



## **Normas Relativas ao Uso e Fruição dos Lotes do Empreendimento "Porta do Sol"**

Os proprietários do Empreendimento "PORTA DO SOL", em cumprimento ao disposto na cláusula 11 do instrumento de venda e compra de lotes, assim redigidas: "Os direitos de posse e fruição do(s) lote(s) objeto do presente compromisso, seja da área exclusiva, seja das áreas comuns, bosques, Clube de Campo, instalações, etc., ficam subordinados a normas estatuídas em benefício geral e que, por isso, prevalecem em relação a direitos individuais que se lhes queira opor, e aos quais os compromissos renunciam a benefício da comunhão. Essas normas vão indicadas em texto a parte"-fixam as seguintes.

### **I - Quanto à área exclusiva de cada lote**

1. Para efeito de aplicação dos índices adiante especificados, cada lote deve ser considerado:
  - a) quanto à contiguidade, que pode ser pelos lados, ou pelos fundos.
  - b) quanto ao acesso, que pode ser direto, ou por passagem interna.
2. Diz-se que a contiguidade é pelos lados quando as linhas divisórias de cada lote são consideradas na sua maior dimensão; e pelos fundos quando na menor dimensão.
3. Diz-se que o acesso é direto quando permitido por passagem aberta de via maior, para dois lotes contíguos, mediante utilização de faixa de trânsito comum a esses dois lotes, resultante de partes iguais de cada lote; o acesso será por passagem interna quando permitido por via aberta entre as linhas divisórias longitudinais de dois lotes contíguos e transversais em relação aos fundos ou à frente dos lotes por ela servidos.
4. É vedado o acesso a qualquer lote pela via principal.
5. Cada lote compreende duas porções, a saber:
  - a) uma porção maior de, área útil ("U") em forma de trapézio e circundada pela área a seguir indicada;
  - b) uma porção menor, circundante da anterior, e denominada "jardim" (J). A base menor do trapézio "U" de cada lote deverá situar-se na frente do lote ou soma dos lotes, quando for o caso.
6. Em relação a cada lote, adotam-se as seguintes especificações para delimitação de "U" e "J", acima referidos: Fr = frente; L/1 = lado esquerdo de quem olha o lote, da sua frente; L/2 = lado direito; FU = fundo do lote.
7. A demarcação de "U" de cada lote resultará da aplicação das seguintes medidas ou porcentagens, a saber: uma linha de recuo "Fu" paralela a esta e a 8,00 m. de distância; a frente de "U" estará equidistantes de L/1 e L/2 em 20% de Fr; o fundo do "U", estará equidistantes de L/1 e L/2 a 5% de Fu.
8. Aplicam-se a dois ou mais fundidos em usa só área os mesmos índices e porcentagens fixados no item 7 supra, bem como as demais indicações aqui consignadas.
9. Só em relação ao perímetro de "U" poderá o respectivo proprietário promover muros ou vedação, como entender, respeitados os padrões arquitetônicos condizentes com o tratamento estético do empreendimento todo.
10. A área remanescente de cada lote ("J") só poderá receber tratamento harmônico com o plano paisagístico adotado para o empreendimento, sem demarcação violenta das linhas divisórias do lote respectivo, ou do conjunto de lotes fundidos numa só área.
11. A planta para edificação em cada lote deverá ser previamente submetida à aprovação da Administração do Empreendimento, antes de encaminhar-se à repartição municipal competente para aprová-la, podendo aquela determinar as modificações necessárias a sua adequação às diretivas gerais do empreendimento. As edificações serão para fins apenas residenciais.
12. As obras, concluídas ou em andamento, não conformes às diretivas gerais do empreendimento deverão ser demolidas pelo titular e a custa exclusiva deste; se este não o fizer, a Administração poderá promover a demolição total ou parcial, e cobrar do titular as despesas comprovadas com a demolição, precedendo notificação por simples carta onde sejam indicadas as desconformidades

observadas.

13. As despesas com demolição, não pagas no prazo marcado pela Administração, serão debitadas na conta do titular, e cobradas na forma do estatuto; havendo despesas com a notificação ou medidas judiciais, estas acrescerão aquelas, para os mesmos fins.

## **II - Quanto às coisas e área comuns**

14. O uso e fruição das coisas e áreas de uso comum, integrantes do Empreendimento, atenderão sempre ao caráter da comunhão instituída no interesse geral, que prevalecerá no caso de conflito com interesse individual não especificado no contrato.

15. Cada usuário, titular ou não de um ou mais lotes, deverá exercer o direito de uso e fruição das coisas e áreas comuns em harmonia com igual direito dos demais usuários.

16. É vedado a cada usuário das coisas e áreas comuns, seja ou não titular de um ou mais lotes;  
a) abusar o direito de uso que lhe assegure o contrato ou a condição de sócio do Clube de Campo, em qualquer categoria.

b) danificar as coisas e áreas comuns, ou modificar a forma ou aspecto com que eles se apresentam, sem prévia autorização expressa da Administração;

c) utilizar-se dessas coisas e áreas contra as determinações contratuais, regulamentares e regimentais;

d) modificar o curso das correntes ou utilizar-se da rede de eletricidade e de água, sem prévia aprovação da Administração;

e) promover manifestações ou reuniões sociais que comprometam o sossego da comunidade ou atentem contra proibições legais ou estatutárias;

f) manter consigo, qualquer que seja o tempo de duração, animal ou criação que ponha em risco a segurança de qualquer usuário, ou comprometa o sossego e tranqüilidade dos demais usuários;

g) proceder, por ação ou omissão, de forma que comprometa as boas relações de vizinhança ou de convivência em toda a área do Empreendimento.

h) dificultar o direito de uso e fruição, dos demais usuários, às coisas, áreas e instalações comuns a todos.

17. A infração de qualquer das normas e retro consignadas sujeita o infrator às penalidades previstas em lei, no contrato ou no Estatuto do Clube de Campo, seu regulamento e regimentos, inclusive as presentes disposições.

18. Cada usuário zelará para que se mantenham as coisas, áreas e instalações de uso comum, nas melhores condições de higiene, de aparência e de fruição, comunicando à Administração a ocorrência de qualquer dado que atente contra essas condições, e abstendo-se de qualquer ação ou omissão que as possa comprometer.