



**CONVENÇÃO E
REGULAMENTO DO
CONDOMÍNIO COSTA LESTE &
RESERVA DOS PÁSSAROS**

I - DAS CARACTERÍSTICAS

1. O Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros será regido pela presente CONVENÇÃO E REGULAMENTO, bem como na forma da Lei, obriga a todos os adquirentes de lotes.
2. O Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros é um empreendimento predominantemente residencial com as características de CONDOMÍNIO URBANÍSTICO e/ou LOTEAMENTO FECHADO, com lotes privativos, áreas destinadas ao uso comum de todos os adquirentes de lotes e uma reserva particular de patrimônio natural, tendo regime jurídico misto, previsto na Lei de Incorporações, n.º 4.591 de 1964 e na Lei do Parcelamento do Solo Urbano, n.º 6.766 de 1979, localizado no prolongamento da Rua Gaspar Silveira Martins e prolongamento da Avenida Melvin Jones.
3. O referido Condomínio é um empreendimento único composto por dois conjuntos residenciais: o Residencial Costa Leste e o Residencial Reserva dos Pássaros, respectivamente.
4. As condições previstas no presente instrumento objetivam a convivência harmônica entre os adquirentes e seus familiares, proteção à natureza, privacidade, utilização do espaço privativo de maneira a não prejudicar ou diminuir a utilização de outro adquirente do seu espaço privativo, inclusive no que diz respeito à vista, ventilação, luminosidade, etc.

II. DAS DEFINIÇÕES DE ÁREA

5. O Condomínio comportará, aproximadamente, 375 lotes predominantemente residenciais, numa área de, aproximadamente, 60 hectares, e será executado em etapas. A primeira etapa corresponderá à área de 54.884,60 m² (cinquenta e quatro mil, oitocentos e oitenta e quatro metros e sessenta decímetros quadrados), onde será implantado o Residencial Costa Leste, com aproximadamente 41 lotes residenciais.
 - 5.1 O Residencial Reserva dos Pássaros, em sua localização intra-muros, será implantado numa área total aproximada de 48,34 hectares e será composto pelas seguintes áreas: a)- A área propriamente Condomínio Urbanístico Reserva dos Pássaros, dentro do perímetro fechado, com aproximadamente 342.497,71m² e 311 lotes, predominantemente residencial. b)- A área originalmente denominada Costa Norte II, com aproximadamente 93.224,43m² e 23 lotes, composta predominantemente residencial e áreas de preservação (Parque ABCD, lotes 13B.1 e 13B.2). c)- A área de Preservação 1, com aproximadamente 7.691,70m², exclusivamente com finalidade de preservação. d)- A área denominada Fazendinha, com aproximadamente 40.000,00m², predominantemente destinada ao cultivo vegetal, manejo animal e área de lazer.

6. O Residencial Costa Leste e Residencial Reserva dos Pássaros serão interligados pela Alameda dos Pássaros, que permitirá apenas a circulação de pedestres e veículos leves.

7. Os lotes privativos serão de propriedade exclusiva dos adquirentes. A propriedade das áreas destinadas ao uso comum dos adquirentes será transferida à Associação de Moradores, denominada ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS, ou permanecerá na matrícula de cada terreno sob a forma de área de uso comum. No caso de Loteamento Fechado, poderá ser feita a concessão ou permissão de uso das áreas públicas, por parte da Prefeitura Municipal, à Associação de Moradores.

8. Consideram-se áreas destinadas ao uso comum:

I - Todas as alamedas, travessas, áreas de circulação interna e externa, com suas benfeitorias, infra-estrutura e pavimentação, exceto as redes de água, pluvial, de esgoto doméstico, de energia elétrica e iluminação, reservatórios e estações de água ou esgoto, se forem transferidas ao Poder Público ou às Concessionárias de Serviços.

II - Campo de futebol sete, piscina, prédio da portaria, salão de festas, vestiários, churrasqueira e seus respectivos terrenos, todos localizados no Residencial Costa Leste.

III - O lote “4a/b” do Residencial Costa Leste, que passará a integrar a Alameda dos Pássaros e dar acesso ao Residencial Reserva dos Pássaros.

IV - O lote 07 (sete) do Residencial Costa Leste, que será transformado em Lago.

V – A área de lazer de 8.379,57m² do Residencial Reserva dos Pássaros, com todas as benfeitorias que irá receber, tais como portaria, salões de festas, piscina e quadras de esportes.

VI – As áreas verdes 01, 03, 03 e 04 do Residencial Reserva dos Pássaros.

VII – Todo muro e/ou gradil que circundará o Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros.

VIII – O Parque ABCDE.

IX – Outras áreas que a Empreendedora voluntariamente for destinar ou doar ao Condomínio ou Associação de Moradores.

9. Consideram-se áreas destinadas à preservação ambiental, cultivo vegetal, manejo animal e lazer, de domínio privado: a)- A área de preservação ambiental 13b. b)- A área ambiental 01. c)- A Fazendinha.

9.1 A área composta pelo Parque de Lazer ABCDE e área remanescente do lote 13/b, com 58.262,32 m² (cinquenta e oito mil, duzentos e sessenta e dois metros e trinta e dois centímetros quadrados), poderá ser transformada em Reserva Particular de Patrimônio Natural, de preservação permanente, ficando a critério da Empreendedora João Dick Imóveis Ltda. definir a sua titularidade, seja ela mantida para a própria empreendedora ou transferida para a Associação Costa Leste & Reserva dos Pássaros ou a uma entidade sem fins lucrativos, ou ainda ser utilizada como ÍNDICE FLORESTAL, será respeitada a finalidade precípua de preservação ambiental, não podendo ser loteada em qualquer hipótese.

III. DO REGULAMENTO CONSTRUTIVO

10. As disposições contidas neste Regulamento são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações federais, estaduais e municipais, naquilo que não forem conflitantes com estas.

11. O presente regulamento estabelece, de forma básica e geral, as regras construtivas e restrições do uso do solo a ser observadas por todos os adquirentes de lotes.

12. As regras construtivas e restrições do uso do solo específicas a cada lote poderão ser sucintamente averbadas à margem da sua matrícula imobiliária, devendo, da mesma forma, ser respeitadas pelo adquirente.

13. As regras específicas e exceções abaixo identificadas são aplicadas ao Residencial Costa Leste, sendo que as regras específicas dos lotes localizados no Residencial Reserva dos Pássaros serão definidas oportunamente e por ocasião da abertura das respectivas matrículas imobiliárias, valendo, enquanto isso não ocorrer, os índices e restrições construtivas gerais.

14. Os adquirentes dos lotes, desde a ocasião da aquisição, tomam ciência das regras construtivas gerais, razão pela qual o presente instrumento tem caráter obrigatório perante os mesmos.

Índices e Restrições Construtivas: aplicáveis tanto ao Residencial Costa Leste como ao Residencial Reserva dos Pássaros.

15. Cota ideal de terreno:

15.1 Cota ideal de terreno: 300,00 m² de terreno para cada unidade unifamiliar.

16. Uso do lote: essencialmente residencial e em alvenaria.

16.1 Considerando a tendência "home office", serão permitidas algumas atividades profissionais, devendo ser observadas, além das condições gerais desta convenção, as seguintes restrições: a)- somente atividades silenciosas e que não causem transtornos aos vizinhos; b)- não haja atendimento ao público, com exceção a pessoas previamente cadastradas pelo morador junto ao condomínio, limitado ao número de 10 (dez).

16.2 A empreendedora definirá alguns lotes de uso não residencial para prestação de serviços como SPA, academia, educandário, torres de telefonia, etc, tudo objetivando o conforto do morador e desde que compatível com a finalidade residencial do condomínio.

16.3 Não serão permitidas construções de imóveis de madeira ou material pré-fabricado, exceto se forem considerados de qualidade construtiva e estética semelhante a imóveis de alvenaria.

16.4 A área denominada Fazendinha, de aproximadamente 4 hectares, terá utilização exclusivamente de lazer, atividades terapêuticas, cultivo vegetal ou manejo animal, sempre em consonância com o que é permitido em lei, com a vigência sanitária e o convívio harmonioso com os moradores do Residencial Reserva dos Pássaros, não sendo permitido receber edificação residencial. A transformação da área denominada Fazendinha para utilização residencial somente poderá ocorrer se atendidos os seguintes requisitos: tenha aprovação unânime dos proprietários da área total da Fazendinha e seja aprovado e executado um novo projeto de urbanização e infra-estrutura, com todos os licenciamentos ambientais e aprovações cabíveis. E neste caso passará a pagar taxa de condomínio.

17. Altura máxima das edificações:

17. 1 Máximo de 8,00 metros de altura, contados do perfil natural do terreno no nível médio do alinhamento frontal com o passeio, até a parte inferior da laje ou forro do último pavimento; e 12,00 metros, também contados do perfil natural do terreno no nível médio do alinhamento com o passeio, até a cumeeira do telhado, não podendo passar desta altura nenhum elemento construtivo, exceto chaminés, antenas ou similares.

17.1.1 Excepcionalmente para os lotes 1, 2a, 2b, 2e, 8e e 6, do Residencial Costa Leste, o máximo de 9,00m de altura, contados do perfil natural do terreno no nível médio do alinhamento frontal com o passeio, até a parte inferior da laje ou forro do último pavimento; e 13,00m também contados do perfil natural do terreno no nível médio do alinhamento com o passeio, até a cumeeira do telhado.

17.2 Será permitida a construção de sótão ou “cobertura”, contido no volume do telhado, com área que não ultrapasse a 50% da área do pavimento imediatamente inferior.

17.3 Serão permitidas construções abaixo do nível da alameda principal, desde que não causem prejuízos estruturais aos lindeiros e ao escoamento de água ou esgoto.

17.4 Nos terrenos em aclive, a altura máxima das construções será contada no nível médio do terreno natural no alinhamento frontal **da edificação** a ser construída e não no alinhamento frontal do lote.

18. Recuos e afastamentos obrigatórios:

18.1 As edificações obedecerão aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: 4,00 m de recuo frontal e 1,5 m de afastamentos laterais e fundos, para o primeiro pavimento, e 3,00 m para o

segundo pavimento ou, opcionalmente, 2,00m de afastamento lateral e/ou fundos para o primeiro e segundo pavimentos, quando for parede sobre parede.

18.1.1 Para os lotes de esquina ou com mais de uma frente, o recuo mínimo para frente principal é de 4,00 metros e para a(s) outra(s) frente(s) é de 2,00 metros para os dois pavimentos.

18.2 Os afastamentos obrigatórios, laterais e fundos, somente poderão receber o beiral do telhado com, no máximo, 1,00 m (um metro) de avanço; chaminés com no máximo, 0,50m (cinquenta centímetros) de avanço; pergolados abertos com cobertura translúcida ou com vegetação, com altura máxima de 2,70m (dois metros e setenta centímetros), afastados da divisa em no mínimo 0,50m e extensão máxima de 10,00m (dez metros) somados, e benfeitorias baixas, tais como piscina, acesso de veículos, etc, com, no máximo, 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura, tudo em relação ao próprio terreno ou piso pronto, limitados a 2,70m (dois metros e setenta centímetros) de altura em relação ao terreno natural lindeiro.

18.2.1 Excepcionalmente, os lotes 3i e 3j, na frente leste para a Alameda dos Sabiás, deverão respeitar o recuo frontal de no mínimo 4,00 metros, assim como para o lote 3n, na frente sul, para a Alameda dos Tucanos, o recuo mínimo de 4,00 metros; para o lote 3k, na frente norte, para a Alameda Beija Flor, também é 4,00 metros; e para o lote 2f, para a Alameda João de Barro também 4,00 metros.

18.2.2 Excepcionalmente, os lotes 3j, 3k e 3l, na frente sul, para a Alameda dos Tucanos, deverão respeitar o recuo frontal de no mínimo 8,00 metros.

18.3 Os afastamentos obrigatórios, laterais e fundos, poderão ser reduzidos devido à existência de elementos naturais no terreno (árvores, pedras), ou para a construção de elemento decorativo ou paisagístico, até a divisa, sempre limitado a 2,70m (dois metros e setenta centímetros) de altura em relação ao próprio terreno ou piso pronto, desde que seja aprovado pela Associação de Moradores ou Empreendedora e tenha a anuência, por escrito, do lindeiro específico.

18.4 Em caso de construção de um conjunto de sobrados sobre um mesmo terreno, independente de ser resultado de fusões, respeitada a cota ideal de terreno, independente de ser fração ideal de terreno ou se formar um novo lote individualizado, os afastamentos laterais entre os próprios sobrados são livres, obedecendo apenas a legislação municipal.

19. Muros e demais benfeitorias

19.1 O lote não poderá receber cerca ou muro no(s) recuo(s) frontal(ais) para a(s) alameda(s) ou travessa(s), somente podendo receber acesso de veículos e pedestres, entrada de energia, caixa de correspondência e muro de contenção de no máximo 1,80m

(um metro e oitenta centímetros) de altura, quando estritamente necessário e mureta ou outro elemento construtivo, na(s) lateral(is), com o(s) lote(s) lindeiro(s), de até 0,45 (quarenta e cinco centímetros) de altura em relação ao seu próprio terreno ou piso pronto e limitado a 0,90m (noventa centímetros) com relação ao terreno natural lindeiro.

19.2 Caso o lote seja localizado em esquina, o recuo lateral para a alameda também será obrigatório, não podendo receber cerca ou muro.

19.3 A faixa de passeio de grama, localizada entre a alameda e o início do lote, somente poderá receber acesso de veículos e pedestres, e vegetação rasteira, com até 0,90m de altura, não podendo ter “cerca viva” e nem receber vegetações mais alta ou então espécies arbóreas, exceto as plantadas pela Empreendedora ou Associação de Moradores. As árvores nativas existentes, ou elementos naturais (pedras ou outros), que poderão ser mantidas. Os PASSEIOS PARA CAMINHADAS não poderão ter alterada a atividade atual, em função do(s) acesso(s) à residência.

19.4 O lote poderá receber cerca ou muro nas divisas laterais ou fundos de até 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura, em relação ao próprio terreno ou piso pronto, limitado a 2,70m de altura em relação do terreno lindeiro, inclusive para “cercas vivas” ou outra vegetação. Os limites previstos neste artigo aplicam-se aos muros de contenção, inclusive para aterros a serem efetuados para nivelamento do próprio terreno.

19.5 Quando o muro de fechamento do pátio, nos recuos laterais e fundos, servir igualmente como muro de contenção, será permitida a colocação, sobre o mesmo, de um gradil de até 0,90 m (noventa centímetros) de altura, totalizando a altura máxima de 3,60 m (três metros e sessenta centímetros) em relação ao terreno natural lindeiro e 1,80m (um metro e oitenta centímetros) em relação ao próprio terreno ou piso pronto.

20. Esgoto, águas pluviais e demais instalações.

20.1 Os adquirentes de lotes ficam obrigados a conceder, gratuitamente, servidão de passagem para as águas pluviais, se a topografia do terreno assim exigir.

20.2 As instalações elétricas, telefônicas ou similares deverão ser subterrâneas, a contar do medidor até a residência, de acordo com as normas definidas pelas concessionárias de serviços públicos.

21. Area de preservação e demais vegetações

21.1 A mata nativa deverá ser preservada, só sendo permitida a sua remoção mediante licença dos órgãos ambientais competentes.

22. Projetos

22.1 Deverão ser previamente aprovados pela Empreendedora, até 31.12.2012, e após esta data, pela Associação Costa Leste & Reserva dos Pássaros, os seguintes projetos, antes mesmo da aprovação e licenciamento dos órgãos competentes:

I - os desmembramentos, remembramentos ou fusões de lotes;

II - projetos de construção, reformas, benfeitorias, sob qualquer forma. .

22.1.1 Nos desmembramentos, remembramentos ou fusões passam a valer os índices e restrições construtivas oriundas do lote que contribui com a maior área na formação do novo lote ou, se de área igual, passam a valer os índices e restrições que forem mais restritivas nos lotes originais.

22.2 Para aprovação do projeto, será pago ao responsável pela aprovação, seja a empreendedora, associação de moradores ou profissional habilitado o valor de 0,20 CUB's, por unidade residencial.

22.3 Após o adquirente deverá encaminhar os projetos para os órgãos públicos competentes, para a aprovação.

23. Penalidades

23.1 A construção ou edificação de benfeitorias de qualquer espécie que infrinjam o presente instrumento, serão punidas mediante as penalidades previstas no presente Regulamento ou no Estatuto da Associação Costa Leste & Reserva dos Pássaros, sem prejuízo da obrigatoriedade da regularização da obra, mesmo que tal regularização importe em demolição ou reformas de grande monta, as quais serão de inteira responsabilidade do infrator.

IV. DAS OBRAS E REFORMAS

24. Os adquirentes somente executarão as obras de construção e reformas após a obtenção das licenças e aprovação dos projetos previstos no item 22.1, obrigando-se a executá-las em conformidade com estes.

24.1 TAPUMES: Antes de qualquer atividade no terreno, ressalvadas as atividades de sondagem, levantamento planialtimétrico, terraplanagem e execução de barracão da obra ou de muro de contenção, o canteiro de obra deverá ser cercado por tapumes.

24.1.1 Os tapumes deverão ser de tela tapume, ou outro sistema de cercamento a ser definido em Assembléia, com altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), confrontando toda a obra, não devendo ultrapassar os limites de LOTE, exceto na testada

frontal, onde poderá avançar em até 50% na faixa de grama entre a divisa do lote e a pavimentação, limitados ao início do “Passeio de Caminhadas”.

24.1.2 Na hipótese de utilizar para obra o(s) lote(s) lindeiro(s), estes também deverão ser cercados com tapume, na porção a ser ocupado para depósitos de materiais ou execução do serviço. No fim das obras, o lote de apoio deverá ser constituído na sua cobertura vegetal e nivelamento às condições originais.

24.1.3 As obras novas deverão executar o tapume desde logo e poderão retirá-las assim que estiverem instaladas todas as aberturas na casa e sem entulhos no pátio. As casas atualmente já em construção terão 90 (noventa) dias, ou seja, até 27.02.14, para executar o tapume.

25. As obras e reformas somente poderão ter funcionamento de segunda à sexta-feira, das 7:00 horas às 18:00 horas.

26. No período de execução das obras, deverá ser mantida a mínima organização e limpeza, devendo ser providenciada a limpeza diária das áreas destinadas ao uso comum que forem sujas em decorrência do transporte dos materiais de construção. Os entulhos deverão ser acondicionados e recolhidos periodicamente e, enquanto não o forem, deverão permanecer na parte interna do canteiro de obras.

26.1 Igualmente no período de construção, o PASSEIO existente em frente a alguns lotes deverá obrigatoriamente ser mantido em condições de trânsito de pedestres (“caminhadas”), podendo ser, excepcionalmente neste período, sob a forma de piso acimentado ou concretado. Após a conclusão da residência, obrigatoriamente deverá ser refeito o PASSEIO com os mesmos materiais e modelos originais, sempre às custas do proprietário do lote.

27. A instalação do banheiro de obra deverá, obrigatoriamente, vir acompanhado pela instalação concomitante de fossa séptica e filtro anaeróbico, exceto se aquela alameda for servida de rede de esgoto cloacal.

28. Para o recebimento e depósito dos materiais de construção deve ser preparado um local específico, dentro do canteiro de obras, bem como acesso a este local, o qual deve receber uma compactação com pedra, tipo “rachão” ou similar para evitar que barro ou areia molhada sujem os rodados do caminhão, e, em conseqüência, as alamedas pelo qual este circula.

29. Os barracões e alojamentos deverão ter acesso único pelo interior do canteiro, não podendo ser instalada janela ou abertura de frente para a rua.

30. Caso a obra seja interrompida por um prazo superior a 120 (cento e vinte) dias, deverá ser demolido o galpão geral, feito o ajardinamento frontal, bem como providenciado o fechamento de eventuais aberturas térreas que dêem acesso à construção.

31. Os proprietários de lotes responsabilizam-se civil e criminalmente pelos atos praticados por todo o pessoal contratado para obras, sejam funcionários, prestadores de serviços, entregadores de materiais, respondendo perante os demais moradores e perante terceiros por todos os danos causados.

V. DA ADMINISTRAÇÃO

32. A administração e a representação do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros será exercida pela ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS, devidamente representada por seu Presidente, que terá também as atribuições que a lei designa ao síndico no Condomínio, e reger-se-á por seu Estatuto Social, que é vinculado ao presente instrumento.

33. A ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS será composta por todos os adquirentes ou proprietários de lotes, sejam eles titulares de direitos contratuais ou proprietários com título registrado. A inclusão na Associação ocorrerá mediante a ciência desta da aquisição ou promessa de aquisição de lote pelo novo associado.

34. A ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS terá poderes para exigir o cumprimento da presente Convenção e Regulamento, tendo poderes de fiscalização e aplicação das penalidades.

35. À ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS é facultada a contratação dos serviços de administração.

36. A Empreendedora participará da administração nos primeiros sete anos, de 01.01.2006 a 31.12.2012, tanto como participante da diretoria, como sócio fundador e como responsável pelo gerenciamento do condomínio.

37. Após 31.12.2012, a Associação deverá contratar um gerente/administrador profissional que permanecerá no Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros durante o horário comercial e terá a incumbência de orientar jardineiros, funcionários e prestadores de serviços, bem como zelar pelo cumprimento do presente instrumento, ficando ao seu encargo a solução dos problemas rotineiros.

37.1 No período de 01.01.2006 até 31.12.2012 a Empreendedora cumprirá a função de gerência do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros, sem ônus para a Associação.

VI. DA TAXA DE CONTRIBUIÇÃO OU TAXA DE CONDOMÍNIO

38. Cabe à ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS a cobrança das taxas de contribuição, também denominada taxa de condomínio, para manutenção e custeio do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros a fim de que o mesmo atinja seus objetivos e princípios básicos, o que será suportado por todos os associados contribuintes ou condôminos.

39. A taxa de contribuição deverá ser paga mensalmente, até o dia 05 de cada mês. O pagamento em atraso será acrescido de multa de 2%, juros de 1% e correção monetária mensal “pró-rata tēmpore”, a ser calculada com base no IGPM (FGV) ou outro índice definido pela assembléia, sem prejuízo de custas processuais e honorários advocatícios.

Parágrafo único: Caso seja permitida a cobrança de multa superior a 2%, limitado a 10% ao mês, será esta imediatamente aplicada, independentemente de ulterior deliberação da assembléia, ou modificação da presente convenção.

40. A taxa de contribuição compreende as denominadas **TAXA DE TERRENO** e **TAXA DE RESIDÊNCIA**, abaixo descritas.

41. São consideradas despesas da ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS: serviço de segurança e portaria, infraestrutura em geral, manutenção da pavimentação das alamedas, muros de fechamento do perímetro, jardinagem, limpeza das alamedas, iluminação, saneamento básico, pagamento do prêmio do seguro, remuneração dos funcionários, e prestadores de serviço, eventuais impostos e taxas de qualquer natureza que incidirem sobre as partes destinadas ao uso comum, os serviços de administração, etc.

Parágrafo Único: As despesas enumeradas no presente artigo não possuem caráter taxativo, mas meramente exemplificativo.

41.1 As despesas de manutenção e eventuais melhorias na área denominada Fazendinha serão suportados exclusivamente pelos seus respectivos proprietários, considerando que não incide taxa de condomínio sobre a mesma.

42. A forma de rateio das despesas para custeio e manutenção do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros será feita da seguinte forma:

43. Taxa de contribuição na Fase de Implantação

43.1 Na primeira etapa, denominada FASE DE IMPLANTAÇÃO do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros, de 01.01.2006 a 30.06.2007, a denominada **taxa de terreno** será pré-fixada em R\$ 0,20 (vinte centavos) por metro quadrado de terreno.

43.2. Além da taxa de terreno, o adquirente do lote que, neste período, iniciar uma obra ou construção, pagará a denominada **taxa de residência** no valor R\$ 120,00 (cento e vinte reais), por unidade residencial.

43.3 A taxa de terreno será efetivamente cobrada do adquirente do lote a partir do momento em que estiver implantada a infra-estrutura básica compreendida por alamedas transitáveis com base pronta, redes de água, luz, esgoto e segurança compreendida pelo fechamento completo do perímetro (muros) e vigilância ou zeladoria.

43.3.4 Não incidirá **taxa de terreno**, sobre os lotes ainda não vendidos pela empreendedora.

44. Taxa de contribuição definitiva

44.1 As TAXAS DE TERRENO e as TAXAS DE RESIDÊNCIA serão calculadas para que o somatório das mesmas gere receita suficiente à manutenção do Condomínio, sendo a proporção a seguinte: O valor da TAXA DE RESIDÊNCIA será igual a TAXA DE TERRENO de um LOTE DE 600m².

44.2 Não incide taxa de terreno sobre toda área quadrada considerada como Área de Preservação permanente ou Índice Florestal, desde que averbada na matrícula do imóvel, no Registro de Imóveis, ficando assim referida área em definitivo como área não destinada à construção.

44.3 Sobre as áreas contínuas e do mesmo proprietário, parentes de primeiro grau ou cônjuge, que excederem a 1.000m² já deduzidas à área prevista no artigo 44.2, independente de serem originados de um ou mais lotes, incidirá 50% do valor por metro quadrado sobre esta área excedente, sempre considerando que sejam terrenos baldios ou com apenas uma unidade residencial.

44.4 Sobre as áreas contínuas do mesmo proprietário, parentes de primeiro grau ou cônjuge, que excederem a 2.000m² já deduzida à área prevista no artigo 44.2 não incidirá a taxa de terreno, desde que tenha sido resultante de, no máximo, 02 (dois) lotes contínuos, baldios ou com uma única unidade residencial.

45. Mensalmente, será recolhido ao Fundo de Reserva o valor correspondente a 10% das receitas, destinadas para o custeio de despesas ordinárias de condomínio, como, manutenção das alamedas e manutenções gerais. Até o limite de 40% deste Fundo, recolhido no ano, poderá ser utilizado durante o exercício, para atender as despesas ordinárias eventuais, como 13º salário, férias, excesso de água e outros, e 60% será acumulado para formação do fundo permanente.

46. Contra o Associado ou Condômino que não pagar a taxa de contribuição, ou taxa de condomínio, que lhe couber, bem como as multas ou quaisquer outros valores devidos por

força deste instrumento, fica a Associação, representada pelo Presidente, autorizada a promover a competente ação de cobrança, acrescidas das importâncias devidas a título de juros, multa, correção monetária e honorários advocatícios à razão de 20% sobre o valor da causa.

47. Sobre as áreas destinadas à preservação ambiental, áreas de infra-estrutura, cultivo vegetal, manejo animal e/ou lazer, especificamente a Área de Preservação 13B, a Área Ambiental 01, Reservatórios de Retenção Pluvial, Estações de Bombeamento de Esgoto e similares, e a Fazendinha, não incidirá taxa de condomínio, por não ter uso residencial.

48. Os proprietários e adquirentes de lotes obrigam-se a manter o lote limpo e sem entulhos mesmo antes da incidência da taxa de terreno; em não o fazendo por conta própria, a Empreendedora ou Associação poderá fazê-lo e se ressarcir mediante a cobrança deste valor como taxa de limpeza.

48.1 Já o corte da grama será realizado e custeado pela Associação para todos aqueles associados que estiverem pagando apenas a **taxa de terreno**.

VII - DIREITOS E DEVERES DO ASSOCIADO OU CONDÔMINO

49. São direitos do associado ou condômino:

I - Participar ativamente e votar nas Assembléias Gerais, desde que esteja quite com a taxa de contribuição ou taxa de condomínio;

II - Apresentar e defender propostas que se relacionem com os objetivos da Associação ou do Condomínio;

III - Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração, bem como pedir esclarecimentos à diretoria e ao conselho fiscal;

IV - Usar e dispor de sua unidade dentro da destinação, de modo a não prejudicar a segurança e a estética do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros, bem como o sossego e a tranqüilidade dos demais associados e moradores;

V - Usar e gozar das partes de uso comum, contanto que não exclua a utilização pelos demais associados e moradores;

VI - Comunicar por escrito a Associação, na pessoa de seu Presidente, todas as infrações e perturbações do sossego e tranqüilidade causadas pelo mau uso das unidades vizinhas, especificando a infração, sua intensidade, hora e dia em que ocorreram.

50. São deveres do associado ou condômino:

I - Respeitar as disposições desta Convenção e Regulamento, do Estatuto da Associação e as legislações vigentes;

II - Contribuir para o aperfeiçoamento das atividades da Associação ou Condomínio, bem como para a consecução dos seus objetivos institucionais e do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros;

III - Contribuir para a manutenção e custeio das áreas de utilização comum do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros, recolhendo a taxa de contribuição na forma prevista neste instrumento;

IV - Usar ou consentir o uso das partes de uso comum para o fim a que se destinam;

V - Manter os bons costumes e a moralidade nos conceitos da convivência familiar;

VI - Zelar pela conservação e limpeza das partes de uso comum, o mesmo exigindo dos seus dependentes, empregados e servidores;

VII - Não perturbar o sossego e o descanso dos demais Associados e moradores;

VIII - Manter as partes comuns, notadamente as alamedas, livres e desimpedidas, nada podendo ali ser depositado, ainda que momentaneamente;

IX - Providenciar, anualmente, a limpeza (sucção) da fossa séptica e filtro anaeróbico, quando a alameda/rua, não estiver servida com rede de esgoto cloacal. A Associação poderá definir a data e proceder à contratação dos serviços para todas as residências, arcando, cada associado, com o pagamento, a ser incluído na taxa de contribuição ou taxa de condomínio.

51. É defeso (proibido) ao associado ou condômino:

I - Colocar letreiros e anúncios de qualquer natureza nos lotes e nas edificações privativas, salvo as placas obrigatórias de engenheiros, arquitetos, agentes financeiros etc.;

II - Exibir cartazes de anúncios, inscrições ou quaisquer outros veículos de publicidade, em qualquer local da residência, salvo pequenos letreiros indicando o número da economia ou o nome do proprietário;

III - Utilizar empregados da Associação para benefício próprio ou serviços particulares;

IV - Utilizar a sua unidade e as áreas comuns em discordância com as normas da presente Convenção e Regulamento e da lei, bem como de maneira a ferir os bons costumes e a ética.

52. Os associados ou condôminos serão responsáveis pelos danos que eles, seus familiares, servidores e visitantes causarem às coisas de uso comum e aos demais Associados ou terceiros, sendo responsáveis pela reparação imediata do dano.

53. Em caso de alienação dos lotes, locação, comodato, etc das economias, o associado se compromete a informar e fazer constar no respectivo contrato a existência desta Convenção e Regulamento, bem como do Estatuto do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros, a fim de torná-los obrigatórios para o novo associado, locatário, etc, seus herdeiros e sucessores, em todas as condições.

VIII – REGRAS DE CONVIVÊNCIA

54. No intuito de zelar pelo bom convívio entre os associados e possibilitar à ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS o cumprimento dos objetivos e finalidades dispostos neste instrumento, são fixadas as seguintes regras de convivência:

55. Portaria e segurança

55.1 Ingressarão livremente no condomínio os associados e demais moradores. Os empregados e prestadores de serviço deverão estar previamente cadastrados e autorizados pelo associado.

55.2 Visitantes serão identificados, sem causar, entretanto, qualquer constrangimento ou embaraço.

55.3 Os veículos de associados e moradores terão livre acesso ao condomínio, contanto que devidamente cadastrados.

55.4 À comunidade científica será permitida a visitação à Área de Preservação 13b e ao Parque Ambiental 01, e outros a serem definidos pela Empreendedora ou Associação, para finalidade de estudo, acompanhamento e desenvolvimento da flora e fauna local, que estará condicionada a agendamento e identificação do visitante, não podendo exceder o número máximo de 50 visitas por dia.

55.5 A entrada de grupos, da comunidade científica, somente será permitida mediante prévio agendamento e acompanhamento por guia ou professor responsável.

56. Horário de silêncio

56.1 A manutenção do sossego e silêncio seja nas áreas privativas, seja nas áreas de uso coletivo, será regulada pela legislação municipal, estadual ou federal vigente, e sempre considerando os limites sonoros razoáveis, de modo a não causar dano, incômodo ou perturbar excessivamente os demais moradores.

57. Salões de festas, quadras de esporte, piscina e outras áreas sociais ou de serviço

57.1 A empreendedora, além das obras civis, se obriga a mobiliar e equipar o salão de festas e a churrasqueira, a construir gradil de proteção da piscina, a construir o alambrado e iluminar o campo de futebol sete, permanecendo, por isso, com o direito de uso do complexo social/esportivo (salão de festas, sala de administração, churrasqueira, piscina e campo de futebol sete) até 31.12.2012, quando estará concluída a última etapa do Residencial Reserva dos Pássaros.

57.2 Durante o período de 01.01.2006 a 31.12.2012, a empreendedora usará livremente o complexo social/esportivo para a promoção do empreendimento Costa Leste & Reserva dos

Pássaros, podendo cedê-lo a terceiros, gratuitamente, sendo que, se houver a cessão onerosa, a locação reverterá à Associação de Moradores, sendo que para o complexo social/esportivo do Residencial Reserva dos Pássaros, a empreendedora poderá fazê-lo até 31.12.2015.

57.3 Igualmente, no período de 01.01.2006 a 31.12.2012, é direito de todo associado contribuinte da Associação Costa Leste & Reserva dos Pássaros usar para si e seus familiares diretos, para reuniões, jogos e comemorações de cunho familiar o salão de festas, a churrasqueira a piscina e o campo de futebol sete, pagando apenas uma taxa de uso, para fins de cobrir as despesas com limpeza, de consumo de água e luz, corte de grama do campo e manutenção da piscina, sempre a preço de custo, que será estabelecida pela Empreendedora.

57.4 Cada associado contribuinte, desde 01.01.2006, terá o direito de fazer, no máximo, cinco (5) reservas por ano por cada tipo (salão/churrasqueira ou campo de futebol sete), ficando a exclusivo o critério da empreendedora, depois da Associação, conceder a autorização para mais de cinco (5) reservas por ano.

57.5 Os associados contribuintes que desejarem fazer a reserva do salão de festas, churrasqueira ou campo de futebol sete, terão preferência, em relação a terceiros, na reserva de data, desde que o façam com seis meses de antecedência. Caso for com prazo inferior, fica condicionada à disponibilidade da data e do espaço desejado.

57.6 Todo o complexo social/esportivo composto pelo salão de festas, churrasqueira, piscina e campo de futebol sete será obrigatoriamente administrado por economia. Apenas o uso da churrasqueira poderá ser liberado da economia, a critério do próprio ecônomo, empreendedora ou Associação.

57.7 Após 31.12.2012, a Associação Costa Leste & Reserva dos Pássaros passará a gerir exclusivamente o complexo social esportivo localizado no Residencial Costa Leste, e após 31.12.2015 o complexo social e esportivo localizado no Reserva dos Pássaros.

57.8 São obrigações e deveres da empreendedora e dos associados usuários do salão de festas e do campo de futebol sete:

- a) não atirar papéis, copos, garrafas, pontas de cigarro ou quaisquer outros objetos ou detritos nas áreas de trânsito ou de utilização comum;
- b) limitar o acesso dos convidados somente às dependências do salão de festas e campo de futebol;
- c) recomendar às pessoas convidadas quanto à utilização racional do salão de festas, cuidando para que não danifiquem a pintura, ou que riscuem ou escrevam nos móveis, portas e paredes, bem como que não utilizem inadequadamente os extintores de incêndio;
- d) respeitar o horário de silêncio;

- e) utilizar de forma moderada aparelho de som e similares e exclusivamente nas dependências internas do salão de festas de forma a não perturbar os demais moradores.
- f) responsabiliza-se pela segurança das pessoas visitantes e dos veículos, às suas expensas.

57.9 O associado usuário será responsável perante a ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS por todos e quaisquer atos praticados que possam vir a ocasionar prejuízos ao salão de festas, ao campo de futebol sete, aos demais associados e a terceiros, pelos participantes, convidados ou não, no período em que a reserva estiver em seu nome.

57.10 Os associados e usuários poderão ter acesso e usufruir a piscina até as 21 horas.

57.11 Antes de ingressar na água, o usuário deverá utilizar o chuveiro.

57.12 Ao deixar a piscina, o usuário deverá levar consigo seus pertences pessoais, não se responsabilizando a Associação por eventuais objetos esquecidos ou extraviados.

57.13 Não é permitido na piscina:

- I - o ingresso de visitantes, sem a autorização prévia da Empreendedora, até 31.12.2012 e após, da Associação;
- II - a presença de animais na área ou dentro da piscina;
- III - o uso de copos, garrafas ou outros objetos de vidro na área da piscina;
- IV - andar de bicicleta, patins e similares na área da piscina;
- V - gritarias, algazaras e uso de aparelhos de som na área da piscina.

57.14 Enquanto existir algum lote não vendido do Residencial Reserva dos Pássaros, a Empreendedora usará exclusivamente para si, como escritório comercial ou plantão de vendas a sala da Empreendedora, localizada no prédio da Administração.

57.14.1 A sala da ADMINISTRAÇÃO, dentro do prédio denominada Administração, poderá ser transformada em Academia ou similar, por decisão da Empreendedora até 31/12/2015 e após, pela Assembléia do Condomínio.

58. Coletores de lixo

58.1 O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos sem vazamentos e perfeitamente vedados, e depositados diretamente no coletor apropriado, sendo vedado o depósito temporário de embalagens de lixo nas lixeiras destinadas ao uso comum.

58.2. Cada associado deverá providenciar a colocação de cesto de lixo apropriado na parte externa do seu imóvel, a fim de possibilitar o recolhimento, cujo padrão será definido em Assembléia ou pela Empreendedora.

59. Tráfego

59.1 A velocidade do tráfego de veículos automotores limita-se a 40 Km/h, exceto em alguma alameda de fluxo mais rápido, que será sinalizada especificamente com o novo limite.

59.2 A condução de veículos automotores por menores de idade e, pessoas não habilitadas, sujeitam o Associado ou proprietário responsável às sanções estabelecidas no Código Penal Brasileiro.

59.3 Não é permitido o uso da buzina nas alamedas e áreas comuns.

59.4 É de responsabilidade exclusiva dos associados a reparação pelos danos causados a terceiros e aos demais associados, seja por si ou por seus dependentes e convidados, em virtude de colisões ou acidentes ocorridos nas áreas destinadas ao tráfego de veículos.

60. Animais domésticos

60.1 A permanência de animais domésticos será tolerada, devendo o associado ou seu proprietário mantê-los restritos aos seus quintais e, quando a passeio, deverão estar sempre contidos por guias adequadas. Cabe ao associado ou condutor do animal zelar pela higiene e limpeza das áreas comuns, com recolhimento imediato dos dejetos e munido com recipiente para tal fim, assim como em seu próprio quintal, evitando a proliferação de insetos e odores indesejáveis.

60.1.1. A quantidade máxima de animais domésticos para cada economia residencial é de 3 (três) unidades por espécie.

60.2 Os animais domésticos cuja ferocidade e/ou agressividade atentem contra a segurança pessoal dos moradores, ainda que potencialmente, somente poderão ser levados a passeio com o uso de focinheira.

60.2.1. Fica proibida a posse dos cães das raças American Pit Bull Terrier, Fila, Rottweiler, Dobermann, Bull Terrier, Dogo Argentino e demais raças afins.

60.2.2. Fica obrigatório para os condôminos residentes até a data de 26/11/2013 que já exercem a posse de referidos animais no item 60.2.1. o registro do animal em órgão reconhecido pelo poder público, a comprovação de seus adestramento, a vacinação, as instalações seguras em seu pátio ou residência, a sinalização com placa indicativa visível para alerta de presença dos animais e demais normas estabelecidas na legislação, em especial na Lei Estadual nº 12.353 de 19/11/2005.

60.3 Os animais da Fazendinha deverão ficar restritos àquela área, exceto se forem animais domésticos (cães e similares), quando deverão obedecer os itens 60.1, 60.1.1, 60.2, 60.2.1 e 60.2.2.

IX. DAS PENALIDADES

61. A violação dos deveres desta Convenção e Regulamento será previamente comunicada ao infrator verbalmente ou por escrito, sem necessidade de qualquer comprovação de recebimento e, após, punida com advertência.

61.1 No caso de permanência, continuidade ou reincidência da violação, será aplicada multa, a ser cobrada juntamente com a taxa de contribuição, equivalente ao valor de uma taxa de residência.

61.2 O pagamento da multa não exime o condômino do cumprimento das determinações constantes da presente convenção ou das adaptações necessárias, cujo descumprimento, no prazo de 30 dias, autoriza a adoção de medidas para seu efetivo cumprimento.

61.3 O valor da multa será multiplicado por dois a cada nova infração da mesma espécie praticada no período de um ano, a contar da última infração, podendo ser continuamente majorada a cada reincidência até o limite de 5 vezes o valor de sua contribuição mensal, conforme dispõe o art. 1337 do Código Civil, ficando previamente autorizada a majoração, a ser procedida, no caso do limite previsto, por decisão da Diretoria.

61.4 Na hipótese de configuração do comportamento anti-social previsto no parágrafo único do art. 1337 do Código Civil, a multa aplicável será majorada em até 10 vezes. Mediante aprovação da Assembléia, por maioria dos presentes.

62. Além da penalidade, o infrator ficará obrigado ao cumprimento da presente Convenção, especialmente no que se refere às regras construtivas e de execução das obras, obrigando-se a adequar a sua construção e as obras às regras previstas na presente convenção e regimento, no prazo de 30 dias. Ficará obrigado, também, a reparar eventuais perdas e danos que causar à Associação, proprietários e/ou adquirentes de lotes e terceiros.

63. Qualquer dano causado pelo associado nas áreas de uso comum, alamedas, salão de festas, piscina, vestiários, etc., e que não for imediatamente restaurado pelo mesmo, o será pela Associação de Moradores, às expensas do associado.

64. Da mesma forma, qualquer serviço previsto nesta Convenção ou aprovado em Assembléia, tais como limpeza dos terrenos, da fossa séptica ou das alamedas e que não for realizado pelo associado em tempo hábil, poderá ser procedido pela Associação, às custas do associado.

65. As penalidades serão aplicadas pela Associação Costa Leste & Reserva dos Pássaros, nos termos do art. 61, podendo o infrator, no caso de discordância, protocolar recurso, por escrito, no prazo de 05 (cinco) dias.

X. DISPOSIÇÕES GERAIS

66. Alterações da convenção

66.1 As disposições desta Convenção e Regulamento somente poderão ser modificadas em Assembléia realizada pela Associação Costa Leste & Reserva dos Pássaros, especialmente convocada para tal fim, com a presença de associados que representem 2/3 dos lotes já individualizados e matriculados no Registro de Imóveis, independente de serem contribuintes ou não, nos termos do presente estatuto.

Parágrafo Único: Para cômputo, tanto das presenças como de votos, considera-se uma unidade cada lote matriculado no Registro de Imóveis.

67. Foro

67.1 Para dirimir qualquer questão decorrente da presente Convenção o foro da Comarca de Santa Cruz do Sul, RS.

Santa Cruz do Sul, 26 de novembro de 2013.

Presidente