condôminos natos todos os titulares de imóveis localizados em **CONDOMÍNIO BELVEDERE**, Cuiabá, Estado de Mato Grosso, ou de direitos sobre esses imóveis, e é ela dirigida por uma Diretoria que se incumbe de fazer respeitar os regulamentos específicos de cada quadra e as demais determinações aprovadas pelos condomínios.

Neste condomínio os votos são proporcionais à área do imóvel e à área construída sobre ele, sendo que a cada 402,00 m² de terreno, desprezadas as frações, corresponde a direito de um voto, e a cada 150,00 m² de área construída, desprezadas as frações, também corresponde o direito de um voto.

11.3 – A minuta da Convenção de Condomínio faz parte integrante deste instrumento sendo que a mesma deverá ser ratificada na primeira Assembléia Geral de Constituição e encontra-se depositada junto com processo de incorporação no Sexto Registro Notarial e Registral da Terceira Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá – Mato Grosso.

Cuiabá-MT, 24 de maio de 2004.