



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

## DECRETO Nº 3158/08

**REFORMULA PARTE DO LOTEAMENTO “COLINAS DE SANTA BÁRBARA”, NO PERÍMETRO URBANO DE POUSO ALEGRE, DE PROPRIEDADE DA EMPRESA COLINAS DE SANTA BÁRBARA S/A E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições previstas no artigo 31 da Lei nº 2.593-A/92, com a redação modificada pela Lei nº 3013/95, e na conformidade do artigo 69, VII, da Lei Orgânica do Município,

Considerando-se a necessidade de compatibilizar o porcentual de áreas verdes com a legislação atual vigente do Município,

Considerando-se a necessidade de adequar a topografia das Ruas com as normas atuais do Município, em relação às declividades máximas permitidas,

Considerando-se que haverá acréscimo das áreas verdes e institucionais, com a reformulação do Loteamento ora aprovada,

Considerando-se que as obras da 4ª Etapa do Loteamento Colinas de Santa Bárbara ainda não foram implantadas,

Considerando-se que nenhum lote da 3ª Etapa do Loteamento Colinas de Santa Bárbara, inseridos na área ora reformulada, ainda não foram comercializados.

Considerando-se que nenhum lote da 4ª Etapa ainda foi comercializado.

### DECRETA:

**Art. 1º.** Fica reformulada a aprovação de parte do **LOTEAMENTO “COLINAS DE SANTA BÁRBARA”**, conforme relação abaixo especificada, aprovado pelo Decreto 1.973/92, de 28 de Dezembro de 1.992, localizado no perímetro urbano desta cidade, de propriedade da empresa **COLINAS DE SANTA BÁRBARA S/A**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 21.315.732/0001-12, sediada em Pouso Alegre, MG, na Avenida Getúlio Vargas, 163, sala 5.

**Parágrafo único.** Fica a empresa proprietária do Loteamento autorizada a tomar as providências necessárias, junto ao Registro Imobiliário, visando à reformulação das áreas referentes aos lotes e demais espaços aprovados pelo Decreto 1.973/92, discriminadas em Tabela anexa, que faz parte integrante deste Decreto.





PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 2º.** A área reformulada referida no artigo 1º, fica atribuída e aprovada a denominação de **LOTEAMENTO MIRANTE SANTA BÁRBARA**, com área total de 201.126,00 m<sup>2</sup> (duzentos e um mil, cento e vinte e seis metros quadrados), mediante mudança conceitual para Loteamento, estando referida área assim dividida:

Área Total:	201.126,00 m <sup>2</sup>	
Áreas Remanescentes:	15.305,00 m <sup>2</sup>	
Área Loteada:	185.821,00 m <sup>2</sup>	100,00 %
Área de Lotes/Quadras:	104.670,00 m <sup>2</sup>	56,33 %
Áreas Verdes:	31.430,00 m <sup>2</sup>	16,91 %
Áreas Institucionais:	12.649,00 m <sup>2</sup>	6,81 %
Área do Sistema Viário:	37.072,00 m <sup>2</sup>	19,95 %

**§ 1º.** A área loteada é fracionada em 11( onze ) quadras, identificadas pelos códigos **MA, MB, MC, MD, ME, MF, MG, MH, MI, MJ e MK**, com um total de 111 ( cento e onze ) lotes

**Parágrafo Segundo:** As áreas remanescentes estão assim discriminadas;

Área Remanescente MR1	8.002,00 m <sup>2</sup>
Área Remanescente MR2	5.759,00 m <sup>2</sup>
Área Remanescente MR3	1.544,00 m <sup>2</sup>
Total	15.305,00 m <sup>2</sup>

**§ 2º.** As áreas verdes estão assim discriminadas:

Áreas Verdes Externas - Total	20.699,00 m <sup>2</sup>
Área Verde MV2	15.019,00 m <sup>2</sup>
Área Verde MV7	5.680,00 m <sup>2</sup>
Áreas Verdes Internas – Total	10.731,00 m <sup>2</sup>
Área Verde MV1	440,00 m <sup>2</sup>
Área Verde MV3	782,00 m <sup>2</sup>
Área Verde MV4	3.572,00 m <sup>2</sup>
Área Verde MV5	3.419,00 m <sup>2</sup>
Área Verde MV6	2.518,00 m <sup>2</sup>





PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

§ 3º. As áreas institucionais estão assim discriminadas:

Área Institucional MI1	8.897,00 m <sup>2</sup>
Área Institucional MI2	3.752,00 m <sup>2</sup>
Total	12.649,00 m <sup>2</sup>

**Art. 3º.** Fica a empresa COLINAS DE SANTA BÁRBARA S/A, responsável pelo perímetro da área ora reformulada do Loteamento, e pela realização, no prazo máximo de quarenta e oito (48) meses, de todas as obras de infra-estrutura na área loteada ora reformulada, assim entendidas às relativas à abertura e pavimentação em asfalto das Avenidas, da rótula e da Rua 16, as ruas M1, M2 e M3 em blocos intertravados de concreto, meio-fio e sarjeta, redes de água, esgoto e de energia elétrica e iluminação, drenagem e aterramento, obrigando-se ainda, na forma da legislação em vigor, pela arborização das vias públicas do loteamento e plantio de árvores nas áreas verdes, e demais obrigações especificadas constantes do projeto do Loteamento aprovado pela Prefeitura, bem como o cronograma das obras de infra-estrutura que acompanham o presente Decreto.

**Parágrafo único:** Em garantia da realização das obras previstas no caput, ficam caucionados 56 ( cinquenta e seis ) lotes, assim discriminados:

QUADRA										
	MA	MB	MC	MD	ME	MG	MH	MI	MJ	MK
N	1		1	1	1	1	1	1	1	1
Ú			2	2		2	2		2	2
M			3	3		3	3			3
E			4	4		4	4			4
R			5	5		5	5			5
O			6			6	6			6
D			7			7	7			7
O			8		8		8			8
			9		9		9			
			10		10					
L		11			11					
O					12					
T					13					
E					14			14		
		15			15					
		16								
TOTAIS	1	3	10	5	9	7	9	2	2	8

**Art. 4º.** Fica proibida a subdivisão de lotes e a edificação de mais de uma residência em cada lote.





PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE - MG

RUA CARIJÓS, 45 - CENTRO - CEP 37550-000

FONE: (35) 3449-4011 - FAX: (35) 3449-4014

E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br

**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 5º.** Com a presente aprovação e o registro do loteamento, ficam incorporadas ao Patrimônio Público Municipal as áreas referentes às vias públicas, áreas verdes e institucionais, localizadas e previstas no projeto da área reformulada do Loteamento.

§ 1º. A empresa Loteadora e posteriormente a Associação de Moradores que venha a ser instituída, fica investida, em caráter precário, da condição de cessionária das vias públicas internas do Loteamento, podendo tal cessão ser revogada a qualquer tempo.

§ 2º. A limpeza pública dentro dos limites da área reformulada do Loteamento, inclusive coleta do lixo e transporte até a Portaria, onde será feita a coleta pelo Município, ficará a cargo exclusivo da empresa Loteadora, podendo tal obrigação ser transferida a Associação representativa dos futuros adquirentes dos lotes.


**Art. 6º.** A Secretaria Municipal de Finanças efetuará o cadastro de todos os lotes no Setor de Arrecadação, para fins de lançamento e cobrança de IPTU, nos termos do § 2º, art. 1º, do Decreto nº 1.696, de 26.06.89.

**Art. 7º.** Revogadas as disposições em contrário, este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 8º -** Fica cancelado o Decreto n. 3.157/2008.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, 04 DE NOVEMBRO DE 2008.

  
Jair Siqueira  
PREFEITO MUNICIPAL

  
João Batista Rezende  
CHEFE ADJUNTO DE GABINETE





## LOTEAMENTO RESERVA DE SANTA BÁRBARA

COD:  
CSB-D/RME/DEP/001  
REVISÃO: 0



ASSUNTO : MEMORIAL DESCRITIVO

FOLHA :1/ 8

### 01 - GENERALIDADES

O presente memorial é parte integrante do Projeto de Urbanização de uma área de 201.126 m<sup>2</sup>, situada dentro do perímetro urbano definido no Plano Diretor do Município, nas adjacências dos Loteamentos Colinas de Santa Bárbara e Reserva de Santa Bárbara; no município de Pouso Alegre-MG; pertencente a COLINAS DE SANTA BÁRBARA S.A., e que se denominará "LOTEAMENTO MIRANTE SANTA BÁRBARA".

A área de 201.126 m<sup>2</sup>, descrita no memorial descritivo CSB-D/RME/DEP/005, é parte de uma área maior de 766.326,10 m<sup>2</sup>, que está registrada na matrícula nº 39.898 do cartório de registro de imóveis da comarca de Pouso Alegre.

O loteamento será composto por:

- Onze quadras contendo 111 (cento e onze) lotes,
- Sistema viário será composto por duas avenidas com seus respectivos canteiros centrais, uma rótula viária, quatro ruas, e caminhos para pedestres, que poderão ter também a função de vielas sanitárias.
- Dois áreas para uso institucional.
- Sete áreas verdes.

A principal via de acesso ao loteamento será a Avenida Prefeito Cândido Garcia Machado.

O Projeto de Urbanização, **CSB-D/PRL/DEP/001**, anexo, contém todos os elementos necessários para implantação do Loteamento e apresenta a seguinte distribuição de áreas, por utilização:

DISTRIBUIÇÃO	AREA (m <sup>2</sup> )	%
Área total da propriedade	201.126	
Áreas remanescentes (MR1, MR2 e MR3).	15.305	
Área Loteada	185.821	100,00
Área de Lotes	104.670	56,33
Áreas Verdes (MV1 a MV7) - TOTAL	31.430	16,91
Áreas Institucionais MI1 e MI2	12.649	6,81
Sistema Viário	37.072	19,95

### 1.1 - ZONEAMENTO

A área loteada encontra-se definida no mapa de zoneamento do Plano Diretor do município, como sendo ZM1, descrita no artigo 11 da lei Municipal 4707/2008 como: "Zona Mista 1 (ZM 1) - corresponde às áreas urbanas em que predomina a ocupação residencial unifamiliar de baixa densidade, sendo permitidos usos residenciais unifamiliares e usos institucionais e econômicos de atendimento local, onde devem ser aplicados parâmetros de uso e ocupação que permitam manter as condições de conforto ambiental e qualidade de vida existentes;"

As restrições de uso e ocupação do solo a serem obedecidas, segundo o que será estabelecido no

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMÍNIO	COLINAS DE SANTA BÁRBARA S.A.	PMPA
Nome	Brígida M R Alves		
Data	OUTUBRO/2008		
Assinatura			

**Herculano Costa**  
Secretário de Planejamento,  
Meio Ambiente e  
Desenvolvimento Urbano





## LOTEAMENTO RESERVA DE SANTA BÁRBARA

COD:  
CSB-D/RME/DEP/001  
REVISÃO: 0



ASSUNTO : MEMORIAL DESCRITIVO

FOLHA :2/ 8

"Contrato Padrão de Compromisso de Compra e Venda" seguirão as indicações da zona ZM1, que se caracteriza pela baixa densidade, compreendendo áreas predominantemente para função residencial, onde serão permitidos apenas os seguintes usos:

- Residencial unifamiliar;
- Institucional;

Dentre os usos referidos acima, ficam terminantemente proibidos aqueles que a juízo da autoridade competente, provocam ruídos, odores, gases, poeira, fumaça ou qualquer outra emanção incômoda ou prejudicial ao meio urbano.

### 02 – PADRÃO DE URBANIZAÇÃO

As quadras e os logradouros serão demarcados a partir dos marcos topográficos que serão implantados nos locais indicados na planta de urbanização.

Todos os elementos geométricos do Projeto Urbanístico estão apresentados no desenho CSB-D/PRL/DEP/001 anexo.

O sistema de abastecimento de água será construído de acordo com o projeto específico, que será elaborado segundo as normas e exigências da concessionária local (COPASA), logo após a aprovação do loteamento pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre.

O sistema coletor de esgoto sanitário será construído de acordo com o projeto específico, que será elaborado segundo as normas e exigências da concessionária local (COPASA), logo após a aprovação do Loteamento pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre.

O sistema de suprimento de energia elétrica e de iluminação pública será construído de acordo com o projeto específico, que será elaborado segundo as normas e exigências da concessionária local (CEMIG), logo após a aprovação do Loteamento pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre.

O sistema coletor de águas pluviais será construído de acordo com o projeto CSB-D/PRL/DEP/003, anexo no volume III.

Os serviços de terraplanagem serão executados de acordo com o projeto específico CSB-D/PRL/DEP/002, onde constam os perfis longitudinais das vias, anexo no volume III.

Os serviços de pavimentação serão executados conforme apresentado no desenho CSB-D/PRL/DEP/004, apresentado no volume III.

As ÁREAS VERDES MV3, MV4, MV5 e MV6; bem como as calçadas e canteiros centrais das vias serão arborizadas de acordo com o projeto paisagístico a ser aprovado pela Prefeitura Municipal.

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMÍNIO	COLINAS DE SANTA BÁRBARA S.A.	PMPA
Nome	Brígida M R Alves		
Data	OUTUBRO/2008		
Assinatura			

**Herculano Costa**  
Secretário de Planejamento,  
Meio Ambiente e  
Desenvolvimento Urbano





## LOTEAMENTO RESERVA DE SANTA BÁRBARA

COD:  
CSB-D/RME/DEP/001  
REVISÃO: 0



ASSUNTO : MEMORIAL DESCRITIVO

FOLHA :3/ 8

A área verde MV2, ficará como está, visto que é constituída de mata nativa densa.

A ÁREA VERDE MV7, onde existem árvores esparsas, será adensada de acordo com o projeto paisagístico a ser aprovado pela Prefeitura Municipal.

O lixo, a ser coletado pela Prefeitura Municipal, terá sua disposição final em local já utilizado pelo Município, fazendo-se o necessário e competente serviço sanitário.

### 03 – PARCELAMENTO DA ÁREA

A área em questão foi dividida em 11 quadras, cada qual contendo lotes residenciais, limitadas por vias de circulação, caminhos, áreas remanescentes e áreas verdes, conforme projeto de urbanização CSB-D/PRL/DEP/001 anexo.

Os limites, confrontações e curvas de nível e demais detalhes do terreno primitivo estão apresentados no desenho CSB-D/LVT/DEP/001, anexo, que contém os dados relativos ao levantamento topográfico planialtimétrico da área total da propriedade.


As áreas, as medidas e as confrontações, individualizadas por lote, quadra a quadra, estão apresentadas na planilha CSB-D/RME/DEP/002 anexa. As áreas individuais e totais das quadras estão apresentadas na planilha CSB-D/RME/DEP/003 anexa, juntamente com o quadro resumo da distribuição da área loteada. As áreas públicas destinadas às vias de circulação, Institucional e Áreas Verdes estão apresentadas na planilha CSB-D/RME/DEP/004 anexa. Os memoriais descritivos, das áreas verdes, das áreas remanescentes, e das áreas institucionais estão apresentados nos seguintes documentos anexos:

- Da Área total do empreendimento – CSB-D/RME/DEP/005
- Da Área Institucional MI1 – CSB-D/RME/DEP/006
- Da Área Institucional MI2 – CSB-D/RME/DEP/007
- Da Área Remanescente MR1 – CSB-D/RME/DEP/008
- Da Área Remanescente MR2 – CSB-D/RME/DEP/009
- Da Área Remanescente MR3 – CSB-D/RME/DEP/010
- Da Área Verde MV1 – CSB-D/RME/DEP/011
- Da Área Verde MV2 – CSB-D/RME/DEP/012
- Da Área Verde MV3 – CSB-D/RME/DEP/013
- Da Área Verde MV4 – CSB-D/RME/DEP/014
- Da Área Verde MV5 – CSB-D/RME/DEP/015
- Da Área Verde MV6 – CSB-D/RME/DEP/016
- Da Área Verde MV7 – CSB-D/RME/DEP/017

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMÍNIO	COLINAS DE SANTA BÁRBARA S.A.	PMPA
Nome	Brígida M R Alves		
Data	OUTUBRO/2008		
Assinatura			

**Herculano Costa**  
Secretário de Planejamento,  
Meio Ambiente e  
Desenvolvimento Urbano



 <p><b>Colinas de Santa Bárbara</b></p>	<p><b>LOTEAMENTO RESERVA DE SANTA BÁRBARA</b></p>	<p>COD: CSB-D/RME/DEP/001 REVISÃO: 0</p> 
<p>ASSUNTO : MEMORIAL DESCRITIVO</p>		<p>FOLHA :4/ 8</p>

Os limites de cada quadra, suas respectivas áreas totais e quantidade de lotes são as seguintes:

**- Quadra MA:**

Limitada pelas Ruas M1, M2, pelos caminhos MC-1 e MC-2 e pela área remanescente MR1; contém 14 (quatorze) lotes e área total de 14.066m<sup>2</sup>.

**- Quadra MB:**

Limitada pelas Ruas M1 e M2, pelo caminho MC-4; contém 16 (dezesesseis) lotes e área total de 13.844m<sup>2</sup>.

**- Quadra MC:**

Limitada pelas Ruas M2 e M3, pelos caminhos MC-2, MC-3 e MC-5 e pela área remanescente MR1; contém 10 (dez) lotes e área total de 9.803m<sup>2</sup>.

**- Quadra MD:**

Limitada pela Rua M3, pelos caminhos MC-3 e MC-6, pela área verde MV3 e pela área remanescente MR1; contém 5 (cinco) lotes e área total de 4.478m<sup>2</sup>.

**- Quadra ME:**

Limitada pelas Ruas M1 e M2, pelo caminho MC-4, pela área verde MV5; contém 15 (quinze) lotes e área total de 13.363m<sup>2</sup>.

**- Quadra MF:**

Limitada pela Rua M1, pelo caminho MC-10 e pela área remanescente MR1; contém 11 (onze) lotes e área total de 9.827m<sup>2</sup>.

**- Quadra MG:**

Limitada pelas Ruas M2 e M3, pelo caminho MC-5 e pela área verde MV4; contém 7 (sete) lotes e área total de 6731m<sup>2</sup>.

**- Quadra MH:**

Limitada pelas Ruas M2 e M3 e pela área verde MV4; contém 9 (nove) lotes e área total de 9.551m<sup>2</sup>.

**- Quadra MI:**

Limitada pelas Ruas M1 e M2 e pela área verde MV5; contém 14 (quatorze) lotes e área total de 13974m<sup>2</sup>.

**- Quadra MJ:**

Limitada pela Rua M3, pelos caminhos MC-7 e MC-8, e pela área remanescente MR1; contém 2 (dois) lotes e área total de 1.895m<sup>2</sup>.

**- Quadra MK:**

Limitada pelas Ruas M1 e M3, pelos caminhos MC-8 e MC-9 e pela área remanescente MR1; contém 8 (oito) lotes e área total de 7.138m<sup>2</sup>.

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMÍNIO	COLINAS DE SANTA BÁRBARA S.A.	PMPA
Nome	Brígida M R Alves		
Data	OUTUBRO/2008		
Assinatura			

**Herculano Costa**  
Secretário de Planejamento,  
Meio Ambiente e  
Desenvolvimento Urbano





LOTEAMENTO RESERVA DE  
SANTA BÁRBARA

COD:  
CSB-D/RME/DEP/001  
REVISÃO: 0



ASSUNTO : MEMORIAL DESCRITIVO

FOLHA :5/ 8

#### 04 - SISTEMA VIÁRIO

O sistema viário é composto por 02 (duas) avenidas, denominadas Avenida M1 e avenida M2 (continuação da Av. Pref. Cândido Garcia Machado); 01 (uma) rótula viária; 04 (quatro) Ruas de trânsito local denominadas Ruas M1, M2, M3 e 16 (continuação da Rua 16 do loteamento Colinas de Santa Bárbara) e nove caminhos para pedestres.

As seções transversais tipo de cada uma das vias, assim como todos os elementos geométricos verticais delas estão apresentadas nos desenhos CSB-D/PRL/DEP/002 anexos do volume III.

Todas as pistas de rolamento serão executadas de acordo com o greide lançado nos perfis, longitudinais e transversais, mostrados nos desenhos CSB-D/PRL/DEP/002 No desenho PLANTA DE TERRAPLANAGEM as curvas de nível apresentadas representam o terreno já terraplanado.

Os volumes de terraplanagem estão apresentadas na planilha do volume III, e mostra a totalização, as origens e os destinos dos volumes de corte e aterro via por via.

Os serviços de pavimentação serão executados segundo as seguintes especificações:

- O subleito será tratado de modo a se obter  $CBR > 11\%$ .
- A base será de material granular com  $CBR > 60$ ; terá espessura mínima de 20,0 (vinte) centímetros nas avenidas, rótula e na Rua 16 e terá espessura mínima de 10 (dez) centímetros nas ruas M1, M2, M3.
- O pavimento das avenidas, da rótula e da Rua 16 será construído com CBUQ (concreto betuminoso usinado quente) com espessura mínima de 4,0 (quatro) centímetros, aplicando os serviços de imprimação e pintura de ligação, conforme projeto específico.
- O pavimento das ruas M1, M2 e M3 será construído com blocos intertravados, de concreto, com espessura de 8 (oito) centímetros, assentados sobre berço de areia.
- As calçadas dos caminhos, na largura de 1,50m, serão pavimentadas com bloquetes de concreto com espessura de 6,0 (seis) centímetros.

Para execução dos serviços de terraplanagem e pavimentação estão previstos o uso dos seguintes equipamentos:

- Escavação - escavadeira, trator de esteiras, retro-escavadeira de pequeno ou médio porte;
- Carga - Pá carregadeira ou escavadeira de pequeno ou médio porte;
- Transporte - Caminhões basculantes com capacidade de até 16 ton.;
- Compactação - Rolo compactador tipo pé de carneiro e rolo vibratório sapata curta;
- Controle de umidade - Caminhão pipa e trator sobre pneu equipado com grade;
- Acabamento - Moto-niveladora;
- Imprimação - Caminhão equipado com aspersor mecânico;
- Pavimentação - Acabadora, rolo compactador liso de pneus e rolo compactador liso de chapa.

Os caminhos de serviço, para execução da terraplanagem, serão as próprias vias projetadas, e

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMÍNIO	COLINAS DE SANTA BÁRBARA S.A.	PMPA
Nome	Brígida M R Alves		
Data	OUTUBRO/2008		
Assinatura			

Herculano Costa  
Sec. de Planejamento,  
Meio Ambiente e  
Desenvolvimento Urbano



 <p>Colinas de Santa Bárbara</p>	<p><b>LOTEAMENTO RESERVA DE SANTA BÁRBARA</b></p>	<p>COD: CSB-D/RME/DEP/001 REVISÃO: 0</p> 
<p>ASSUNTO : MEMORIAL DESCRITIVO</p>		<p>FOLHA :6/ 8</p>

não será necessário a abertura de variantes.

Os serviços de terraplanagem serão executados no período típico de estiagem da região ( abril a out) , minimizando os problemas de erosão do solo terraplanado.

Os taludes foram projetados em todo loteamento com inclinações de tal forma que assegure sua estabilidade. Onde necessário, serão construídos drenos de pé nos taludes.

Curvas de nível serão construídas, onde necessário, de modo a proporcionar proteção contra erosões e carreamento de solo.

Antes do início dos serviços de terraplanagem, será retirada a camada vegetal nas áreas que sofrerão terraplanagem (linhas de off-set das vias) em uma profundidade de 10cm. Este volume de camada vegetal deverá ser estocado nas quadras adjacentes e, após executados os serviços de terraplanagem, deverá recobrir os taludes em camadas de 10cm, recebendo ainda uma sementeira a lanço de capim brachiária, ou plantio de grama, evitando assim o processo erosivo.

05 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Quanto ao uso e ocupação do solo, ficam estipuladas as condições e restrições estabelecidas pelo Município, acrescidas das específicas do loteamento abaixo relacionadas:

- a) - Deverão ser obedecidos os recuos: frontal de 4,0 (quatro) metros e laterais de 2,5 (dois e meio) metros para as construções. Caso o lote tenha frente para duas ruas será obrigatório o recuo nas duas testadas. A área de recuo frontal não poderá ser coberta em hipótese alguma, não poderá ser usada como pátio de serviços, e não poderá ter muros frontais ou laterais. A única edificação permitida na área de recuo frontal será a necessária para a instalação dos dispositivos e medidores de entrada de água, energia, gás e telecomunicações, conforme padrões estabelecidos pelas concessionárias desses serviços públicos.
- b) - A taxa de ocupação será de 50% (cinquenta por cento), no máximo.
- c) - O índice de aproveitamento será, no máximo, igual a 1 (um).
- d) - As calçadas terão 2,5 (dois e meio) metros de largura medidas a partir da parte externa do meio fio.
- d) - Será obrigatório dar servidão para passagem de águas dos lotes vizinhos situados à montante, desde que devidamente canalizadas. Correrão por conta do usuário da servidão todas as despesas necessárias à implantação e manutenção das redes.
- e) - Não será permitida, mesmo em caráter privado (doméstico, sem finalidade comercial) a criação de qualquer espécie de animal, de tal forma que o volume e as condições de higiene interfiram no bem estar da vizinhança.
- f) Fica EXPRESSAMENTE proibida a subdivisão de lotes sob quaisquer condições e pretextos.
- g) Não será permitido aterrar, desaterrar, desviar ou encaminhar águas pluviais, e nem movimentar terras em prejuízo dos terrenos contíguos.
- h) Não será permitido o lançamento ou depósito de lixo ou entulho de qualquer natureza no terreno compromissado, nem nos vizinhos, no sistema viário, áreas de lazer ou qualquer espaço livre.
- i) Somente será permitido o uso residencial unifamiliar, sendo expressamente vedado, sob pena de embargo e demais penas da lei qualquer outra atividade industrial ou comercial etc.

As restrições aqui estabelecidas constarão obrigatoriamente da escritura definitiva do adquirente do lote, bem como, deverão ser transmitidas a possíveis cessionários ou adquirentes para que estes transfiram a terceiros e assim sucessivamente, visto que fazem parte do plano de urbanização do local.

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMÍNIO	COLINAS DE SANTA BÁRBARA S.A.	PMPA
Nome	Brígida M R Alves		
Data	OUTUBRO/2008		
Assinatura			

**Herculano Costa**  
Secretário de Planejamento,  
Meio Ambiente e  
Desenvolvimento Urbano





## LOTEAMENTO RESERVA DE SANTA BÁRBARA

COD:  
CSB-D/RME/DEP/001  
REVISÃO: 0



ASSUNTO : MEMORIAL DESCRITIVO

FOLHA :7/ 8

### 06 - PLANO DE IMPLANTAÇÃO

As obras de infra-estrutura serão realizadas no prazo de 48 meses, contados da data de aprovação do loteamento pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, conforme disposto no cronograma físico financeiro de obras CSB-D/CAS/DEP/002.

### 07 - GARANTIA DA EXECUÇÃO DA INFRA-ESTRUTURA

Em garantia à Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, da execução das obras de infra-estrutura, está oferecido, a título de caução, o total de 56 (cinquenta e seis) lotes conforme Termo de Garantia CSB-A/TER/DEP/001, anexo. A quantidade de lotes oferecida representa 50% do total de lotes do empreendimento, conforme prescrito na legislação Municipal. A liberação da caução dos lotes ocorrerá na proporção que sejam concluídas e aceitas pela Prefeitura Municipal, as etapas das obras de infra-estrutura do Loteamento.

### 08 - EQUIPAMENTOS URBANOS EXISTENTES NAS ADJACÊNCIAS

Próximo à área a ser loteada, existem os seguintes equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública:

- Faculdade de Direito do Sul de Minas – Centro – aprox. 1400 metros
- Colégio Polivalente – aprox. 1300 m
- CIEM – Anita Faria Amaral – aprox. 1700 m
- Centro Municipal de Educação em Diabetes - aprox. 1500 m
- Mercado Municipal de Pouso Alegre - Centro – aprox. 2100 metros
- Igreja Matriz de Pouso Alegre - aprox. 2200 metros
- Creche Maria de Paiva Garcia – aprox. 1800 m

### Memorial Descritivo dos Compromissos Assumidos


Atendendo as solicitações da Prefeitura, como forma de caracterizar o loteamento fechado, a EMPRESA LOTEADORA assume as seguintes obrigações:

1. Com objetivo de reduzir o impacto decorrente do aumento da demanda por serviços públicos, quando da efetiva implantação do loteamento a EMPRESA irá a realizar o fechamento do perímetro da área do loteamento, através da construção de muros ou cercas, podendo assim os futuros proprietários

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMINIO	COLINAS DE SANTA BÁRBARA S.A.	PMPA
Nome	Brígida M R Alves		
Data	OUTUBRO/2008		
Assinatura			

**Herculiano Costa**  
Secretário de Planejamento,  
Meio Ambiente e  
Desenvolvimento Urbano



 <p>Colinas de Santa Bárbara</p>	<p><b>LOTEAMENTO RESERVA DE SANTA BÁRBARA</b></p>	<p>COD: CSB-D/RME/DEP/001 REVISÃO: 0</p> 
<p>ASSUNTO : MEMORIAL DESCRITIVO</p>		<p>FOLHA :8/ 8</p>

dos lotes situados no empreendimento "MIRANTE SANTA BÁRBARA" se organizarem como condomínio fechado, com privacidade total da área cercada, mediante a assunção de determinadas obrigações. As áreas públicas que ficarão internas serão objeto de uma cessão de uso por parte do Município, podendo materializar-se no próprio ato da aprovação do loteamento.

2. A privacidade, abrange a possibilidade de ser implantada uma portaria única, vedada a anexação ao loteamento de unidade estranha às de sua planta, inclusive a utilização de qualquer área ou lote com via de acesso para locais fora do loteamento.

3. A EMPRESA assume o compromisso de executar e assumir os custos e ônus das obras de fechamento do perímetro do loteamento.

4. Também se obriga a EMPRESA a executar, a seu exclusivo ônus, as obras necessárias para implantação do sistema de abastecimento de água do loteamento, incluindo a distribuição das ligações domiciliares de água, entendidas estas como sendo aquelas necessárias à viabilização do fornecimento de água até a entrada de cada lote, para todos os 111 (cento e onze) lotes do empreendimento a ser implantado;

5. Assim que for comprovada a criação de associação representativa dos moradores do "MIRANTE SANTA BÁRBARA", e desde que seja regular na forma da lei, a EMPRESA se obriga, tão logo seja comunicada da existência da referida associação, a lhe transferir gratuitamente a posse das áreas MR1 e MR2, com 8002 m<sup>2</sup> e 5759 m<sup>2</sup> respectivamente, configuradas nos memoriais descritivos CSB-D/RME/DEP/008 e CSB-D/RME/DEP/009.

6. Recairá ainda sobre a EMPRESA a responsabilidade pela manutenção do sistema de drenagem do loteamento, sem qualquer ônus para o MUNICÍPIO. Obrigação essa que poderá ser transferida a terceiros (associação representativa dos moradores do Bairro), mediante a assinatura de um competente Termo de Cessão de Obrigações e sua formalização junto ao MUNICÍPIO.

7. A limpeza pública dentro dos limites do loteamento ficará a cargo exclusivo da EMPRESA, que a seu ônus efetuará a coleta interna do lixo até a portaria, local em que o MUNICÍPIO efetuará o recolhimento do mesmo e lhe dará a destinação final. Obrigação essa que poderá ser transferida à associação representativa dos moradores do Bairro.

Pouso Alegre, 29 de Outubro de 2008.



COLINAS DE SANTA BÁRBARA S. A.  
Marcelo Pagliarini Garcia

Diretor Superintendente

	Elaborado	Aprovado	Aprovado
Órgão	DOMÍNIO	COLINAS DE SANTA BÁRBARA S.A.	PMPA
Nome	Brígida M R Alves		
Data	OUTUBRO/2008		
Assinatura			

**Herculano Costa**  
Secretário de Planejamento,  
Meio Ambiente e  
Desenvolvimento Urbano



## **MIRANTE SANTA BÁRBARA**

### **MINUTA**

# **ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR**

APROVADO EM ASSEMBLEIA GERAL  
19/06/2021

## **Capítulo I**

### **SEDE, DURAÇÃO E OBJETIVOS SOCIAIS**

Art. 1º - Sob a denominação de ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR, fica constituída uma Associação Civil, sem fins lucrativos, políticos ou religiosos, que se regerá por este Estatuto e pelas disposições legais e regulamentares que forem aplicáveis.

Art. 2º - A ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR tem sede e foro no Município e Comarca de Pouso Alegre, Estado de MG, no Centro de Convivência dos moradores situado na Avenida Joaquim Moises de Oliveira e Silva, 90, Mirante Santa Barbara, Pouso Alegre/MG, CEP 37551-305.

Parágrafo único: A ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR terá atuação sobre a ÁREA RESIDENCIAL "INTRAMUROS", ou seja, delimitada por muro, alambrado, grade e portaria, inserida no empreendimento imobiliário denominado "Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA".

Art. 3º - A ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR tem como objetivo social a prestação de serviços em prol de seus associados, por si ou por terceiros que contratar, bem como a defesa e a representação dos interesses dos mesmos perante os Poderes Públicos competentes e terceiros, e ainda especificamente:

CSB-D/COV/CSB/021



*[Handwritten signature]*



Art. 4º - As atribuições principais da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR são:

- a) Zelar pela obediência às normas constantes deste Estatuto e do Regulamento Interno que é parte integrante e complementar deste estatuto.
- b) Representar os Associados junto as entidades públicas e privadas competentes a regular prestação dos serviços públicos inclusive para a limpeza, conservação, manutenção e reparação e melhorias do sistema viário, áreas verdes, etc, "INTRA MUROS" do "Loteamento Fechado MIRANTE SANTA BÁRBARA", assim como, subsidiariamente, ou através de convênio com os mesmos Poderes, auxiliar ou prover a prestação de tais serviços.
- c) Fiscalizar as construções dos associados quanto à observância das restrições urbanísticas a que estão sujeitos todos lotes que compõem o LOTEAMENTO MIRANTE SANTA BÁRBARA no que concerne ao uso e ocupação do solo, bem como aos referentes ao direito de construir e as restrições urbanísticas constantes do memorial de descritivo do loteamento, o qual foi devidamente aprovado pelos órgãos públicos municipais e registrado no CRI local.
- d) Fiscalizar o trânsito interno quanto à observância das normas gerais de trânsito e estacionamento estabelecidas, gestionando junto aos Poderes Públicos competentes, o apoio necessário para que elas sejam efetivamente cumpridas e aplicando as medidas disciplinares cabíveis.
- e) Gestionar junto aos associados, proprietários ou compromissários compradores, no sentido de que os lotes e benfeitorias a ele acrescidas sejam mantidos em bom estado de conservação e limpeza.
- f) Fazer a gestão administrativa e financeira dos bens e recursos da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR.
- g) Contratar funcionários, ou empresas especializadas, para efetuar os serviços administrativos, de vigilância, de manutenção dos sistemas de vigilância, de manutenção, conservação, reparos e limpeza do sistema viário, das áreas verdes, das áreas de uso comum, da portaria, dos muros, alambrados e gradis de fechamento do perímetro, e especialmente do Centro de Convivência e seus acessórios.
- h) Regulamentar os direitos e obrigações dos Associados quanto ao uso dos bens comuns do loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA.
- i) Aprovar os projetos de construção apresentados pelos proprietários de terreno ou de seus titulares de direito.
- j) Manter a limpeza dos lotes cujas construções não tenham sido iniciadas.
- k) Promover o convívio e o bom entendimento entre os moradores/ proprietários de lotes localizados na ÁREA RESIDENCIAL "INTRAMUROS" do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA.
- l) Cumprir as condicionantes expressas no Decreto Municipal Nº 4166/14,

CSB-D/COV/CSB/021



Handwritten signature and initials in blue ink.



de 21/02/2014, que dispõe sobre o fechamento do "LOTEAMENTO MIRANTE SANTA BÁRBARA" e dá outras providências.

- m) Cobrar e receber dos ASSOCIADOS a contribuição mensal, bem como as demais que forem estipuladas nas Assembleias Gerais, necessárias para fins de manutenção, investimentos, reparos e custeio das despesas ordinárias.

Art. 5º - O prazo de duração da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR é indeterminado.

## **Capítulo II**

### **DOS ASSOCIADOS**

Art. 6º - O quadro social será constituído pela Associada Fundadora Nata, que é a empresa Loteadora COLINAS DE SANTA BÁRBARA S.A, subscritora da Ata de Constituição da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR; e demais Associados Fundadores, que são os demais subscritores da Ata de Constituição da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR, e ainda, pelos Associados Efetivos, que são todos os compromissários compradores, cessionários ou promissários cessionários de direitos sobre os imóveis localizados no empreendimento denominado Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA – ÁREA RESIDENCIAL "INTRAMUROS" - assim como os futuros adquirentes de lotes do Loteamento, ou seus sucessores a qualquer título.

§1º - Os Associados Efetivos ingressarão automaticamente no quadro social mediante a simples aquisição de direitos e/ou titularidade de Lote, ou de unidade residencial, dentro da área INTRAMUROS.,

§2º - Será excluído automaticamente da qualidade ASSOCIADO EFETIVO, aquele que alienar por qualquer forma a titularidade de seu lote ou unidade residencial, ou seus respectivos direitos aquisitivos, sendo a transferência de titularidade de lote ou unidade residencial, ou seus respectivos direitos aquisitivos a única forma de exclusão do Associado da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR.

§3º - Os compromissários compradores substituem os titulares de domínio no que tange aos direitos de Associado, da mesma forma que os cessionários e ou promissários cessionários substituem os cedentes e ou promitentes cedentes.

§4º - Cada lote do loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA será representado por um único ASSOCIADO EFETIVO. Nos casos de copropriedade, ou de propriedade de pessoas jurídicas, os titulares do direito indicarão, por escrito, quem os representa perante a ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO

CSB-D/COV/CSB/021





LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR. Os referidos representantes poderão votar e serem votados para os cargos eletivos.

§5º - É vedada a transferência da condição de Associada Fundadora para os adquirentes individuais dos lotes situados no LOTEAMENTO MIRANTE SANTA BÁRBARA, os quais somente serão integrados na ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR na condição de Associados efetivos.

Art. 7º - São direitos dos Associados, desde que quites com todas as suas obrigações:

- a) Utilizar e usufruir do patrimônio, bem como o de todos os serviços e regalias oferecidas pela ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR, estipuladas no seu Estatuto Social e Regulamento Interno. Sugerir à Diretoria Executiva providências úteis aos interesses sociais;
- b) Participar das Assembleias Gerais, podendo votar e serem votados.
- c) Frequentar e usufruir das facilidades e benefícios colocados à disposição dos ASSOCIADO.

§1º - É vedado ao Associado em débito com suas obrigações para com a ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR o direito de votar e de ser votado, bem como, convocar as Assembleias nas hipóteses previstas no Artigo 11º.

§2º - Os direitos de Associado serão exercidos por qualquer e apenas um dos proprietários cadastrados na ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR, inexistindo preferência por qualquer deles, podendo, ainda, ser exercidos por seu procurador legalmente constituído, o qual deverá:

- a) Ser Associado da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR
- b) Ser maior de dezoito (18) anos;
- c) Representar somente os interesses de mais um (1) Associado. A representação legal deverá ser comprovada no ato pela apresentação de procuração com fins específicos, a qual poderá constituir-se de instrumento particular com firma reconhecida ou de instrumento público.

§3º - Somente serão reconhecidos como Associados aptos ao exercício de direito de voto, os proprietários cadastrados na ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR mediante a apresentação de documentos hábeis a tal fim. Qualquer transferência de propriedade não transcrita no cadastro da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR será inválida para fins de exercício dos direitos de Associado.

CSB-D/COV/CSB/021





§4º - São elegíveis para os cargos previstos neste Estatuto, todos os Associados devidamente cadastrados na ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR; sendo que, o associado pessoa jurídica indicará, se o desejar, um dos seus representantes legais para competição aos cargos eletivos. Só poderão ser eleitos maiores de 21 (vinte e um) anos.

§ 5º - A Associada Fundadora Nata COLINAS DE SANTA BÁRBARA S.A, poderá votar e ser votada, tendo direito a tantos votos quantos forem os lotes que detenha, ou seja, aqueles que ainda não foram transmitidos ou prometidos a terceiros. Terá direito ainda a tantos votos quantos forem os lotes que detenha, que embora prometidos, estejam sendo objeto de processo de rescisão contratual.

Art. 8º - São deveres dos Associados:

- a) Cumprir e fazer cumprir fielmente o Estatuto Social e o Regulamento Interno do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA,
- b) Acatar e cumprir as deliberações das Assembleias Gerais e da Diretoria Executiva;
- c) Pagar à ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR nas datas por ela estipuladas: c.1) – os valores correspondentes ao rateio dos serviços por ela contratados; c.2) – as taxas mensais de custeio dos serviços de manutenção; c.3) – as taxas extraordinárias de obras aprovadas pela Assembleia Geral, ou pela Administração, quando esta for competente para tanto. Os Associados, em hipótese alguma, responderão subsidiariamente pelos atos ou dívidas da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR.
- d) Colaborar no sentido de ser preservado o patrimônio econômico e moral da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR;
- e) Dar integral empenho às obrigações que lhe forem atribuídas, quando nomeado para integrar comissões que venham a ser constituídas;
- f) Comparecer a Assembleia Geral regularmente convocada;
- g) Exercer, gratuitamente, qualquer cargo da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR para o qual for eleito,
- h) Zelar pelo bom nome da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR;
- i) Comunicar à ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR, por escrito, quando da alienação, a qualquer título, de seu imóvel.

Parágrafo único – Os Associados Fundadores ficarão isentos do pagamento de

CSB-D/COV/CSB/021



Jan

N. G. Brito



quaisquer valores, exceto quando se tornarem ASSOCIADOS EFETIVOS pela aquisição de qualquer imóvel no Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA. Por sua vez, a Sócia Fundadora Nata, COLINAS DE SANTA BÁRBARA S.A ficará isenta do pagamento de quaisquer valores, até a data na qual ela entregar para a ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR a infraestrutura completa do loteamento, bem como O Centro de Convivência e a Portaria, sem prejuízo do direito de voto em todas as Assembleias, sendo que o número de votos a que terá direito será computado em função do número de lotes que possua.

### **Capítulo III** **DOS ORGÃOS SOCIAIS**

Art. 9º - A ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR possui os seguintes órgãos:

- a) Assembleia Geral;
- b) Diretoria Executiva;
- c) Conselho Fiscal

Parágrafo único – Incumbem a todos os órgãos sociais, dentro de seus campos de atividades estatutariamente estabelecidos, o concurso de esforços no sentido de serem atingidos os objetivos sociais.

Art. 10º - Todos os cargos da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal serão exercidos sem qualquer remuneração, vantagem econômica ou financeira.

Parágrafo único – Os membros da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal não são pessoalmente responsáveis pelas obrigações que contraírem em nome da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR, em virtude de ato regular de gestão e dentro de suas competências estatutárias; no entanto, respondem civilmente perante a ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR quando agirem com dolo, violação da lei ou do Estatuto Social ou do Regulamento Interno.

#### **Da Assembleia Geral**

Art. 11 – A Assembleia Geral é o órgão soberano da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR, obrigando suas decisões aos seus Associados e aos órgãos sociais, sendo a mesma constituída por todos os seus membros no gozo de seus direitos civis e sociais e quites com suas obrigações estatutárias.

Parágrafo único – A Assembleia Geral reunir-se-á:

CSB-D/COV/CSB/021





- I. Ordinariamente, até o final de fevereiro de cada ano, sendo sua competência:
  - a) Aprovar o relatório e as contas referentes ao período de janeiro a dezembro do ano anterior;
  - b) Eleger a Diretoria Executiva e o Conselho Fiscal, quando necessário;
  - c) Aprovar o orçamento para o período de janeiro a dezembro;
  - d) Tratar de assuntos gerais não passíveis de votação.
- II. Extraordinariamente, quando convocada na forma prevista neste Estatuto.

Art. 12 – As Assembleias Gerais são convocadas pelo Diretor Presidente ou seu substituto, mediante edital que mencionará dia, hora e local de sua realização, bem como expressa e claramente a ordem do dia a ser debatida, a qual, depois de publicada será imutável e conterá sempre um item final para assuntos gerais, não passíveis de votação. A Assembleia também poderá ser convocada por 70% (setenta por cento) dos Associados, através de requerimento assinado por todos, dirigido ao Diretor Presidente ou seu substituto.

§1º - O edital de convocação da Assembleia Geral deverá ser publicado através de jornal de grande circulação da cidade de Pouso Alegre, MG, e também por carta circular enviada a todos os Associados, afixando – se, ainda, o mesmo, no quadro de Avisos da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR, observada sempre para essa convocação a antecedência mínima de dez (10) dias úteis.

§2º - O edital consignará horários para instalação da Assembleia em primeira e segunda convocação, com interregno mínimo de trinta minutos entre ambas.

§3º - O Diretor Presidente eleito convidará, a seguir, um Secretário, escolhido dentre os associados presentes, que lavrará a Ata da Assembleia que será assinada pelos presentes, valendo essa assinatura como prova de presença do Associado.

§4º - A Assembleia Geral Extraordinária instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença mínima de metade mais um dos Associados e, em segunda, trinta minutos após, com qualquer número, exceto o disposto no artigo 15, parágrafo único.

Art. 13 – A Assembleia Geral será instalada pelo Diretor Presidente ou seu substituto legal ou, na ausência destes, por qualquer Associado, e será presidida por um Presidente escolhido pelos Associados presentes, por votação ou aclamação, só podendo ser eleitos Associados que não exerçam qualquer função administrativa nem ocupem cargos eletivos nos órgãos da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR.

Art. 14 – Nas deliberações das Assembleias Gerais, cada Associado terá direito a

CSB-D/COV/CSB/021



gbr

N.F.



tantos votos quantos forem os lotes que possua, sempre com referência à planta de urbanização original do Loteamento.

Art. 15 – As deliberações das Assembleias Gerais obrigam os ASSOCIADOS, bem como aos demais órgãos sociais.

§1º - As deliberações das Assembleias Gerais somente poderão ser anuladas ou modificadas por outra Assembleia Geral.

§2º - Poderão votar e ser votados os Associados regularmente cadastrados na ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR, até vinte e quatro (24) horas antes da data da realização da Assembleia Geral, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e terceiro, do artigo 6º, desde que quites com todas as suas obrigações pecuniárias para com a ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR.

Art. 16 – Compete à Assembleia Geral Extraordinária deliberar sobre qualquer assunto de interesse da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR, especialmente:

- a) Sobre alteração ou reforma do Estatuto Social, após parecer da Diretoria;
- b) Sobre alienação dos bens móveis da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR e constituição de ônus reais sobre os mesmos, após parecer da Diretoria;
- c) Em última instância, retificar, total ou parcialmente, as decisões da Diretoria;
- d) Interpretar dispositivos estatutários, resolver os casos omissos, e, se necessário, encaminhar suas deliberações a respeito à ratificação da Assembleia Geral Extraordinária seguinte;
- e) Estabelecer as sanções aplicáveis aos Associados por infrações às normas Estatutárias e ao Regulamento Interno.
- f) Deliberar sobre a destituição dos membros da Diretoria;
- g) Deliberar sobre dissolução da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR.

Parágrafo único – Nas deliberações a que se referem as alíneas "a" até "g", será exigido o voto concorde de 2/3 (dois terços) dos presentes à Assembleia especialmente convocada para esse fim, não podendo ela deliberar, em primeira convocação, sem a maioria absoluta dos associados, ou com menos de um terço (1/3) nas convocações seguintes.

Art. 17 – A votação na Assembleia Geral será feita por escrutínio secreto:

CSB-D/COV/CSB/021



Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature that appears to be 'N. G. Brito'.



- a) Na eleição da Diretoria e do Conselho Fiscal;
- b) Na votação das alienas "b" e "c", do artigo 15°;
- c) Quando as decisões da Diretoria forem julgadas em grau de recurso. Nas demais decisões a votação será procedida pela forma que deliberar a Assembleia Geral.

### Da Diretoria Executiva

Art. 18 – A Diretoria terá mandato de dois (2) anos, sendo composta de quatro (4) membros, a saber: Diretor Presidente, Diretor Administrativo, Diretor Social e Diretor de Manutenção e Segurança. Os cargos da Diretoria são privativos dos Associados proprietários. No caso do Associado pessoa jurídica, seus representantes legalmente constituídos poderão ser também eleitos diretores.

Parágrafo único – A Diretoria será eleita pela Assembleia Geral Ordinária, que realizar-se-á até o final do mês de fevereiro, tomando posse os eleitos no dia 1° de março. O mandato da diretoria eleita pela Assembleia Geral de Constituição da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR poderá ser estendido por mais um ou dois anos, a critério da própria diretoria.

Art. 19 – Compete à Diretoria:

- a) Anualmente, até 31 de Dezembro, preparar a Proposta Orçamentária para ser apresentada à aprovação e deliberação da Assembleia Geral Ordinária.
- b) Preparar antecipadamente para apreciação da Assembleia Geral Ordinária o Relatório, o Balanço Geral a Demonstração das Receitas e Despesas, acompanhado do respectivo Relatório e do Parecer do Conselho Fiscal.
- c) Administrar a ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR, bem como representá-la ativa e passivamente em Juízo ou fora dele; deliberando quanto aos assuntos de interesse da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR, excluídos unicamente os privativos da Assembleia Geral. A execução de tais obrigações será distribuída entre os quatro (4) Diretores, na forma prevista nos artigos 22, 23, 24 e 25.
- d) Autorizar, em situações comprovadamente emergenciais, a entrada de pessoas e/ou terceiros fora dos horários estabelecidos no Regulamento, para consertos e reparos.

Art. 20 – A eleição da Diretoria obedecerá aos seguintes critérios:

§1° – A inscrição dos candidatos deverá ser feita até três (3) dias antes da eleição, na sede da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO

CSB-D/COV/CSB/021





“MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR, em livro próprio.

§2º – Cada Associado com direito a voto receberá na Assembleia Geral tantas cédulas quanto forem os lotes que ele representa. Nas cédulas constarão em ordem alfabética, a relação completa dos candidatos. O Associado votará em até 4 (quatro) candidatos da sua preferência, especificando o cargo para o qual cada candidato foi votado.

§3º – Verificando-se empate na votação, o desempate será feito observando-se o critério de idade, prevalecendo o mais idoso.

§4º – É vedada a sucessão entre coproprietários aos cargos da Diretoria Executiva e conselho fiscal.

§5º – Todos os cargos eletivos previstos neste estatuto, somente poderão ser preenchidos por pessoas físicas maiores de 21 (vinte e um) anos, proprietários, titulares de direito de compromissários compradores, cessionários ou promissários cessionários de direitos sobre imóveis localizados no Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA, ou representante legais de pessoas jurídicas que preencham esses requisitos, devidamente registrados como Associados.

§6º – Os membros da Diretoria e do Conselho Fiscal eleitos para os dois primeiros mandatos, desde que sejam Associados Fundadores, não precisam ser adquirentes de imóveis no Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA.

Art. 21 – A representação ativa ou passiva da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR será exercida pelo Diretor-Presidente, em conjunto com qualquer dos Diretores, ou, em caso de ausência ou impedimento do Diretor Presidente, pelo seu substituto, em conjunto com um dos demais Diretores.

§1º – A Diretoria poderá nomear procuradores que representarão a ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, nesta última hipótese sempre com um Diretor ou outro procurador, inclusive junto a estabelecimentos bancários, em mandato. À exceção dos mandatos revestidos dos poderes da cláusula “ad judicium”, todos os demais expirarão em 31 de dezembro do ano em que foram outorgados. Para a constituição de procuradores, a ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR será representada na forma prevista no “caput” deste artigo.

§2º – A diretoria operará por meio de um Secretário Geral a ser admitido como profissional externo, o qual responderá ao Presidente e a cada Diretor, cada um por sua área de competência.

Art. 22 – A Diretoria Executiva reunir-se-á, ordinariamente, a cada dois (2) meses, e, extraordinariamente, quando convocado pelo Diretor Presidente ou pela maioria de seus membros eleitos. As deliberações serão tomadas pelos votos da maioria

CSB-D/COV/CSB/021



N.F.



simples dos membros eleitos presentes, votando o Presidente em último lugar, cabendo-lhe, também, o voto de qualidade em caso de empate.

§1º – As deliberações da Diretoria Executiva somente poderão ser tomadas com a presença de, no mínimo, três (3) membros eleitos.

§2º – Serão sempre lavradas Atas das reuniões, assinando, obrigatoriamente as mesmas, os Diretores presentes.

§3º – O Diretor que deixar comparecer injustificadamente as três (3) reuniões seguidas, ou cinco (5) alternadas, poderá ser destituído do cargo, observadas as formalidades contidas no Artigo 15, e no seu parágrafo único, deste estatuto.

Art. 23 – Compete ao Diretor Presidente:

- a) Representar a ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR, ativa e passivamente, em Juízo ou fora dele, em conjunto com qualquer dos demais Diretores;
- b) Convocar e presidir as reuniões da Diretoria;
- c) Rubricar e assinar, juntamente com o Diretor Administrativo ou seu substituto, todos os atos e documentos que envolvam transações patrimoniais ou responsabilidades financeiras da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR, inclusive cheques, ordens de pagamento, títulos de crédito e quaisquer outros contratos ou documentos que importem em responsabilidade da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR; e assinar as Atas de Reuniões da diretoria;
- d) Autorizar, juntamente com o Diretor Administrativo ou seu substituto, por escrito, a contratação de qualquer despesa em nome da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR, rubricando as respectivas contas e notas, bem como a contratação de terceiros ou assistência técnica especializada para executar serviços e vistorias a que a ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR esteja obrigada;
- e) Elaborar, juntamente com os demais membros da Diretoria, o Relatório Anual, Balanço Geral, Demonstração da Receita e Despesa, bem como a proposta Orçamentária e o Programa de Obras a serem encaminhados ao Conselho Fiscal;
- f) Assinar, juntamente com o Diretor Administrativo ou seu substituto, juntamente com um profissional habilitado, o Balanço Geral e a Demonstração da Receita e Despesa;
- g) Nomear em conjunto com qualquer dos Diretores, procuradores que representarão a ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES

CSB-D/COV/CSB/021





DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR, em Juízo ou fora dela, sempre em conjunto com um Diretor ou outro procurador;

- h) Lavrar boletim ou termo de ocorrência junto às autoridades competentes, em comum acordo com os demais membros da diretoria, sempre que a situação assim o exigir.

Art. 24 – Compete ao Diretor Administrativo:

- a) Representar a ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR, ativa e passivamente, em conjunto com o Diretor-Presidente ou outro Diretor;
- b) Substituir preferencialmente o Diretor Presidente ou os demais Diretores no caso da vaga ou impedimento;
- c) Contratar, admitir, punir, suspender e demitir funcionários da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR;
- d) Encarregar-se de todos os assuntos pertinentes à administração da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR, em especial os relacionados a pessoal, transporte, bem como assuntos jurídicos;
- e) Organizar e dirigir todos os serviços de Secretaria da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR
- f) Promover a lavratura e a prescrição das Atas das reuniões da Diretoria;
- g) Manter, sob sua responsabilidade, a guarda de todo o arquivo de documentos e livros sociais;
- h) Controlar, mediante registro em livro próprio ou através de cadastro via computador, o número de associados da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR, na medida em que estes apresentem os respectivos títulos definidos ou de compromisso de aquisição de domínio útil, anotado a quantidade de votos a que o titular terá direito
- i) Proceder ao cadastro dos bens materiais da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR, em livro próprio ou via computador, cumprindo-lhe também a guarda e conservação de tal patrimônio;
- j) Organizar e dirigir todos os serviços da tesouraria;
- k) Promover a arrecadação de todas as receitas destinadas à ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR, pelos serviços por ela prestados aos Associados;
- l) Assinar, juntamente com o Diretor-Presidente ou outro Diretor ou procurador, todos os atos e documentos que envolvam as transações patrimoniais ou de responsabilidade financeira da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA

CSB-D/COV/CSB/021





- BÁRBARA” – ASPROMIR, inclusive cheques, ordens de pagamento, títulos de crédito e quaisquer outros encargos ou documentos que importem em responsabilidade da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR;
- m) Ter sob sua guarda e responsabilidade de todos os valores em espécie pertencentes à ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR;
  - n) Manter em depósito bancário, ou em aplicação de papéis do mercado financeiro que tenham liquidez pronta, os fundos disponíveis da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR, mantendo em caixa estritamente o quanto a Diretoria entender conveniente para atender o movimento financeiro normal da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR;
  - o) Proceder à escrituração contábil e financeira da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR, por si, por funcionários da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR ou por terceiros, entretanto, sempre sobre a supervisão e responsabilidade;
  - p) Efetuar, mediante documento regular assinado pelo Diretor responsável, o pagamento de despesas previamente autorizadas;
  - q) Efetuar pagamento de serviços executados por terceiros contratados pela diretoria;
  - r) Tomar medidas cabíveis para a cobrança amigável ou judicial de quaisquer créditos da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR;
  - s) Apresentar a Diretoria, mensalmente, balancete do movimento financeiro da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR, assim como relação das responsabilidades ativas e passivas da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR, vencido e não realizadas, bem como as que estiverem em vias de vencimento;
  - t) Elaborar e assinar, na forma e prazos previstos neste estatuto, o Relatório Anual, Balanço Geral, Demonstração de Receita e Despesas, bem como a proposta orçamentária a serem encaminhados ao Conselho Fiscal;

Art. 25 – Compete ao Diretor social:

CSB-D/COV/CSB/021









§2º - Diretor de Manutenção e Segurança, no caso de vaga ou impedimento, será substituído por profissional que preencha os requisitos do parágrafo primeiro, nomeado pela Diretoria. A substituição de que se trata, não poderá exceder a sessenta (60) dias, e deverá ser imediatamente convocada Assembleia Geral Extraordinária para eleição de novo Diretor.

Art. 27 – Qualquer membro da Diretoria poderá renunciar o cargo para o qual foi eleito, bastando para tanto convocar Assembleia Geral Ordinária, comunicando publicamente sua renúncia e assinando declaração de renúncia. Eventualmente, caso os Associados julguem que a Diretoria, ou algum membro desta, não está prestando o serviço para o qual foi eleito de maneira adequada, poderá correr Cassação de Mandato, devendo para tanto ser convocada Assembleia Geral pelos Associados nos termos do Art. 11 deste Estatuto, oportunidade na qual os membros da Diretoria terão direito a defesa.

Parágrafo Primeiro - Ocorrendo renúncia coletiva ou cassação de mandato da Diretoria, ou mesmo na hipótese de renúncia do Presidente, assumirá a direção da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR o Diretor-Administrativo ou, em sua falta, seus substitutos sequenciais, até a posse da nova Diretoria a ser eleita dentro do prazo de trinta (30) dias no máximo.

Parágrafo Segundo – É vedado expressamente a qualquer Diretor preencher em substituição mais de uma função ou cargo.

Art. 28 – Os Diretores permanecerão em seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

### Do Conselho Fiscal

Art. 29 – O Conselho Fiscal compõe-se de três (3) membros efetivos e um (1) membro suplente, todos eles associados da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR, eleitos pela Assembleia Geral Ordinária que realizar-se-á até o final do mês de fevereiro, e cuja posse acontecerá no dia 1º de março, na mesma forma prevista no artigo 19º, cujo mandato será de dois (2) anos, podendo ser reeleitos.

§1º - Serão eleitos membros efetivos do Conselho Fiscal os três (3) candidatos mais votados, sendo o subsequente candidato votado eleito suplente.

§2º - Verificando-se empate na votação, o desempate será feito observando-se o critério de idade, prevalecendo o mais idoso.

§3º - O Conselho Fiscal será dirigido por um Presidente, escolhido dentre os membros efetivos por eles próprios.

§4º - As deliberações do Conselho Fiscal somente poderão ser tomadas com a presença mínima de três (3) membros efetivos ou suplente em exercício.

CSB-D/COV/CSB/021





§5º - O membro suplente preencherá a vaga do Conselho convocado por seu Presidente.

§6º - O membro suplente substituirá o efetivo em seu impedimento, ausência e licença, obedecida a ordem de suplência.

§7º - O conselheiro que deixar de comparecer injustificadamente a três (3) reuniões seguidas, ou cinco (5) alternadas, perderá seu cargo, devendo ser eleito outro para cumprir o restante do seu mandato.

§8º - Qualquer membro do Conselho Fiscal poderá renunciar ao cargo para o qual foi eleito, bastando para solicitar ao Diretor Presidente a convocação de Assembleia Geral Ordinária, comunicando publicamente sua renúncia e assinando declaração de renúncia. Eventualmente, caso os Associados julguem que o Conselho Fiscal, ou algum membro deste, não está prestando o serviço para o qual foi eleito de maneira adequada, poderá correr Cassação de Mandato, devendo para tanto ser convocada Assembleia Geral pelos Associados nos termos do Art. 11 deste Estatuto, oportunidade na qual os membros do Conselho Fiscal terão direito a defesa.

§9º - Ocorrendo renúncia coletiva ou cassação de mandato do Conselho Fiscal, ou mesmo na hipótese de renúncia do Conselheiro Presidente, assumirá o cargo outro Conselheiro Fiscal, escolhido dentre os membros efetivos por eles próprios, até a posse de novo Conselho Fiscal a ser eleito dentro do prazo de trinta (30) dias no máximo.

Art. 30 – Ao Conselho Fiscal compete:

- a) Examinar, quadrimestralmente, os livros, documentos e balancetes encaminhados pela Diretoria Executiva, emitindo parecer em livro próprio;
- b) Examinar, anualmente, o Relatório Anual, Balanço Geral, Demonstração da receita e Despesa, bem como a Proposta Orçamentária, elaborados pela Diretoria Executiva, emitindo parecer em livro próprio nos prazos previstos neste Estatuto;
- c) Praticar todos os atos permitidos por lei e pelo Estatuto, no desempenho de suas funções;

Art. 31 – Não poderão ser eleitos para o Conselho Fiscal, os membros da Diretoria Executiva e seus parentes até segundo (2º) grau, consanguíneos ou afins, bem como os que fizeram parte da Diretoria Executiva imediatamente anterior, exceção feita à primeira Diretoria Executiva e ao Primeiro Conselho Fiscal.

#### **Capítulo IV**

#### **DO EXERCÍCIO SOCIAL E DO BALANÇO**

Art. 32 – O exercício social corresponde ao período de 1º de janeiro a 31 de dezembro, o qual é disciplinado pelo orçamento.

CSB-D/COV/CSB/021





Art. 33 – A Proposta Orçamentária elaborada pela Diretoria Executiva compor-se-á de duas partes distintas:

- a) Plano de Custeio, consignando as provisões de receita e despesa relativas ao custeio das operações normais da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR;
- b) Plano de Obras, consignando os custos de obras e/ou investimentos propostos para o período.

Parágrafo único – Os recibos de cobrança deverão consignar separadamente as taxas de custeio e as taxas de obras.

Art. 34 – Define-se como Plano de Obras, as despesas relativas à execução de obras novas, reformas de edificações com ou sem aumento de área, execução ou reforma de áreas ajardinadas e aquelas relativas aos investimentos em veículos, máquinas, mobiliário e equipamentos.

§1º - Excluem-se do plano de Obras todas as despesas de manutenção dos bens móveis e imóveis, assim como a aquisição de materiais de consumo.

§2º - Integram o Plano de Obras, orçamentos, pré-projetos e memorial descritivo de cada obra ou serviço proposto.

§3º - A execução de obras ou serviços e a aquisição de bens constantes do Plano de Obras somente poderão ocorrer após aprovação da Proposta Orçamentária pela Diretoria.

Art. 35 – A não apresentação da Proposta Orçamentária em tempo hábil implicará na repetição do orçamento anterior, reajustado com base nos índices de correção monetária do IGP-M(FGV) ou índices equivalentes, descontadas as receitas e despesas relativas a obras e/ou investimentos já executados.

Art. 36 – A receita será oriunda dos pagamentos efetuados pelos Associados, conforme estabelecido na alínea “c”, do artigo 7º, de serviços prestados pela ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR, de contribuintes, doações e de rendas eventuais.

Art. 37 – A despesa será composta das provisões de pagamento de seus empregados, do pagamento de serviços a serem executados por terceiros; da conservação normal dos bens do patrimônio social; da compra de bens de uso perecível e sua substituição; dos gastos decorrentes da existência da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR, seu funcionamento e sua administração; assim como daquelas relativas ao Plano de obras.

Art. 38 – A Assembleia Geral examinará e votará a Proposta Orçamentária.

Parágrafo único – A não aprovação da Proposta Orçamentária implicará na apresentação de nova proposta no prazo de até trinta (30) dias. Nesse período vigorará o orçamento anterior, reajustado com base nos índices de correção

CSB-D/COV/CSB/021



CSB

N. G. Brito



monetária do IGP-m (FGV) ou índices equivalentes descontados as receitas e despesas relativas a obras e ou investimentos já executados.

Art. 39 – A Proposta Orçamentária poderá ser suplementada no decorrer do exercício, mediante proposta fundamentada da Diretoria Executiva, acompanhada de exposição da situação econômico-financeira da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR.

Parágrafo único – Excepcionalmente serão admitidos serviços de emergência não previstos no orçamento. Em ocorrendo o fato, desde que seu custo ultrapasse R\$ 2.000,00 (dois mil reais), deverá o mesmo ser comunicado ao Diretor-presidente, para que este, no prazo de 5 (cinco) dias, convoque extraordinariamente os demais diretores para a apreciação da matéria. Nessa reunião deverá comparecer o Diretor-presidente que justificará a despesa e indicará os recursos para a respectiva cobertura. O valor retro será reajustado mensalmente, a partir da aprovação do presente estatuto, com base nos índices aplicáveis à remuneração básica das cadernetas de poupança.

Art. 40 – Anualmente, em 31 de dezembro, será levantado um Balanço Geral, com a respectiva Demonstração da Receita e Despesa do exercício.

Parágrafo único – Poderão ser levantados Balanços Especiais, extraordinariamente, sempre que convier aos interesses sociais.

Art. 41 – A Assembleia Geral que deliberar pela dissolução da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR, observadas as disposições do artigo 11, § 4º, deliberará também sobre a eleição do liquidante, bem como sobre a destinação do remanescente do patrimônio líquido social para outra ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR Civil, sem fins lucrativos ou econômicos, cujos objetivos sejam assemelhados aos da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR.

Parágrafo único – Os Associados poderão antes da destinação do remanescente do patrimônio líquido, receber em restituição do respectivo valor atualizado monetariamente, das contribuições que tiverem prestado ao patrimônio da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR.

## Capítulo V

### DAS CONTRIBUIÇÕES e PATRIMÔNIO

Art. 41 – O patrimônio da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR será constituído pelos bens móveis e imóveis a serem adquiridos pela ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” –

CSB-D/COV/CSB/021



Jan

NF



ASPROMIR e, assim também pelos demais valores que vierem a compor tal patrimônio, a título de contribuições de ASSOCIADOS ou de terceiros.

§1º - A Associada Fundadora Nata, Colinas de Santa Bárbara S.A, entregará para ser administrado pela ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR os seguintes bens:

- a) Áreas remanescentes: MR-1 (8002 m2) e MR-2 (5759m2)
- b) Centro de Convivência, edificado na área remanescente MR-2, juntamente com todo o seu mobiliário e acessórios.
- c) Portaria de acesso ao Loteamento, edificado na Avenida M1, juntamente com todo o seu mobiliário e acessórios.
- d) Sistema eletrônico de segurança e vigilância.
- e) Muro de fechamento do loteamento

§2º - Todas as benfeitorias acima citadas, continuarão de propriedade da Associada Fundadora pelo prazo de até 2 (dois) anos, contados a partir do término das obras de infraestrutura do empreendimento, sendo que após este prazo, passarão automaticamente a pertencer a ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR, desde que esta esteja em pleno funcionamento, ficando esta, a partir daí, a única responsável pela administração, custeio com a sua manutenção, melhorias e reformas e pagamento de todos os tributos.

Art. 42 – A ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR receberá além do patrimônio acima, contribuições pecuniárias mensais e obrigatórias de seus Associados conforme abaixo:

- a) Contribuições dos Associados para pagamentos das despesas do Plano de Custeio e do Plano de obras de cada lote por meio de rateio, proporcional ao número de lotes que possuir. As referidas contribuições serão devidas pelos Associados Efetivos a partir da data que a Associada Fundadora Nata entregar os bens citados no artigo 41 para a administração da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR.
- b) Taxa a ser cobrada referente a análise e aprovação de projetos das edificações.
- c) Contribuição para a formação de um Fundo de Reserva, no valor de 10% da cota da contribuição para cobrir o Plano de Custeio.

§1º - O valor de será definido em Assembleia Geral, após a apresentação da proposta orçamentaria pelo Diretor executivo.

§2º - O Fundo de reserva destina-se a cobrir as despesas urgentes não previstas no orçamento anual da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR, bem como as despesas previstas em orçamento, mas cuja arrecadação, devido a inadimplemento dos Associados, não permita honrar.

CSB-D/COV/CSB/021



*Handwritten initials*

*Handwritten signature*



§3º - Os Recursos do Fundo de reserva serão depositados em instituição financeira escolhida pelo Diretor –Executivo, em uma conta específica, limitados a 20% (vinte por cento) das despesas previstas na proposta orçamentaria anual.

§4º - A contribuição quando não satisfeita pelo Associado no seu vencimento, terá seus valores acrescidos de juros mensais de 1% (um por cento), correção monetária "pro-rata-dia" calculada pelo IGPM – FGV e mais multa de 10% (dez por cento), calculado desde o dia do seu vencimento até o dia do efetivo pagamento, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial.

§5º - As contribuições após 90 (noventa) dias de atraso além das penalidades prevista acima, poderão a critério do Diretor executivo serem cobradas judicialmente, hipótese esta que o Associado em débito, pagará a custas judiciais e os honorários advocatícios estipulados em 20% sobre o total do débito.

§6º - As contribuições e taxas criadas neste Estatuto passarão a ser devidas a partir do momento em que os serviços ou parte deles estiverem à disposição dos Associados independentemente da realização da primeira assembleia.

## Capítulo V

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 43 – Aos Associados, pessoas físicas, é vedado concorrer em conjunto com seu coproprietário à Diretoria Executiva ou Conselho Fiscal. Poderá, entretanto, se possuírem dois ou mais lotes em conjunto, concorrer cada qual representando um lote de sua propriedade conjunta, a órgãos distintos.

Art. 44 – Os recursos sociais não podem ser aplicados para fins estranhos às atividades sociais e objetivos sociais.

Art. 45 – Aplica-se, subsidiariamente, ao presente Estatuto, as disposições comuns do Regulamento Interno do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA – ÁREA RESIDENCIAL "INTRAMUROS", previsto em todas as contratações para aquisição de Lotes no Loteamento com o mesmo nome.

Art. 46 – O Diretor-Presidente manterá o livro próprio devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, o qual terá termo de abertura e encerramento e suas páginas numeradas e destinar-se-á a transcrição das atas da Assembleia geral.

Art. 47 – A ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR será representada por um Diretor-Presidente nomeado pela Fundadora Nata, e este nomeará os demais membros da Diretoria Executiva e os membros do Conselho Fiscal, e todos terão mandatos provisórios, até a realização a primeira Assembleia Geral e eleição direta dos membros.

Art. 48 – Até a realização da primeira Assembleia Geral, a Fundadora Nata poderá firmar contratos de prestação de serviços em nome da ASSOCIAÇÃO DOS

CSB-D/COV/CSB/021



CSB

N. G.



PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR, e agir com todos os poderes necessários, inclusive os atribuídos ao Conselho Fiscal, Diretoria Executiva e a Assembleia Geral.

Art. 48 – Fica estipulado o prazo de 12 (doze) meses, após a entrega das obras pela Fundadora Nata para a realização da primeira Assembleia.

O presente Estatuto entra em vigor na data do seu registro.

Este Estatuto é cópia fiel do Estatuto aprovado na assembleia realizada em 19/06/2021.

1º TAB

Nivaldo Magalhães Santos Junior  
Diretor Presidente

1º TAB

Ana Paula Franco de Paiva Vasconcelos  
OAB MG 98.325

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

1º Serventia Notarial de Pouso Alegre - MG

Reconheço, por semelhança, a(s) assinatura(s) de:  
[0074247]-NIVALDO MAGALHAES SANTOS JUNIOR.....  
[0056536]-ANA PAULA FRANCO DE PAIVA VASCONCELOS.....  
em testemunho da verdade. Pouso Alegre, 17/08/2021

SELO DE CONSULTA: EWW04634

CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2424.7430.1724.7277

Ato(s) praticado(s) por MAISE MOREIRA MIRANDA - TABELIA

EMOL.: R\$10,96 - TFJ: 3,82, ISS R\$: 0,54, Recomepe R\$: 0,66. VALOR FINAL: 15,96 Cód.1601-6(2) Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

Nº DA ETIQUETA: AB1449169

PROCOLO Nº 83689 - Registro nº 7712  
Livro A62 - Folha 567/587 - Data 19/08/2021

Cotação: Emol R\$ 295,23 - TFJ R\$ 101,33 - Recomepe R\$ 17,62 - Desp.: R\$ 0,00 - Valor Final R\$ 414,18 - ISS: R\$ 0,00 - Códigos: 6201-6 (1), 6412-1 (1), 6601-9 (1), 8101-6 (23)

Fernanda N. G. Brito - Substituta

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA  
Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Pouso Alegre - MG

SELO DE CONSULTA: EWS30029  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6442.2709.4552.6785

Quantidade de atos praticados: 26  
Ato(s) praticado(s) por: Fernanda N. G. Brito - Substituta  
Emol.: R\$ 312,85 - TFJ: R\$ 101,33  
Valor Final: R\$ 414,18  
Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

CSB-D/COV/CSB/021



## **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO MIRANTE SANTA BÁRBARA (ASPROMIR)**

**CNPJ : 43.187.518/0001-99**

### **REGULAMENTO INTERNO CONSOLIDADO EM 05-11-2022**

Os proprietários ou titulares de direitos sobre os imóveis localizados no loteamento denominado "MIRANTE SANTA BÁRBARA", situado nesta cidade de Pouso Alegre, MG; abaixo assinado(s), aprova(m) o presente regulamento interno que, juntamente com o Estatuto social da Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA, regerão a utilização das áreas comuns e coisas de fim proveitoso do referido loteamento, nos termos do que a seguir se consubstancia;

Não havendo oposição por parte da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, os adquirentes de lotes da área designada "intra muros" do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA, concordam e autorizam expressamente que a empresa COLINAS DE SANTA BÁRBARA S.A. – incorporadora do Loteamento – promova o fechamento da dita área por muro de alvenaria, concreto ou alambrado, afim assegurar melhor segurança e vigilância, mantendo aberto somente os acessos indicados na planta de urbanização aprovada, O acesso de veículos ou pessoas será exclusivamente pela portaria, obrigando assim quem queira adentrar ao loteamento identificar-se e obter a devida autorização perante o encarregado de plantão na portaria. Com a concessão pelo Poder Municipal, assegurada pelo Decreto Municipal nº 4166/14, fica sob a "Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA" (ASSOCIAÇÃO) responsável, nos termos da legislação municipal, por:

- a) Manutenção, limpeza e conservação das vias públicas, calçamentos, rotatórias e sinalização viária, bem como defesa de qualquer turbação ou esbulho.
- b) Serviços de plantio, manutenção e poda das árvores e áreas com forração paisagística.
- c) Coleta e remoção de lixo doméstico, que deverá ser depositado, em local previamente estabelecido no horário da coleta pública.
- d) Prevenção de sinistros.
- e) Manutenção dos muros e demais elementos de fechamento do loteamento
- f) Manutenção e limpeza dos lotes
- g) Manutenção e conservação das redes de iluminação pública.
- h) Todos os demais serviços necessários para manter em perfeita ordem a área intramuros.
- i) Garantia de ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população.

### **Título I**

### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.



Art. 1º - O presente regulamento obriga indistintamente todos os proprietários, titulares de direitos sobre imóveis, moradores, agregados, promitentes compradores e promitentes cessionários a bem e fielmente cumpri-lo, devendo o mesmo fazer parte integrante de todos os contratos de alienação, a título gratuito ou oneroso, locação, comodato, empréstimo ou outro de direito que tenha por finalidade a utilização de qualquer imóvel localizado no Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA, sendo distribuído a todos os moradores e inquilinos, não cabendo a nenhuma pessoa invocar ignorância sobre as disposições nele constantes, em defesa própria ou de terceiros.

Art. 2º - A responsabilidade por eventuais danos, prejuízos ou transgressões às disposições do presente Regulamento será suportada por quem lhes der causa, respondendo o mesmo solidariamente pelas consequências advindas de tais atos o proprietário ou titular dos direitos sobre o imóvel e o morador do prédio em que habite, a qualquer título, o transgressor, ainda que na condição de agregado.

Parágrafo único – são conceituados como agregados, para todos os fins deste Regulamento, os familiares, visitantes, prestadores de serviços e empregados domésticos que tenha acesso a imóvel situado no Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA ocupado por seu respectivo titular ou morador.

Art. 3º - Os proprietários, titulares de direitos sobre imóveis e/ou moradores são diretamente responsáveis por quaisquer infrações à legislação federal, estadual ou municipal, ainda que praticados por terceiros ocupantes de seus respectivos imóveis, cabendo-lhes assumir a responsabilidade por eventuais multas ou sanções impostas ao Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA ou à ASSOCIAÇÃO, decorrente de tais atos, que serão acrescidas à quota de despesa do imóvel respectivo, no mês seguinte ao da notificação da Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA.

Parágrafo único – O Diretor Presidente da Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA, obrigatoriamente, comunicará por escrito ao morador, proprietário e/ou titular dos direitos sobre o imóvel sobre quaisquer violações às normas contidas no presente Regulamento praticadas por terceiros ocupantes de seu respectivo imóvel.

Art. 4º - Eventuais queixas, reclamações e comunicações sobre irregularidades ou infrações às normas instituídas pelo presente Regulamento deverão ser entregues diretamente à Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA, por escrito, em duas vias, mediante protocolo, pelos proprietários, titulares de direitos sobre imóveis ou moradores, com identificação completa do subscritor, sendo desconsideradas e inutilizadas, sem quaisquer providências, denúncias anônimas encaminhadas para o fins deste artigo.

Art. 5º - Os casos omissos serão apreciados pela Assembléia Geral da Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA, assegurando-se aos interessados o mais amplo direito de defesa de suas idéias e sugestões, verbalmente ou por escrito.



172



## Título II

### DAS NORMAS RELATIVAS AO USO DO SOLO, CONSTRUÇÕES E IMÓVEIS

#### Capítulo I Generalidades

Art. 6º - As limitações descritas neste Regulamento Interno e no Estatuto Social 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.

Art. 7º - As condições seguintes, relativas a normas de proteção, restrições e condições de uso, têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de:

§ 1º - Proteger os proprietários contra o uso indevido e danosos dos imóveis, o que poderá vir a desvalorizar a propriedade.

§ 2º - Assegurar um adequado e razoável uso da propriedade.

§ 3º - Incrementar a segurança, seja através de vigilância, seja através do fechamento da área do loteamento por muro, alambrados ou gradis.

§ 4º - Naquilo que couber, diligenciar com os poderes públicos competentes a regular prestação dos serviços públicos, inclusive para a conversação, manutenção, reparação e melhoria do sistema viário, das áreas verdes e demais áreas abrangidas pelo presente regulamento, assim como, subsidiariamente ou através de convenio com os mesmos Poderes, auxiliar ou prover a prestação de tais serviços.

Promover o desenvolvimento comunitário do loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA, visando a integração de seus moradores.

#### Capítulo II Restrições de Uso dos Lotes

Art. 8º - Não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula por lote prometido, destinando-se exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados.

§ 1º - Fica determinado, que NÃO SERÁ PERMITIDO construção de: prédios não residenciais, ou de apartamentos para habitação coletiva. Também será proibida a construção de prédios para fins comerciais, industriais e de escritórios, de forma a jamais exercerem nos mesmos atividades como: comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultório, ateliê para prestação de serviços, área de lazer temporária, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clube, associações recreativas e outras do tipo. Excetua-se neste caso apenas o estabelecimento e funcionamento da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO MIRANTE SANTA BÁRBARA, que poderá se dar dentro da área residencial "intra Muros"

§ 2º - Ficam estabelecidas todas as restrições que constam do memorial descritivo



*[Handwritten signature]*  
3



aprovado pela Prefeitura Municipal, e que também constam da matrícula de registro do loteamento no CRI, ou sejam:

a – Deverão ser obedecidos os recuos : frontal de 4 (quatro) metros e laterais de 2,5 (dois e meio) metros para as construções. Caso o lote tenha frente para duas ruas será obrigatório o recuo nas duas testadas. A área de recuo frontal não poderá ser coberta em hipótese alguma, não poderá ser usada como pátio de serviços e não poderá ter muros frontais ou laterais. As únicas edificações permitidas na área de recuo frontal serão as necessárias para a instalação dos dispositivos e medidores de água, energia, gás e telecomunicações, conforme padrões estabelecidos pelas concessionárias desses serviços públicos. Ficam permitidos no recuo obrigatório de 4 metros : **1)** muros de arrimo laterais com altura de até no máximo 1(um) metro acima do terreno natural vizinho. **2)** - floreiras desde que respeitada a altura máxima de 1(um) metro acima do terreno natural vizinho. **3)-** a construção de escadas e rampas de garagem descobertas.

b – A taxa de ocupação será de 50% (cinquenta por cento), no máximo,

c – O índice de aproveitamento será no máximo igual a 1 (um).

d – As calçadas terão 2,5 (dois e meio) metros de largura, medidas a partir da face externa do meio-fio.

e – Será obrigatório dar servidão para passagem de águas e de esgotos dos lotes situados à sua montante, desde que devidamente canalizados. Correrão por conta do usuário da servidão todas as despesas necessárias à implantação e manutenção das redes.

f - Não será permitida, mesmo em caráter privado (doméstico, sem finalidade comercial), a criação de qualquer espécie de animal, de tal forma que o volume e as condições de higiene afetem e interfiram no bem-estar da vizinhança.

g – Fica expressamente proibida a divisão de lotes sob quaisquer condições e pretextos.

h – Não será permitido aterrar, desaterrar, desviar ou encaminhar águas pluviais, e nem movimentar terras em prejuízo dos terrenos contíguos;

i – Não será permitido o lançamento ou depósito de lixo ou entulho de qualquer natureza no terreno compromissado, nem nos vizinhos, no sistema viário, áreas de lazer ou qualquer espaço livre;

j – Somente será permitido o uso residencial unifamiliar, sendo expressamente vedado, sob pena de embargo e demais penas da Lei, qualquer outra atividade seja industrial ou comercial.

§ 3º - As restrições aqui estabelecidas constarão obrigatoriamente da escritura definitiva do adquirente do lote, bem como, deverão ser transmitidas a possíveis cessionários ou adquirentes para que estes transfiram a terceiros e assim sucessivamente, visto que fazem parte do plano de urbanização do local.

### **Capítulo III**

#### **Os Afastamentos com Relação às Divisas**

Art. 9º - Quanto aos afastamentos estabelecidos no Artigo 8º fica estabelecido que :



*[Handwritten signature]*



§ 1º - todos os recuos mencionados, serão contados a partir da face externa da alvenaria. As sacadas e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo, à exceção do recuo frontal que poderá ter jardineiras elevadas avançando até o máximo de 1,0 m (um metro). O do beiral de telhado da construção principal que não deve ultrapassar 1,0 m (um metro).

§ 2º - No caso de existência de abrigo para veículo, será permitido em sua extensão (até o máximo de sete metros), encostar a sua construção em uma das divisas laterais, não podendo a altura ultrapassar 3,0 m (três metros) contados do piso ao nível máximo do telhado encostado na divisa. A altura de 3,0.m (três metros) contados do piso ao nível máximo do telhado encostado na divisa, refere-se ao ponto de piso cuja cota deverá estar no máximo 1,0.m (um metro) acima do ponto médio da guia fronteira ao lote.

§ 3º - Será permitida a construção de muro ou gradil invadindo os recuos laterais, desde que se encontre a no mínimo 4,0m (quatro metros) distante do alinhamento da rua (recuo de frente).

§ 4º - A faixa de recuo de frente só poderá ser aproveitada como jardim e acesso de veículos e pessoas não sendo permitida outra utilização.

#### **Capítulo IV** **Restrições de Construção**

Art. 10º - A área de projeção horizontal da construção principal, somada à área da construção da edícula, não poderá ultrapassar a 50 % (cinquenta por cento) da área total do lote.

§ 1º - A construção principal não poderá ter área inferior a 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados.)

§ 2º - Não será permitida a construção apenas da edícula no lote, mesmo que com área superior a 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados).

Art. 11º - A edícula terá sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 5,0 (cinco metros), incluindo o ponto mais alto do telhado. Nenhum imóvel poderá ter muro superior a 3,0 m (três metros).

Art. 12º - A altura máxima das edificações será de 10m acima do nível da rua para os lotes em alicive; e de 6m para os lotes em declive em relação à testada da rua.

Art. 13º - Após a expedição do alvará de Licença de Construção pelo Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso de guarda da obra, obedecendo os recuos mínimos obrigatórios. Esse barracão deverá ser demolido, se a obra não for iniciada dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de expedição do referido alvará.

§ 1º - No caso de verificar-se a paralisação da obra, a ASSOCIAÇÃO decidirá e tomará as providências cabíveis, visando a demolição do barracão provisório.

§ 2º - Os barracões, banheiros e vasos sanitários destinados aos funcionários da obra,



*[Handwritten signature]*



deverão ser construídos respeitando-se as condições mínimas de higiene e segurança. As portas e janelas deverão estar voltadas para o interior do lote, de modo a não oferecer visão às vias públicas e residenciais lindeiras. Os banheiros e vãos sanitários também não poderão estar localizados juntos às divisas do Loteamento e das residências.

§ 3º - Para execução da obra SERÁ PERMITIDO o uso de um único lote lindeiro como apoio, desde que o interessado ofereça, no ato do pedido de aprovação do projeto, autorização por escrito do titular do lote lindeiro que será utilizado. O interessado fica obrigado a entregar o lote lindeiro utilizado limpo e livre de qualquer entulho, materiais ou equipamentos de obra.

§ 4º - É proibida a utilização da rua e passeios para preparo de materiais destinados à obra, nem mesmo como depósito de qualquer tipo de material.

§ 5º - Deverá ser colocado um tapume, pintado na cor branca, como proteção, com altura mínima de 2,0 m (dois metros) nas suas divisas laterais. Qualquer obra localizada em lote de esquina deverá ter tapume com altura mínima de 2,0 m (dois metros) em toda extensão do lote junto às divisas da frente principal e frente lateral. É vedado ainda o acesso à obra pelos sistemas de lazer ou áreas verdes.

§ 6º - A topografia da faixa do passeio público de 2,5 m (dois e meio metros) deverá ser mantida na forma original, nivelado com a guia, sendo que a calçada fronteira no lote será executada em faixa de blocos (10x20cm) retangulares de concreto de 1,5 m (um e meio metros), recuada 1,0 (um metro) da face externa da guia, sendo o restante coberto com grama.

§ 7º - O proprietário ou titular de direitos do lote sobre o qual esteja sendo executada a construção, responderá perante a ASSOCIAÇÃO e terceiros pelos eventuais danos causados, seja pela má utilização de veículos de entrega de materiais, betoneiras, escavadeiras, guindastes, bate-estacas, explosivos, seja por quaisquer outros danos de equipamentos, empregados, prestadores de serviços ou outras pessoas ligadas à obra venham causar, direta ou indiretamente, reservado o direito de regresso contra o eventual detentor da culpa.

§ 8º - Havendo motivo de força maior para paralisação da obra, tal fato deverá ser comunicado à ASSOCIAÇÃO, ficando o proprietário obrigado a:

- a) Remover restos de materiais ou detritos;
- b) Providenciar a demolição de banheiros e vasos sanitários do alojamento;
- c) Fechar convenientemente a fossa e outras escavações;
- d) Restaurar o gramado na frente do lote na faixa de 2,5.m (dois e meio metros);
- e) Agrupar convenientemente o material remanescente, e;
- f) Fechar toda a obra com tapume, isso no prazo máximo de 30. (trinta) dias.

O não cumprimento do disposto nesse parágrafo, após notificação feita pela ASSOCIAÇÃO ao proprietário, por escrito, implicará na tomada de providências em seu nome, sendo os





serviços executados e posteriormente cobrados do proprietário, acrescidos de uma multa de 10% ( dez por cento), juros moratórios e correção monetária, isentando-se a ASSOCIAÇÃO de qualquer responsabilidade por perdas e danos.

§ 9º - Fica expressamente vedada a utilização de jardins, áreas verdes, sistemas de lazer ou quaisquer outras áreas comuns do Loteamento, para a disposição de materiais ou detritos.

§ 10º - As ligações de água e esgoto dos barracões de obra deverão ser executadas antes do início efetivo da obra; o lixo deverá ser acondicionado em sacos plásticos apropriados e colocado em lixeira suspensa para coleta.

§ 11º - É terminantemente proibido a construção de dormitórios e ou barracões para a estadia de operários dentro da área intramuros do loteamento.

#### **Capítulo V** **Rememramento**

Art. 14º - Será permitido unificar dois ou mais lotes contíguos, de modo a formar um lote maior. Todas as obrigações nestas cláusulas pactuadas continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante, além das seguintes restrições específicas para composição de lotes contíguos, abaixo classificadas:

- a) Para lotes por divisa de fundos, só será permitida a sua unificação para obtenção de um único lote com duas frentes. Nesse lote assim resultante, só será permitida a construção de uma única habitação. Obrigatoriamente, deverão ser mantidos os recuos de frente para as duas testadas;
- b) Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagem de pedestres, quando da união de lotes.

#### **Capítulo VI** **Letreiros e Anúncios**

Art. 15 – São proibidos letreiros e anúncios de revenda ou aluguel nos terrenos e nas edificações. Somente serão permitidos tais anúncios em quadros colocados na portaria, ficando, desde já, autorizada a ASSOCIAÇÃO a retirar qualquer placa ou anúncio de venda nos respectivos terrenos.

§ 1º - Por ser a COLINAS DE SANTA BÁRBARA S.A a incorporadora do loteamento, fica desde já esta autorizada a montar escritório de vendas, manter corretores de plantão, colocar faixas e anuncio de vendas, bem como utilizar imagens ou fotos das áreas comuns e dos demais construções do loteamento até a venda de todos os lotes pertencentes a ela, localizados dentro do perímetro intramuros do loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA.

#### **Capítulo VII** **Serviços e Extração de Materiais**

Art. 16 – Não poderá ser feita no terreno qualquer terraplanagem, desaterro ou extração de



*[Handwritten signature]*



material, sem prévio consentimento escrito emitido pela ASSOCIAÇÃO.

Art. 17 – A conclusão do aterro deverá ser comunicada por escrito à ASSOCIAÇÃO antes do início da edificação da residência, para fins vistoria e aprovação da altura do mesmo.

### **Capítulo VIII** **Limpeza e manutenção**

Art. 18 – Os adquirentes de lotes obrigar-se-ão a mantê-los sempre limpos e a vegetação aparada, tendo em vista o alto nível do Loteamento, a valorização dos lotes e a poluição visual. O cumprimento desta obrigação, bem como de todas as demais constantes do Regulamento, poderá ser exigido pela ASSOCIAÇÃO, bem como qualquer proprietário ou promitente comprador de lotes do Loteamento.

Art. 19 – Na hipótese dos adquirentes dos lotes, após solicitação escrita da ASSOCIAÇÃO, para a execução dos serviços de retirada de entulhos, materiais das obras, ou mesmo na manutenção da vegetação aparada, não executarem tais serviços, terá direito a mesma de efetuar tais misteres, executando-se estes, e posteriormente cobrados os valores das despesas respectivas com um acréscimo de 15% (quinze por cento), a título de taxa de administração, que será colocado separadamente no boleto de cobrança mensal e recolhidos para o caixa da ASSOCIAÇÃO.

### **Capítulo IX** **Aprovação de Plantas**

Art. 20 – Todas as plantas de construções, reformas, modificações ou acréscimos, deverão ser previamente apresentadas e aprovadas pela ASSOCIAÇÃO, que verificará a obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada, para que tenham um uso conforme as restrições de uso do solo impostas no Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA. No projeto de arquitetura que acompanha o pedido de licença a ser apresentado ao Diretor Executivo deverão constar:

- a) Número do lote e sua respectiva Quadra.
- b) Taxa de ocupação da construção
- c) Área de construção
- d) Assinatura do proprietário e do engenheiro civil ou arquiteto.

§ 1º - Após a aprovação das plantas pela ASSOCIAÇÃO, deverão as mesmas ser submetidas às autoridades competentes, pelo próprio proprietário.

Art. 21 – Para a aprovação pela ASSOCIAÇÃO, ser-lhe-ão fornecidas as respectivas plantas, acompanhadas das considerações julgadas necessárias ao perfeito entendimento do projeto e memorial descritivo.

Art. 22 – Aprovadas as plantas, a ASSOCIAÇÃO reterá duas cópias completas do projeto e devolverá as demais devidamente certificadas, para dar andamento na aprovação dos



*[Handwritten signature]*



projetos nos demais órgãos competentes. O projeto a ser apresentado para aprovação deverá constar:

- a) Planta de situação com precisa indicação das divisas confinantes da construção em relação ao perímetro do lote e ao logradouro público – escala 1:200
- b) Planta baixa de toda construção – escala 1:50.
- c) Seções longitudinais e transversais – escala 1:50
- d) Diagrama da fachada e da cobertura – escala 1:100

§ 1º - No projeto, em se tratando de reforma, indicar-se-ão com linha tracejada as partes existentes e com linha sólida na cor preta as partes a executar e com linha sólida na cor vermelha as partes a demolir.

Art. 23– NÃO SERÃO APROVADAS plantas de casas cuja construção seja do tipo PRÉ – FABRICADA, quaisquer que sejam os materiais empregados.

Art. 24 – Para aprovação de plantas, serão devidos à ASSOCIAÇÃO o equivalente a 100% (cem por cento) do valor da taxa de manutenção vigente por lote da planta original.

Parágrafo único – Nos casos de alterações de projeto, serão devidos à ASSOCIAÇÃO o equivalente à 50% (cinquenta por cento) do valor da taxa de manutenção vigente; alterações de projeto que abranjam modificações superiores à 10.% ( dez por cento) da área construída serão considerados como novo projeto.

## Capítulo X

### **Despesas Relativas à limpeza e Vigilância dos Lotes**

Art. 25 – O PROPRIETÁRIO é obrigado a concorrer, na proporção do número de lotes possua, em relação à planta original do Loteamento, com todas as taxas de custeio previstas no Estatuto Social, tais como: despesas relativas à limpeza das áreas dos lotes, serviço de vigilância da área, portaria e conservação do muro e grade de segurança, centro de convivência e outras instalações visando a manutenção e desenvolvimento do Loteamento.

Art. 26 – Os serviços de limpeza dos lotes a que se refere o artigo 25º excluem a remoção de entulhos provenientes de obras.

Art. 27 – O COMPRADOR é obrigado a sub-rogar a terceiros, a quem venha prometer ou ceder seus direitos sobre o imóvel adquirido(s), as obrigações decorrentes deste Regulamento, sob pena de, não o fazendo, responder no lugar do PROMISSÁRIO ou CESSIONÁRIO. Da mesma forma, terceiros adquirentes deverão sub-rogar essas obrigações àqueles a quem alienaram o imóvel.

§ 1º - Herdeiros ou sucessores de COMPRADOR, por outros títulos que não mencionados no artigo 29º, sub-rogar-se-ão automaticamente nas obrigações aqui assumidas.

§ 2º - Se o COMPRADOR não comunicar à ASSOCIAÇÃO a sub-rogação de suas



*N. J.*



responsabilidades, continuará respondendo por elas.

§ 3º - As responsabilidades ora assumidas pelo COMPRADOR somente poderão ser subrogadas a terceiros, quando houver concomitantemente a alienação do imóvel ou dos direitos sobre o mesmo. Na hipótese de rescisão de contrato celebrado entre o COMPRADOR e terceiros (ou estes e outros terceiros), o então Vendedor reassumirá, tacitamente, suas obrigações perante à ASSOCIAÇÃO.

§ 4º - Para o exercício de seu direito de credora, a ASSOCIAÇÃO 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 a protestos e executando-as.

### Título III

#### DAS NORMAS RELATIVAS AO USO DA ÁREA DE LAZER E ESPORTES

##### Capítulo I

##### **Generalidades**

Art. 28 – O Centro de Convivência do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA, implantado na área MR-2, com 5759 m2, será composto por:

- a) - Sede social em estrutura de concreto, alvenaria e vidros, cobertura metálica, com área construída de 761,85.m<sup>2</sup>; conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, contendo :
- Salão de Festas + copa e sanitários
  - Espaço Gourmet + copa e sanitários
  - Hall de distribuição superior e inferior
  - Espaço Fitness
  - Vestiários masculino e feminino
  - Sala para administração
  - Quatro terraços
- b) – Portaria social em estrutura de concreto, alvenaria e vidros, cobertura metálica, com área construída de 81,00m<sup>2</sup>; conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre.
- c) - Uma quadra poliesportiva de 16mx27m, descoberta.
- d) - Uma quadra de tênis 11mx24m, descoberta.
- e) - Um pequeno play ground
- f) - Uma piscina
- g) – Pátio de estacionamento de veículos com acesso exclusivo



*M. S. Cavalcante*



h) – Áreas gramadas e tratadas paisagisticamente no entorno

Art. 29. As normas que regerão a utilização do Centro de Convivência são as estabelecidas neste e nos demais Capítulos deste Título, conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 21 de maio de 2022.

Art 29-A. Constitui direito dos associados usar de todas as partes do Centro de Convivência como melhor lhes aprouver, desde que respeitadas as determinações do Regulamento Interno e do Estatuto Social, e que não provoquem perturbação ao sossego, à saúde e à segurança dos demais moradores, nem comprometam as condições residenciais do Loteamento, especialmente a boa ordem, a moral, a segurança, a higiene e a tranquilidade.

Art 29-B. A utilização do Centro de Convivência é permitida apenas a associados e dependentes, exceto quando a convite de um associado e desde que observado o número de convidados estipulado para cada parte.

§1º. Consideram-se dependentes dos associados titulares:

I - O cônjuge ou companheiro(a);

II - Os descendentes, tutelados e curatelados dos associados titulares;

III - Os ascendentes dos associados ou dos respectivos cônjuges, ou companheiros(as).

§2º. O ingresso de convidados no Centro de Convivência será supervisionado pela ASPROMIR, mediante controle de acesso na portaria.

§3º. A associação não se responsabiliza por perdas, extravios ou danos de objetos pessoais ocorridos no local, ou por eventuais acidentes ocorridos com o uso.

§4º. A presença ou permanência de pessoas terceiras ao Loteamento e dentro do Centro de Convivência, ficará condicionada ao acompanhamento de moradores/associados, quando permitido, responsabilizando-se estes por danos ou prejuízos que possam ocorrer às pessoas que o utilizam ou aos equipamentos nele existentes.

§5º. É dever exclusivo dos pais ou responsáveis zelar pela segurança e integridade de suas respectivas crianças, eximindo-se a Associação de qualquer responsabilidade por eventuais danos ou acidentes.

§6º. São terminantemente proibidos excessos que venham a prejudicar o sossego dos moradores e acarretem a perturbação da paz em qualquer dia e horário.

§7º. O associado que estiver inadimplente com o pagamento da taxa de manutenção ou qualquer outra taxa/multa que lhe foi imposta, não poderá realizar reservas nas áreas comuns até que o débito seja integralmente quitado.

§8º. É proibido o uso do Centro de Convivência por menores desacompanhados, tendo em vista o risco de acidentes, e na eventualidade de ocorrências a associação não responderá, solidariamente tampouco subsidiariamente.

§9º. Não poderão ser realizadas festas e/ou confraternizações de empresas, grupos de academia e afins.

§10. É proibida a locação/sublocação/empréstimo/cessão de quaisquer áreas comuns de lazer a terceiros, seja a que título for, oneroso ou gratuito. Caso seja constatada pela Administração a ocorrência do uso indevido, sublocação, empréstimo ou cessão, o associado- proprietário-inquilino estará sujeito à multa e à suspensão do uso por 6 meses, a critério da Diretoria.

§11. É obrigatório respeitar o limite de lotação no salão de festas, no espaço gourmet, na churrasqueira e áreas comuns, sem ressalvas ou distinções entre crianças, adultos e adolescentes.

§12. É obrigatório zelar pelas instalações não permitindo que convidados subam no



*Marta Sabrina S. Cavalcante*



mobiliário (como mesas, sofás, etc).

§13. Os aparelhos de ar-condicionado, quando existentes, deverão ser desligados, as luzes apagadas, torneiras de água e gás fechadas ao final da festa.

§14. É proibido fumar nas áreas cobertas do Centro de Convivência.

§15. Quando da locação dos salões, o associado tem ciência de que qualquer dano deverá ser indenizado à Associação. Antes do evento e no dia posterior será realizada uma vistoria por funcionário e do associado responsável designado pela Diretoria. Caso seja constatado qualquer tipo de dano, o associado será informado e terá a possibilidade de verificar "in loco". O valor a ser reparado é o de um objeto similar.

§16. As taxas de aluguel dos salões se destinarão à limpeza, organização e remoção dos objetos e utensílios pertencentes à Associação. Objetos de uso particular deverão ser retirados e limpos pelo proprietário.

§17. Caso o Associado tenha interesse em fazer a reserva de algum salão para uma data específica, poderá realizá-la com antecedência máxima de 03 (três) meses e mediante o pagamento da taxa. Em caso de desistência da reserva específica, o Associado deverá, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da reserva, efetuar o cancelamento, hipótese em que não será cobrada o valor relativo a taxa de reserva, sendo que, após esta data, o Associado deverá pagar o valor da reserva independentemente de utilização do local.

§18. As reservas dos salões deverão ser feitas com, no mínimo, 3 (três) dias úteis de antecedência.

## Capítulo II

### Uso da Piscina

Art. 29-C. O uso da piscina é privativo dos associados e seus dependentes, sendo permitida sua utilização por até 05 (cinco) convidados.

§1º. Babás poderão adentrar no recinto da piscina, quando no exercício de suas funções, devendo observar, sob a responsabilidade do associado que lhes contratou, as regras existentes.

§2º. É vedada sua utilização por funcionários do Loteamento.

§3º. Não é a piscina considerada local extensivo às atividades ou eventos autorizados para realização no salão de festas, s a l ã o gourmet ou qualquer outra área de lazer.

§4º. É proibido dentro da piscina e no deck anexo dela:

I - Banhar-se com a pele portando óleos, cremes e pomadas para bronzamento;

II - Utilizar dentro da piscina, colchões de ar, ou qualquer objeto cujo tamanho não permita a utilização normal da piscina pelos demais associados;

III - Utilizar aparelhos sonoros de qualquer espécie, de modo que perturbe a tranquilidade e o sossego dos demais usuários da piscina; incluindo a utilização de rádios, televisores e outros aparelhos eletrônicos sem o uso do fone de ouvido;

IV - Promover qualquer tipo de festa;

V - Usar qualquer tipo de utensílios de vidro e/ou material quebrável dentro da piscina, bem como qualquer tipo de alimento;

VI - Ingressar menores de 10 (dez) anos de idade desacompanhados;

VII - Usar trajes inconvenientes, insuficientes ou incompatíveis com o decoro, de acordo com os padrões definidos pela Associação;

VIII - Jogar papéis ou quaisquer objetos na piscina, assim como praticar atos contrários à higiene, que possam prejudicar a limpeza do recinto e a saúde dos frequentadores;

IX - Fazer algazarras, correr, empurrar, lutar, praticar atos que possam machucar ou



*[Handwritten signature]*



importunar os frequentadores:

X - Fumar ou consumir bebidas e alimentos de qualquer espécie no interior e nas bordas da piscina, sendo permitido apenas o consumo de lanches e bebidas nas áreas estabelecidas pela Associação, servidos em pratos e copos plásticos;

XI - Praticar jogos esportivos no interior e imediações da piscina tais como, frescobol, peteca, bola ou qualquer outro que possa interferir na segurança, sossego, salubridade e bem-estar dos demais usuários, como também o uso de pranchas e boias que cause perigo aos demais usuários, aparelhos de mergulho e acessórios;

XII - O ingresso no recinto da piscina de pessoas que estejam com doenças infectocontagiosas, que possuam feridas e/ou machucados expostos ou usando curativos, bem como em outros casos que possam colocar em risco a saúde pública no recinto da piscina, podendo a Associação, quando entender necessário, exigir atestado médico dos usuários;

XIII - O ingresso de animais de qualquer espécie.

§5º. É de inteira responsabilidade dos pais a entrada de menores desacompanhados na piscina.

§6º. O horário de funcionamento da piscina será das 9h às 22 horas.

§7º. A piscina não dispõe de um funcionário salva vidas.

§8º. O ingresso na piscina somente é permitido a pessoas em trajes de banho adequados, descalças e após a passagem nas duchas dos vestiários.

§9º. Os móveis e utensílios da piscina e de suas imediações, tais como cadeiras, mesas e guarda-sóis, não poderão ser retirados nem utilizados para fins diversos daqueles a que se destinam.

§10. Os membros da Diretoria e o funcionário designado possuem plenos poderes para adotar as medidas necessárias para a manutenção da ordem no uso da piscina e suas imediações, nos termos do presente regulamento.

§11. A piscina poderá ser interdita:

I - Durante o período necessário para a limpeza geral ou reparos, podendo ser fixado um ou mais dias da semana para a interdição;

II - Em casos excepcionais, quando a diretoria da Associação julgar necessário.

§12. É proibida a utilização da piscina para a promoção de festas de qualquer natureza, salvo quando promovidas pela Associação

### **Capítulo III** **Uso dos Vestiários**

Art. 29-D. Os vestiários da área de lazer são de uso exclusivo dos associados e seus dependentes, sendo permitida sua utilização por até 05 (cinco) convidados, ressalvadas permissões que venham a ser emanadas da Associação.

Parágrafo único. A Associação não é responsável por quaisquer objetos ou valores deixados nos vestiários, ainda que deixados nos armários ou confiados a quaisquer de seus empregados ou contratados.

### **Capítulo IV** **Uso do Playground**

Art. 29-E. O playground é limitado ao uso de crianças com até 14 (quatorze) anos de idade, quando acompanhados por seus responsáveis.

§1º. A presença ou permanência de convidados no playground fica condicionada ao





acompanhamento por associados ou seus dependentes, responsabilizando-se estes por danos ou prejuízos que possam ocorrer às pessoas que o utilizam e aos equipamentos nele existentes.

§2º. O horário de uso do play-ground será das 8h às 22 horas.

## **Capítulo V** **Uso da Sala Fitness**

Art. 29-F. A sala fitness ou academia de ginástica é de uso exclusivo dos associados titulares e seus dependentes, sendo vedado seu uso pelos usuários visitantes. O acesso à academia será controlado por CFTV e por dispositivo controlador de entrada e identificador de usuário.

§1º. O usuário da academia poderá ter seu "personal trainer", para a utilização dos aparelhos disponíveis na academia, desde que observadas as regras de registro para prestadores de serviços.

§2º. É proibida a permanência de menores de 12 (doze) anos, sem acompanhamento de seus responsáveis, nas dependências da academia.

§3º. É da responsabilidade de cada usuário a higiene, manutenção e utilização adequada dos aparelhos disponíveis na academia, respondendo por qualquer dano causado pelo mau uso desses aparelhos.

§4º. O usuário e/ou "personal trainer" deverá dispor os equipamentos nos devidos lugares após a utilização, mantendo sempre a ordem, sendo obrigatório manter o equipamento limpo após seu uso.

§5º. É obrigatório uso de uma toalha individual por cada usuário, mantendo assim a higiene do local e dos aparelhos.

§6º. Os equipamentos que compõem a academia são de propriedade da Associação, sendo obrigação de todos zelar pela sua conservação.

§7º. É da exclusiva responsabilidade do usuário da academia verificar as suas condições de saúde e aptidão para uso da academia, sendo recomendado consultar previamente um médico.

§8º. A Associação não se responsabiliza por eventuais danos físicos sofridos pelos usuários quando do uso dos aparelhos instalados.

§9º. Não é permitida a entrada de quaisquer animais na academia.

§10. Não é permitido fumar ou consumir bebidas alcoólicas na academia.

§11. Não é permitida a utilização de trajes de banho, nem a prática de ginástica sem camisa, descalço ou com chinelos.

§12. A academia funcionará diariamente das 6h às 22h.

§13. A utilização dos aparelhos será de, no máximo, 60 minutos por usuário, de forma a permitir igualdade de uso para todos.

## **Capítulo VI** **Uso do Salão de Festas**

Art. 29-G. O salão de festas será utilizado para a realização de festas, bem como eventos ou reuniões dos associados ou da própria Associação, sendo permitida a participação de não associados a convite.

§1º. É necessário informar e enviar para a diretoria da ASPROMIR, ou para o funcionário designado pela Diretoria, um e-mail com a lista de convidados não associados, bem como dos fornecedores e serviços, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas,



*[Handwritten signature]*



devendo ser respeitado o número máximo de 60 (sessenta) pessoas.

§2º. É expressamente proibido o uso de bebidas alcóolicas para menores de 18(dezoito) anos.

§3º. É proibido o uso e a cessão para fins políticos, e religiosos, salvo as celebrações de bodas, bem como a prática de jogos não permitidos por lei.

§4º. É necessária a presença de um maior associado responsável pelo uso do salão durante todo o período de realização do evento.

§5º. Os eventos serão marcados com no máximo 90 (noventa) e no mínimo 3 (três) dias de antecedência e obedecerão à ordem de requisição. Deverão ser realizadas pelo site da administradora, e/ou por formulário próprio disponível, aberto a acordo entre as partes.

§6º. Para as datas de Natal, Reveillon e Carnaval, será admitida a manifestação de interesse até 30 dias antes do início das reservas. Havendo mais de um interessado a reserva será definida por sorteio. Havendo interesse da Associação, ela terá prioridade de reserva nestas datas.

§7º. Será de responsabilidade do associado requisitante, independente de quem use o salão, a reposição e restauração por todo e qualquer dano ocorrido nas instalações e/ou equipamentos.

§8º. Inicia e cessa, respectivamente, a responsabilidade do associado, no início e finalização do evento, após vistoria efetuada em companhia do funcionário responsável designado pela diretoria.

§9º. É permitido o uso de aparelhos sonoros ou instrumentos musicais até as 22 horas. Após esse horário e até o fim do evento só é permitido o uso de som com moderação, ficando o associado sujeito às sanções civis, administrativas e regulamentares.

§10. Não é permitido fixar, colar ou pregar enfeites e cartazes nas paredes e vidros, pendurar acessórios nos tetos e paredes, ficando eventuais danos a cargo do usuário infrator.

§11. A requisição só poderá ser realizada pelo associado responsável pela unidade. A taxa do aluguel será de 100% (cem por cento) da taxa de manutenção da associação vigente, e se destinará à limpeza, organização, remoção dos objetos e utensílios da Associação. Na taxa não estão incluídos os danos porventura causados pelo associado, pelos seus dependentes ou convidados. Em caso de utilização de ambos os salões (de Festas e Gourmet), a taxa será cobrada uma única vez.

§12. A Diretoria se reserva o direito de negar a cessão da dependência, bem como cassar a qualquer momento a licença concedida, uma vez constatado o desvirtuamento da reunião ou festa.

§13. O uso do salão de festas não implica a circulação livre de seus participantes por todas as áreas comuns do Loteamento. Caso seja constatada tal irregularidade estará o infrator sujeito a multa.

§14. A Diretoria ou pessoa por ela indicada poderá comparecer ao local durante o horário cedido, a fim de fiscalizar o cumprimento deste regulamento.

§15. O associado usuário assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cujas presenças sejam consideradas inconvenientes.

§16. É proibida a retirada do mobiliário do salão de festas.

## **Capítulo VII** **Uso do Salão Gourmet**





Art. 29-H. O salão gourmet, ou espaço gourmet, será utilizado para a realização de eventos ou reuniões dos associados ou da Associação. Será permitida a participação de associados e seus dependentes e de não associados a convite destes.

§1º. É necessário informar e enviar para a diretoria da ASPROMIR, ou para o funcionário designado pela Diretoria, um e-mail com a lista de convidados não associados, bem como dos fornecedores e serviços, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, devendo ser respeitado o número máximo de 40 (quarenta) pessoas.

§2º. É expressamente proibido o uso de bebidas alcoólicas para menores de 18 (dezoito) anos.

§3º. É proibido o uso e a cessão para fins políticos, religiosos, salvo as celebrações de bodas, bem como a prática de jogos não permitidos por lei.

§4º. É necessária a presença de um maior associado responsável pelo uso do espaço durante todo o período de realização do evento.

§5º. Os eventos serão marcados com no máximo 90 (noventa) dias de antecedência e obedecerão à ordem de requisição. Deverão ser realizadas pelo site da administradora, e/ou por formulário próprio disponível, aberto a acordo entre as partes.

§6º. Para as datas de Natal, Reveillon e Carnaval, será admitida a manifestação de interesse até 30 dias antes do início das reservas. Havendo mais de um interessado a reserva será definida por sorteio. Havendo interesse da Associação, ela terá prioridade de reserva nestas datas.

§7º. Será de responsabilidade do requisitante, independente de quem use o espaço, a reposição e restauração por dano ocorrido nas instalações e/ou equipamentos.

§8º. Inicia e cessa, respectivamente, a responsabilidade do associado, no início e finalização do evento, após vistoria efetuada em companhia do funcionário responsável designado pela diretoria.

§9º. É permitido o uso de aparelhos sonoros ou instrumentos musicais até as 22 horas. Após esse horário e até o fim do evento só é permitido o uso de som com moderação, ficando o associado sujeito às sanções civis, administrativas e regulamentares.

§10. Não é permitido fixar, colar ou pregar enfeites e cartazes nas paredes e vidros, pendurar acessórios nos tetos e paredes, ficando eventuais danos a cargo do usuário infrator.

§11. A requisição só poderá ser realizada pelo associado responsável pela unidade. A taxa do aluguel será de 100% (cem por cento) da taxa de manutenção da associação vigente na época, e se destinará à limpeza, organização, remoção dos objetos e utensílios da Associação. Na taxa não estão incluídos os danos porventura causados pelos seus dependentes ou convidados. Em caso de utilização de ambos os salões (de Festas e Gourmet), a taxa será cobrada uma única vez.

§12. A Diretoria se reserva o direito de negar a cessão da dependência, bem como cassar a qualquer momento a licença concedida, uma vez constatado o desvirtuamento da reunião ou festa.

§13. O uso do espaço gourmet não implica a circulação livre de seus participantes por todas as áreas comuns do Loteamento. Caso seja constatada tal irregularidade estará o infrator sujeito a multa.

§14. A Diretoria ou pessoa por ele indicada, poderá comparecer ao local durante o horário cedido, a fim de fiscalizar o cumprimento deste regulamento.

§15. O associado usuário assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos e a afastar pessoas cujas presenças sejam consideradas inconvenientes.



A handwritten signature in black ink, appearing to be "N. J.".



- §16. É proibida a retirada ou movimentação da mesa principal e dos sofás do salão gourmet.  
§17. O associado poderá usar o espaço gourmet para pequenas reuniões desde que não haja reserva e observadas as normas, responsabilizando pela limpeza.

### **Capítulo VIII** **Uso das Quadras**

Art. 29-I. As quadras, tanto a de tênis quanto a poliesportiva, serão utilizadas pelos associados e seus dependentes, maiores de 12 (doze) anos, ou menores acompanhados pelos pais ou responsáveis, sendo permitido também o seu uso para visitantes, desde que acompanhados pelos associados ou seus dependentes maiores de idade.

§1º. O horário de uso da quadra será das 6 h às 22 horas.

§2º. Caso haja necessidade de uso exclusivo (torneios, etc) deverá ser agendado pelo site da administradora, ou na sua ausência, por formulário próprio disponível com o funcionário designado pela diretoria. Neste caso, a requisição só poderá ser realizada pelo associado responsável pela unidade.

§3º. Os eventos serão marcados com no máximo 30 (trinta) e no mínimo 2 (dois) dias de antecedência e obedecerão à ordem de requisição. Deverão ser realizadas pelo site da administradora, e/ou por formulário próprio disponível, aberto a acordo entre as partes.

§4º. O tempo de uso da quadra por determinado grupo de associados não poderá ser superior a 2 (duas) horas, salvo quando não houver outros interessados na utilização, valendo tal critério independentemente do número de associados requisitantes. A Diretoria poderá fixar tempos de uso específicos, não inferiores a 1 (uma) hora, para melhor atender à demanda.

§5º. O associado titular da reserva terá 20 (vinte) minutos, contados do horário marcado, para iniciar a utilização, sob pena de perda da reserva e disponibilização àquele que fez a reserva subsequente.

§6º. Não é permitido o uso ou porte de garrafas, copos ou de quaisquer outros utensílios de vidro, bem como qualquer tipo de alimento nas dependências da quadra.

§7º. Quando a quadra estiver molhada ou no caso de chuva, deverá ser desocupada imediatamente e fechada como medida de segurança.

### **Capítulo IX** **Uso do Estacionamento**

Art. 29-J. A Associação possui área específica para o estacionamento de veículos dos usuários do Centro de Convivência.

§1º. A Associação não assume qualquer responsabilidade por eventuais danos, furtos ou roubos, em relação aos veículos ou acessórios destes, ocorridos na área de estacionamento, seja de associados ou de visitantes, por apenas se tratar de área destinada ao estacionamento de veículos e não se comprometer pela guarda dos veículos estacionados.

§2º. Não é permitido estacionar veículos sobre os jardins, guias ou calçadas.

## **Título IV** **DAS NORMAS GERAIS E PROIBIÇÕES**



*[Handwritten signature]*



Art. 30 – As ordens e determinações emanadas do Diretor Presidente da Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA, ou de seu representante legal, devem ser prontamente atacadas pelos proprietários, titulares de direitos sobre imóveis, moradores ou agregados, ainda que divulgadas por funcionários da ASSOCIAÇÃO, sendo vedadas manifestações de desacato ou desrespeito, por palavras ou atos contrários às boas normas de civilidade e educação, cabendo aos interessados, se for o caso, manifestar seus descontentamentos exclusivamente na forma prevista pelo Artigo 4º deste Regulamento.

Art. 31 – É de competência exclusiva do Diretor Presidente da Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA, a contratação de assistências técnicas especializadas analisar os projetos técnicos das edificações submetidos à aprovação da ASSOCIAÇÃO e também para fiscalizar a execução das obras, bem como para efetuar quaisquer consertos, substituição, reparos, manutenções ou vistorias em edificações, quadras, máquinas e equipamentos, sendo assim compreendidos os equipamentos eletrônicos, painel central de telefonia e interfone, CFTV, sistema de fechamento eletrônico de segurança, pára-raios, caixas d'água e todos os demais de propriedade da Associação, sendo vedado a qualquer proprietário, titular de direitos sobre imóvel e/ou morados o acesso a tais instalações, sob qualquer pretexto, salvo comprovada emergência ou mediante prévia e expressa autorização do Diretor Presidente.

Parágrafo único – A Assembleia Geral Extraordinária poderá, em face das características das contratações e gastos especificados no caput deste artigo, fixar valor teto para as referidas despesas, bem como exigir a apresentação de mais de um orçamento por parte dos interessados.

Art. 32 – O Associado que alugar a sua casa deverá previamente comunicar o fato ao Diretor Executivo, devendo o Associado estar em dia com suas contribuições e taxas e não possuir qualquer pendência com a ASSOCIAÇÃO.

§ 1º Todos os contratos de locação, deverão ser acompanhados por cópia do presente regulamento, sendo vedadas, expressamente, a locação ou sublocação para fins não residenciais e para as chamadas "chácaras de recreio" ou "repúblicas de estudantes" e congêneres.

§ 2º - Os inquilinos são obrigados a respeitar este Regulamento e o Estatuto da ASSOCIAÇÃO..

§ 3º - O pagamento das contribuições ou taxas sobre o imóvel alugado será sempre ônus do Associado Proprietário mesmo que a ele se obrigue o inquilino a qualquer título.

Art. 33 – O lixo e demais detritos deverão ser devidamente ensacados e depositados em frente ao respectivo imóvel, no horário estipulado, em lixeira suspensa de acordo com padrão da Associação ou em local previamente definido pelo Diretor Presidente da Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA para fins de coleta.

§ 1º- Será suspensa a coleta de lixo do Associado quer permanecer em débito com as contribuições ou demais obrigações, por mais de 60 (sessenta) dias, sem prejuízo da adoção pela associação das medidas necessárias à cobrança judicial do débito.



A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. S. Cavalcante".



Art. 34 – O conserto ou substituição de toda e qualquer instalação ou aparelho danificado, no interior das residências, correrá por conta exclusiva do proprietário, titular.

## Capítulo I

### **Dos direitos sobre o imóvel e/ou morador causador do dano.**

Art. 35 – O ingresso nas dependências do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA será fiscalizado a partir da Portaria, por todos os meio legalmente permitidos.

Art. 36 – A Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA não se responsabilizará por eventuais roubos, furtos ou danos de quaisquer bens ou valores ocorridos nas ruas, logradouros ou imóveis situados em sua área intramuros.

Art. 37 – Será de única e exclusiva responsabilidade do proprietário, titular dos direitos sobre o imóvel e/ou morador qualquer prejuízo advindo da entrega em confiança – por si, por familiares ou por prepostos, das chaves de residência ou veículos a funcionários da Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA, ou da Empresa de Segurança, sob qualquer pretexto, não se responsabilizando a ASSOCIAÇÃO por eventuais roubos, furtos ou danos decorrentes de tal atitude.

Art. 38 – A Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA não se responsabilizará por eventuais roubos, furtos ou danos de veículos e respectivas peças ou acessórios, bem como de objetos deixados em seus interiores, que venha a ocorrer na área intramuros do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA.

Art. 39- A Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA não se responsabilizará igualmente, por colisões, amassamentos, incêndios ou quaisquer outros danos eventualmente ocorridos nos veículos estacionados ou em trânsito na área intramuros do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA ou nas estradas e acessos de uso comum, cabendo aos prejudicados as diligências contra os seus causadores ou responsáveis para fins de reparação.

Art. 40 – Sob pena, em caso de transgressão, de serem aplicadas as penalidades previstas no Título V deste Regulamento, conforme as categorias das infrações definidas a seguir, fica expressamente proibido aos proprietários, titulares de direitos sobre imóveis, moradores e agregados:

§ 1º - Valer-se de cargo, posição social ou prestígio pessoal para intimidar qualquer funcionário da Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA mediante ameaças ou qualquer outro tipo de intimidação, a fim de que o mesmo venha a fazer ou deixar de fazer algo em seu interesse próprio, posto que tais servidores obedeçam, exclusivamente, ordens emanadas do Diretor Presidente da ASSOCIAÇÃO ou de seu representante legal, a quem devem satisfação de seus atos e atitudes profissionais – Mínima.

§ 2º - Ter em seu poder, fabricar, transitar ou armazenar nas residências objetos e produtos inflamáveis, tóxicos, explosivos, drogas ou quaisquer outros do tipo, que possam acarretar



*[Handwritten signature]*  
39

danos aos proprietários, titulares de direitos sobre imóveis e/ou moradores do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA em caso de sinistros causadas por tais substâncias e/ou produtos, responderá o infrator, no campo civil e criminal, pelos estragos e prejuízos causados – Máxima

§ 3º - Trocar, cortar, aparar, mexer e de qualquer forma danificar qualquer tipo de plantas, árvores ou gramados existentes nas áreas verdes do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA, sem prévia e expressa concordância da Diretoria da ASSOCIAÇÃO. - Máxima

§ 4º - Executar qualquer obra na área verde e comunitária do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA sem prévia autorização da Assembleia. – Máxima

§ 5º – Afixar placas, letreiros, faixas, cartazes ou luminosos nas janelas, fachadas ou em qualquer área do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA, com exceção das construções, onde serão permitidos a fixação de cartazes com nome dos engenheiros, arquitetos e fornecedores nos tapumes das obras – Média.

§ 6º - Atirar objetos pelas janelas ou muros das residências, ainda que, por sua natureza, não oferecem riscos à integridade dos demais proprietários, titulares de direitos sobre imóveis e/ou moradores – Média

§ 7º - Deixar à solta, ainda que sob vigilância, nas ruas e logradouros do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA, cães, gatos ou outros animais – Máxima.

§ 8º - Fazer algazarra, usar aparelho sonoro, televisão ou instrumentos musicais em volume de som que venha causar incômodo excessivo aos vizinhos, sendo que, para ocasiões festivas, os moradores e a ASSOCIAÇÃO usarão de bom-senso neste julgamento – Mínima.

§ 9º - Efetuar quaisquer consertos, reparos ou obras que produzam ruídos fora do horário compreendido entre as 22:00 e as 7:00 horas nos dias úteis, sendo expressamente vedadas tais atividades, em quaisquer horários, aos sábados, domingos e feriados, executando-se situações comprovadamente emergenciais, mediante prévia aprovação de um dos membros da Diretoria, desde que os serviços, ainda que executados por terceiros, sejam acompanhados pelo interessado – Máxima.

§ 10º - Estacionar qualquer tipo de veículo irregularmente nas entradas e ruas de uso comum, de tal modo que impeça o trânsito seguro naquelas dependências pelos demais veículos – Mínima.

§ 11º - Promover reuniões públicas ou atividades de caráter político ou religioso que possam perturbar a tranqüilidade dos demais moradores, excetuando as reuniões festivas e familiares comemorativas de aniversários, casamentos, noivados e similares – Mínima.

§ 12º - Transportar móveis, grandes volumes e mudanças de qualquer espécie, fora do horário compreendido entre as 22:00 e as 7:00. horas, nos dia úteis, sendo expressamente vedada a entrada de veículos de grande porte, sob tal pretexto, fora deste horário – Mínima.

§ 13º - Utilizar-se de radiotransmissores e receptores que, pelas suas características, venham a causar interferências nos demais aparelhos eletrônicos existentes no Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA – Mínima.

§ 14º - Acessar, sob qualquer pretexto, as áreas intramuros do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA, reservadas às máquinas e equipamentos, aí compreendidos os equipamentos eletrônicos, painel central de telefonia e interfone, pára-raios, caixas d'água e todos os demais, sem prévia e expressa autorização do Diretor Presidente da Associação



*M. J.* 20



dos Proprietários de Lotes do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA – Máxima.

§ 15º - Trafegar ou permitir que pessoas sob sua guarda e responsabilidade trafeguem pelas ruas do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA, em velocidade superior à da indicada nas placas locais, utilizando-se de veículo automotor de qualquer natureza. – Máxima.

§ 16º - Acumular entulhos ou materiais de construção em terrenos, ruas ou calçadas, que venham, por qualquer forma, atrapalhar o trânsito de veículos ou pedestres – Máxima.

§ 17º - Preparar argamassa sobre o pavimento da via – Máxima.

§ 18º - Atear fogo em entulhos, folhas, jardins ou matos – Máxima.

§ 19º - Deixar obras abertas, de tal forma que possam ser acessadas por crianças e moradores, expondo-os a riscos de acidente – Máxima.

§ 20º - Manter imóvel desocupado ou não em condições sanitárias inadequadas que possam expor os demais moradores a qualquer tipo de risco. Máxima.

§ 21º - Infringir quaisquer das normas estabelecidas no Título II e seus Capítulos, relativas ao uso do solo, construções e imóveis – Máxima.

§ 22º - Utilizar as áreas comuns e sociais da associação para piqueniques, churrascos ou similares; salvo os locais previamente destinados a esta finalidade – Máxima.

## Título V

### DA APLICAÇÃO DAS PENALIDADES

Art. 41 – Para os fins deste Regulamento, as penalidades se subdividem em advertência escrita e multa.

Art. 42 – As advertências serão sempre aplicadas por escrito, mediante recibo do infrator em segunda via, narrando o Diretor Presidente da Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA, de forma inequívoca, a infração cometida, mencionando-se data, hora e local e eventualmente testemunhas do ocorrido, com o alerta de que, na reincidência, aplicar-se-á a pena de multa, sem prejuízo das ações judiciais eventualmente cabíveis.

§ 1º - Ao advertido assiste o direito de contestar a advertência na primeira Assembleia Geral de Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA que ocorrer após o evento, cabendo a esta, se for o caso, determinar que seja desconsiderada a penalidade.

§ 2º - Depois de advertido sobre uma infração e incorrendo novamente em sua prática, o proprietário, titular de direitos sobre imóvel e/ou morador será automaticamente multado, ressalvado o disposto no parágrafo seguinte.

§ 3º - Em casos excepcionais, avaliada a gravidade e conseqüência da infração, poderá o Diretor Presidente da Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA, ouvido previamente a Diretoria, aplicar diretamente ao infrator a penalidade de multa, dispensando-se, neste caso, a prévia advertência.



*Handwritten signature*

§ 4º - Sem prejuízo das disposições anteriores, facultar-se-á ao Diretor Presidente, em comum acordo com os demais membros da Diretoria, lavrar Boletim ou Termo de Ocorrência junto às autoridades competentes, sempre que a situação assim o exigir, seja para salvaguarda de direitos da Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA, seja para comunicação de delito ou contravenção prevista na legislação vigente.

Art. 43 – As multas serão distribuídas em 3 (três) categorias – mínima, média e máxima - , de acordo com a gravidade da infração e só deverão ser aplicadas quando, apuradas devidamente as transgressões, forem submetidas à apreciação da Diretoria e aprovada pela maioria simples dos diretores.

§ 1º - Para os fins deste artigo, a multa conceituada como mínima corresponderá ao valor de 50% (cinquenta por cento) da taxa de manutenção vigente na data da infração; a média corresponderá a 100% (cem por cento) da taxa de manutenção vigente na data de infração; e a máxima a 200% (duzentos por cento) da taxa de manutenção vigente na data da infração.

§ 2º - O acusado será notificado, com antecedência mínima de 7 (sete) dias, para comparecer à reunião prevista no caput deste artigo, que deliberará sobre a aplicação ou não da penalidade, podendo apresentar verbalmente ou por escrito sua defesa.

§ 3º - Igualmente o reclamante, se for o caso, poderá comparecer à tal reunião, sendo para isso notificado com a mesma antecedência prevista no parágrafo anterior, para expor as razões e fundamentos de sua reclamação.

§ 4º- O valor da multa, se confirmada sua aplicação, será acrescido à taxa de manutenção devida pelo infrator no mês seguinte ao daquele em que se verificou o julgamento da infração, e dela fará parte integrante e indivisível, sujeitando – se, assim, às cominações estabelecidas para seu pagamento fora do prazo de vencimento, inclusive, se for o caso, à cobrança judicial.

§ 5º - A reincidência específica ou continuidade da infração que deu origem à multa implicará em nova multa, no valor correspondente ao dobro da penalidade anteriormente imposta.

§ 6º - O pagamento da multa não isentará o infrator da responsabilidade de indenizar a Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA pelos danos eventualmente provocados por sua conduta irregular, nem o eximirá de responder a eventual ação judicial em decorrência da infração cometida.

## Título VI

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 44 – Cada proprietário ou titular dos direitos sobre o imóvel é obrigado a concorrer, na proporção do número de lotes que possua em relação à planta original do Loteamento, com as taxas de custeio previstas no Estatuto Social, visando a manutenção e desenvolvimento do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA.



*Marta Sabrina S. Cavalcante* 22



Parágrafo único – Os Sócios fundadores ficam isentos do pagamento de quaisquer valores, exceto quando se tornaram sócios Beneficiários pela aquisição de qualquer imóvel no Loteamento Fechado

MIRANTE SANTA BÁRBARA. Por sua vez, a Sócia Fundadora Nata, COLINAS DE SANTA BÁRBARA S.A. ficará isenta do pagamento de quaisquer valores, até que entregue o Loteamento à ASSOCIAÇÃO, sem prejuízo do direito de voto em todas as Assembleias, sendo que o número de votos a que terão direito será computado em função do número de lotes que possua .

Art. 45 – Os herdeiros ou sucessores do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel, por outros títulos que não os mencionados no artigo 27º retro, sub-rogar-se-ão, automaticamente, nas obrigações constantes deste Regulamento.

Art. 46 – Os casos não previstos neste Regulamento, bem como dúvidas e controvérsias eventualmente surgidas sobre sua aplicação, serão dirimidas pela Assembleia Geral da Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento MIRANTE SANTA BÁRBARA, em consonância com a legislação em vigor e posturas municipais, quando cabíveis.

Art. 47 – O presente Regulamento entra em vigor nesta data, devendo ser amplamente divulgado entre os proprietários ou titulares de direitos sobre imóveis, para que não se alegue desconhecimento de seu conteúdo.

2º OFÍCIO

  
Nivaldo Magalhães Santos Junior  
Presidente da ASPROMIR

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

2º Tabelionato de Notas de Pouso Alegre - MG  
Reconheço, por semelhança, a(s) assinatura(s) de  
(GER67260) NIVALDO MAGALHAES SANTOS JUNIOR  
em testemunho da verdade.  
Pouso Alegre, 20/12/2022 13:57:10 22518

SELO DE CONSULTA: GER67260  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 82619450.6897.8971  
Quantidade de atos praticados: 01

Ato(s) praticado(s) por:  
FABIANO CASSEMIRO DOS SANTOS - ESCRIVENTE  
Emol: R\$7,04 TFI: R\$2,19 Total: R\$9,23 ISS: R\$0,89  
Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

Nº DA ETIQUETA ACD436038



REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
Marta Sabrina S. Cavalcante  
ESCRIVENTE  
POUSO ALEGRE - MG

PROTOCOLO Nº 87479 - Registro nº 7712 - Av 14  
Livro: A-69 - Página 227/249 - Data 11/01/2023  
Cotação Emol.: R\$ 264,53 - TFI: R\$ 91,29 - Recomp.: R\$ 15,84 - Desp.: R\$ 0,00 - ISS: R\$ 0,00  
Valor Final: R\$ 371,66 - Códigos 6101-0(1), 6601-8(1), 8101-8(12)

Maria S. de S. Cavalcante - Oficiala Interina

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de  
Pouso Alegre - MG  
SELO DE CONSULTA: FYO69083  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4685623450207451

Quantidade de atos praticados: 14  
Ato(s) praticado(s) por: Maria S. de S. Cavalcante - Oficiala Interina  
Emol.: R\$ 280,37 - TFI: R\$ 91,29  
Valor Final: R\$ 371,66

Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



**ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DA ASSOCIAÇÃO  
DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE  
SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR**

No dia 19 (dezenove) do mês de Junho de 2021, às 10h30min (segunda chamada) no centro de convivência "**MIRANTE SANTA BARBARA**" localizado na Avenida M1, s/n - Santa Bárbara, Pouso Alegre - MG, reuniram-se em Assembléia Geral os diretores da empresa fundadora **COLINAS DE SANTA BARBARA S.A.**, incorporadora do Loteamento Fechado "**MIRANTE SANTA BARBARA**", constantes da Lista de Presença, conforme assinaturas nela apostas, o seu diretor presidente Candido Eduardo Paiva Machado, juntamente com o Diretor Superintendente Marcelo Pagliarini Garcia, e o Diretor Suplente: José Roberto Chiarini Garcia, bem como representante da **CONDOMIG** – Administração de Condomínios, Sra. Ana Paula Franco de Paiva Vasconcelos, empresa responsável pela assessoria na formalização da **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR**. A sessão foi iniciada com a saudação aos presentes pelo Diretor Superintendente Marcelo Pagliarini Garcia da **COLINAS DE SANTA BARBARA S.A.**, que discorreu sobre a razão de se criar, neste momento, a **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR** que administrará o **MIRANTE SANTA BARBARA** e que o Estatuto Social que será apresentado à aprovação segue os moldes dos demais loteamentos localizados na região. Em seguida, após esclarecimentos sobre a convocação e perguntado a todos se estavam cientes do objetivo da presente Assembléia, com o que obteve resposta positiva, solicitou a indicação de nomes para presidir e secretariar os trabalhos. Foram indicados, por unanimidade, para a Presidência dos trabalhos, o Sr. **JOSÉ ROBERTO CHIARINI GARCIA**, brasileiro, maior, casado em comunhão universal de bens, Engenheiro Civil, RG 10934496, CPF 622.837.826-00, residente e domiciliado Rua Bueno Brandão, 588, Centro, Pouso Alegre/MG, CEP 37550-184, e como Secretária a **ANGELA GARCIA DE CARVALHO**, brasileira, maior, viúva, Corretora de imóveis, CPF 353.801.526-00, residente e domiciliada Rua Maria Joana da Silva Neves, 165 – Mirante Santa Bárbara – Pouso Alegre-MG; CEP: 37551-306. Em seguida procedeu-se à leitura do Edital de Convocação da presente assembléia, cuja ordem do dia estabelecia os seguintes assuntos: **1) Constituição da "ASPROMIR"**, nos termos do art. 53 do Código Civil, a ser integrada pelos proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre os lotes do "**MIRANTE SANTA BARBARA**"; **2) Aprovação do Estatuto Social da "ASPROMIR"** e do respectivo Regulamento Interno; **3) Eleição da primeira Diretoria da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR**, composta pelo Diretor Presidente, Diretor Administrativo, Diretor Social e Diretor de Manutenção e Segurança, para o período iniciando em 19.06.2021 e findando em 28.02.2024; **4) Eleição do Conselho Fiscal**, composto de 3 (três) membros e 1 (um) suplente, para o período iniciando em 19.06.2021 e findando em 28.02.2024. Iniciando os trabalhos, o Sr. Presidente passou a palavra a representante da **CONDOMIG**, para que prestasse esclarecimentos sobre o item I (um) da ordem do dia, em razão do que a mesma passou a esclarecer o propósito principal da presente assembléia, qual seja, a fundação e constituição, nos termos do art. 53 do Código Civil, de uma associação civil, a ser denominada "**ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR**", à qual se filiarão todos os proprietários e titulares de





direito sobre os lotes do loteamento fechado "MIRANTE SANTA BARBARA", caracterizado pelo fechamento de seu perímetro por muro e grade. Disse mais que a **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR** a ser criada terá a finalidade de administração do **MIRANTESANTA BARBARA**, compreendendo: a manutenção e a conservação da portaria, dos jardins, do centro de recreação, das áreas verdes e dos muros; a realização de benfeitorias e melhoramentos; e a segurança e demais serviços compatíveis com a natureza da Associação. Colocado em discussão o primeiro item da pauta do dia, os presentes deram-se por satisfeitos com os esclarecimentos jurídicos prestados e aprovaram por unanimidade a constituição da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR nos termos do Estatuto Social a ser em seguida analisado e definido. O Sr. Presidente, então, colocou em discussão o segundo item da pauta do dia, referente às minutas do estatuto social e do regulamento interno, cujos textos foram previamente preparados. Na longa análise e apresentação das referidas minutas, feitas pela representante da **CONDOMIG**, restou aprovada pela Assembléia. Nestas condições, os textos finais do Estatuto Social e do Regulamento Interno da **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR** foram aprovados por unanimidade dos presentes, textos estes que passam a fazer parte integrante e complementar da presente ata, como anexos, devidamente rubricados em todas as suas páginas e assinados na última página pelas mesmas pessoas que assinam a presente ata. Em seguida, diante da aprovação do Estatuto Social e do respectivo Regulamento Interno, o Sr. Presidente declarou constituída formalmente a **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR**, sem fins lucrativos, com sede no Centro de Convivência dos Moradores situados na Avenida M1, sem número, do Loteamento Mirante Santa Bárbara, em Pouso Alegre/MG e escritório administrativo à Avenida Getúlio Vargas, nº 163, Centro, Pouso Alegre/MG, CEP 37.550-037. Na seqüência, passou-se à análise do terceiro item da ordem do dia, relativo à eleição da primeira Diretoria da **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR**. A representante da **CONDOMIG** esclareceu aos presentes que nos termos do Estatuto Social ora aprovado o mandato da primeira Diretoria será se estenderá um pouco mais de dois anos, conforme possibilidade previsto no Estatuto Social de estender o mandato, para que assim se adeque ao exigido no Estatuto Social, para que a próxima eleição ocorra em fevereiro e início de mandato em março. Em seguida, o Sr. Presidente solicitou aos presentes a indicação ou oferecimento de nomes para a composição da futura Diretoria. Foram apresentados à mesa, uma chapa com os seguintes nomes: **NIVALDO MAGALHÃES SANTOS JUNIOR** para Diretor Presidente, **MARCELO PAGLIARINI GARCIA** para Diretor Administrativo representando a Incorporadora Colinas de Santa Bárbara S.A, **ELIAS KALLÁS FILHO** para Diretor Social e **JOSÉ ROBERTO CHIARINI GARCIA** para Diretor de Manutenção e Segurança representando a Incorporadora Colinas de Santa Bárbara S.A. Após a apresentação dos mesmos, a Assembléia, por votação unânime, proclamou eleita a seguinte **DIRETORIA** para conduzir os destinos da **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO "MIRANTE SANTA BÁRBARA" – ASPROMIR** pelo período 19.06.2021 a 28.02.24: **DIRETOR PRESIDENTE NIVALDO MAGALHÃES SANTOS JUNIOR**, brasileiro, maior,



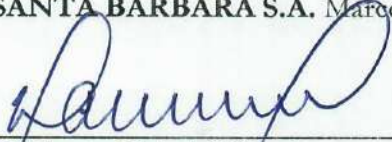


casado em regime de comunhão parcial de bens, Engenheiro Civil, RG 230232577 SSP/SP, CPF 794.235.235-87, residente e domiciliado na Rua Sassafrás, 530 – Mirante Santa Bárbara, Pouso Alegre/MG, CEP 37551-308; **DIRETOR ADMINISTRATIVO - representando a Incorporadora Colinas de Santa Bárbara S.A - MARCELO PAGLIARINI GARCIA**, brasileiro, maior, Casado em Comunhão de Bens, Engenheiro Civil, RG MG-3418285 SSP-MG, CPF 213.703.466-20, residente e domiciliado na Rua Jaboticabeira, 165, Alto Ibirá, Pouso Alegre/MG, CEP 37551-321; **DIRETOR SOCIAL - ELIAS KALLÁS FILHO**, brasileiro, maior, Casado em regime de comunhão parcial de bens, Advogado, RG 273472999 SSP-SP, CPF 036.742.426-64, residente e domiciliado na Rua Sassafrás, 550 – Mirante Santa Bárbara, Pouso Alegre/MG, CEP 37551-308; e **DIRETOR DE MANUTENÇÃO E SEGURANÇA - Representando a Incorporadora Colinas de Santa Bárbara S.A - JOSÉ ROBERTO CHIARINI GARCIA**, brasileiro, maior, Casado em comunhão universal de bens, Engenheiro Civil, RG:10934496 SSP-SP, CPF 622.837.826-00, residente e domiciliado Rua Bueno Brandão, 588, Centro, Pouso Alegre/MG, CEP 37550-184. Em seguida, pela Assembléia foram declarados empossados em seus respectivos cargos de Diretor Presidente, Diretor Administrativo, Diretor Social e Diretor de Manutenção e Segurança, os associados acima referidos, cujos mandatos iniciam-se nesta data e expirarão em Fevereiro de 2024, comprometendo-se os mesmos a cumprirem fielmente suas funções. Após, o Sr. Presidente solicitou aos presentes indicação ou oferecimento de nomes para a composição da futuro Conselho Fiscal. Foram apresentados à mesa, uma chapa com os seguintes nomes: **RAUL DELFINO COBRA BORGES** para 1º Conselheiro, **ANGELA GARCIA DE CARVALHO** para 2º Conselheiro, **LUIZ AUGUSTO REIS GODOI** para 3º Conselheiro e **JOÃO BATISTA ROSA JUNIOR** para suplente. Sendo assim, a Assembléia, por votação unânime, proclamou eleito o seguinte CONSELHO FISCAL para conduzir os destinos da **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR** pelo período 19.06.2021 a 28.02.24: **1º CONSELHEIRO RAUL DELFINO COBRA BORGES**, brasileiro, maior, Casado no regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, RG:m-2635929 SSP- MG, CPF 476.409.286-72 com endereço na Rua Walter Tibúrcio, 75, João Paulo II, Pouso Alegre/MG; CEP:3755-2069; **2º CONSELHEIRO ANGELA GARCIA DE CARVALHO**, brasileira, maior, viúva, Corretora de imóveis, RG: M-1545115 SSP- MG, CPF 353.801.526-00, residente e domiciliada na Rua Maria Joana da Silva Neves, 165 – Mirante Santa Bárbara – Pouso Alegre-MG; CEP: 37551-306; **3º CONSELHEIRO LUIZ AUGUSTO REIS GODOI**, brasileiro, maior, casado em regime de comunhão parcial de bens, RG:MG12381959 SSP-MG, CPF 089.514.186- 85, residente e domiciliado na Rua dois, 125, Loteamento Bela Vila I, Pouso Alegre/MG, CEP 37550-000; e **SUPLENTE JOÃO BATISTA ROSA JUNIOR**, brasileiro, maior, casado em regime de separação de bens, advogado, RG: MG-1482827 SSP-MG, CPF 542.200.416-72, residente e domiciliado na Rua José Fernandes Filho, 26, Nossa Senhora do Pilar, Pouso Alegre/MG, CEP 37557-519, de modo que a presidência do Conselho Fiscal será exercida pelo **1º CONSELHEIRO RAUL DELFINO COBRA BROGES**. Em seguida, a Assembléia autorizou expressamente a Diretoria a tomar as providências necessárias para regularização jurídica da **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO “MIRANTE SANTA BÁRBARA” – ASPROMIR** ora constituída, bem como para providenciar o registro da mesma junto ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas e obter a respectiva inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas junto ao Ministério da Fazenda. Nada mais havendo a tratar, a Sr. Presidente deu por encerrados os





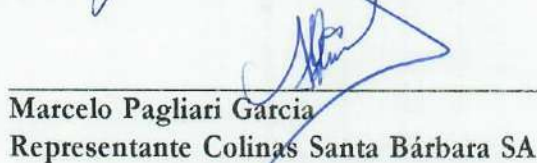
trabalhos, cuja ata eu Ana Paula Franco de Paiva Vasconcelos redigi e assino, juntamente com a Sra. Secretária, Angela de Garcia Carvalho e com o representante da **COLINAS DESANTA BARBARA S.A.** Marcelo Pagliarini Garcia .



\_\_\_\_\_  
José Roberto Chiarini Garcia  
Presidente da Assembleia

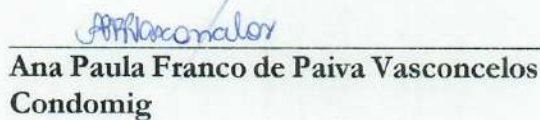


\_\_\_\_\_  
Angela Garcia de Carvalho  
Secretaria da Assembleia

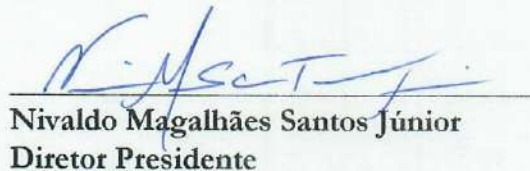


\_\_\_\_\_  
Marcelo Pagliari Garcia  
Representante Colinas Santa Bárbara SA

*APPROXACIONAL*



\_\_\_\_\_  
Ana Paula Franco de Paiva Vasconcelos  
Condomig



\_\_\_\_\_  
Nivaldo Magalhães Santos Júnior  
Diretor Presidente

	<b>PROTOCOLO Nº 83690 - Registro nº 7712 - Av 1</b> <b>Livro A62 - Folha 588/591 - Data 19/08/2021</b>
	<small>Emol: R\$ 170,40 - TFJ R\$ 59,91 - Recome R\$ 10,21 - Desp.: R\$ 0,00 - Valor Final R\$ 240,52 - ISS: R\$ 0,00 - Codigos 6101-0 (1), 6201-8 (1), 6601-9 (1), 8101-8 (4)</small>
	 <small>Fernanda N. G. Brito - Substituta</small>
	<b>PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA</b> Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Pouso Alegre - MG
	<b>SELO DE CONSULTA: EWS30055</b> <b>CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7437.1238.7480.8743</b>
	Quantidade de atos praticados: 7 Ato(s) praticado(s) por: Fernanda N. G. Brito - Substituta Emol.: R\$ 180,61 - TFJ: R\$ 59,91 Valor Final: R\$ 240,52 Consulte a validade deste Selo no site: <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>
	

**ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO MIRANTE  
SANTA BÁRBARA (ASPROMIR)  
CNPJ: 43.187.518/0001-99**

Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 05 de novembro de 2022 no Centro de Convivência "Mirante Santa Bárbara", situado na Avenida Joaquim Moisés de Oliveira e Silva, nº 90, Mirante Santa Bárbara, em Pouso Alegre, MG, com início às 9:30 horas, em segunda chamada, com a presença da diretoria executiva da ASPROMIR, da incorporadora Colinas de Santa Bárbara S/A, proprietária de 59 lotes, representada por sua diretora Nelly Claret Garcia e dos associados efetivos representando assim 65% dos que tem direito a voto; conforme assinaturas lançadas no final desta ata. As convocações desta Assembleia, na forma estatutária, foram feitas por "WattsApp" e por e-mail, informando a data, a pauta e o horário desta assembleia. O diretor-presidente da ASPROMIR Engº Nivaldo Magalhães Santos Júnior fez a abertura da assembleia e informou a ordem do dia : **a)** - A proposta de revisão do Artigo 12º do Regulamento Interno. **b)** A proposta de contratação de um engenheiro para analisar e aprovar os projetos de construção apresentados pelos associados, e também para fiscalizar a execução das obras. **c)** - Debate e eventual revisão do §3º do Artigo 9º e do §2º, alínea "a" do Artigo 8º do Regulamento Interno. **d)** A proposta de instalação de um sistema de geração de energia elétrica fotovoltaica. **e)** A proposta de aquisição de utensílios de copa e cozinha. **f)** - Assuntos Gerais não passíveis de votação. *Em seguida o diretor-presidente da ASPROMIR, atendendo ao disposto no art. 13 do Estatuto Social, solicitou que os associados elessem o presidente desta assembleia. Por aclamação, foi escolhido o associado Paulo César Garcia Silveira, que por sua vez escolheu Damiane Thamires de Melo como secretária desta assembleia. O presidente da assembleia solicitou então ao diretor administrativo da ASPROMIR, Engº Marcelo Pagliarini Garcia, que apresentasse as propostas da diretoria da ASPROMIR para cada item da ordem do dia. O diretor administrativo tomou a palavra e expôs as propostas conforme deliberado na reunião da diretoria ocorrida no dia 31/10/2022.* **a)** - A proposta de revisão do Artigo 12º do Regulamento Interno. Foi exposto que no Artigo 12º do Regulamento Interno consta: "Nenhuma edificação poderá ter mais que 3 (três) pavimentos acima do nível da rua"; e que, o associado Júnior Rosa propôs que a altura das edificações do lado montante da rua M1 possam ter altura de até 12 metros; de modo que os moradores desse lado da rua possam desfrutar de boa visibilidade paisagística, caso a edificação do lado jusante dessa rua tenha altura tal que prejudique a visibilidade das de montante. Foi alertado que no Anexo 6 - Quadro 2 da Lei Municipal 6476 (Plano Diretor), de 23/9/2021, consta que a Altura máxima para edificações na ZER (Zona Exclusivamente Residencial) é de 10 metros. Como o Regulamento Interno não especifica a altura de cada pavimento, a diretoria propôs que seja mantida a redação tal como está. Os associados propuseram e aprovaram a modificação do Artigo 12º que passa a ter a seguinte redação: "A altura máxima das edificações será de 10m acima do nível da rua para os lotes em aclave; e de 6m para os lotes em declive em relação à testada da rua."




*(Handwritten signatures and initials)*

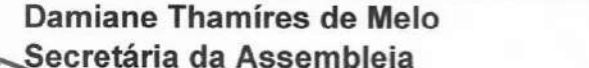


Foi aprovada por unanimidade. **b) A proposta de contratação de um engenheiro para analisar e aprovar os projetos de construção apresentados pelos associados, e também para fiscalizar a execução das obras.** Foi exposto que no artigo 31º do Regulamento Interno há previsão de contratação de engenheiro para análise e aprovação dos projetos apresentados pelos moradores, inclusive com a cobrança da taxa equivalente a uma mensalidade da taxa de manutenção, entretanto, não inclui o serviço de fiscalização. A diretoria propôs que seja aprovada a inclusão dos serviços de fiscalização terceirizados e que os custos dessa fiscalização sejam incluídos no orçamento de custeio da ASPROMIR. *A proposta da diretoria foi aprovada por unanimidade.* **c) – Debate e eventual revisão do §3º do Artigo 9º e do §2º, alínea “a” do Artigo 8º do Regulamento Interno.** Foi exposto que no Artigo 8º alínea a consta: “Deverão ser obedecidos os recuos: frontal de 4 (quatro) metros e laterais de 2,5 (dois e meio) metros para as construções. Caso o lote tenha frente para duas ruas será obrigatório o recuo nas duas testadas. A área de recuo frontal não poderá ser coberta em hipótese alguma, não poderá ser usada como pátio de serviços e não poderá ter muros frontais ou laterais. As únicas edificações permitidas na área de recuo frontal será a necessária para a instalação dos dispositivos e medidores de água, energia, gás e telecomunicações, conforme padrões estabelecidos pelas concessionárias desses serviços públicos.” No §3º do Artigo 9º consta: “§ 3º - Será permitida a construção de muro ou gradil invadindo os recuos laterais, desde que se encontre a no mínimo 4,0m (quatro metros) distante do alinhamento da rua (recuo de frente).” Esclarecido que, devido às condições topográficas dos lotes, as limitações constantes desses dispositivos tem criado muitas dificuldades aos projetistas e também para a comissão que analisa e aprova os projetos. A diretoria propôs flexibilizar essas regras, sem perder o objetivo paisagístico desse recuo frontal. Foi então proposto o seguinte: **c.1)-** Permitir muros de arrimo laterais com altura de até no máximo 1(um) metro acima do terreno natural vizinho. **c.2 -** Permitir floreiras desde que respeitada a altura máxima de 1(um) metro acima do terreno vizinho. **c.3-** Permitir a construção de escadas e rampas de garagem descobertas no recuo obrigatório de 4 metros. *A proposta da diretoria foi aprovada por unanimidade.* **d) A proposta de instalação de um sistema de geração de energia elétrica fotovoltaica.** Foi esclarecido que a diretoria fez o levantamento de custos para instalação de um sistema de geração de energia elétrica fotovoltaica, com objetivo de verificar a viabilidade técnica e econômica bem como a possibilidade de redução dos custos com energia elétrica. Foi apresentado o quadro comparativo das propostas recebidas. Foi esclarecido que, se esse sistema for implantado nesse ano de 2022, a ASPROMIR poderá gozar de algumas vantagens tributárias. O representante de uma das proponentes, a ECO, o associado Carlos Henrique Franceli, prestou, para os demais associados presentes, os esclarecimentos necessários. O assunto foi posto em discussão e foi deliberado pela maioria o seguinte: a) Adquirir um sistema de geração de energia fotovoltaica com capacidade acima de 2.600 kw/h optando pela proposta com maior potência instalada. b) Aprovada a verba de obras no Valor de R\$79.920,00 (setenta e nove mil, novecentos e vinte reais), ou seja R\$720,00 (setecentos e vinte reais) por associado, a ser pago em 02 (duas) parcelas iguais, sendo 01 (uma) em dezembro e outra em janeiro. **e) A proposta de aquisição de utensílios de copa e cozinha.** Esclarecido que, atendendo à solicitação da associada Fernanda Leal Paiva, a diretoria fez um levantamento dos custos para equipar as duas cozinhas do centro de convivência. Foi



apresentada uma planilha com os quantitativos e custos dos utensílios. O assunto foi posto em discussão e foi deliberado pela maioria o seguinte: No momento não deverão ser adquiridos esses utensílios. **f) - Assuntos Gerais não passíveis de votação. f.1) -** A diretoria fez um levantamento de custos para instalação de um sistema elétrico de trocador de calor para aquecimento da água da piscina. Foi apresentado o orçamento no valor de R\$52.000,00 (Cinquenta e dois mil reais). **f.2) -** Não foram levantados pelos presentes outros assuntos. Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente da assembleia deu por encerrados os trabalhos, cuja ata eu *Damiane Thamires de Melo* assino, juntamente com o presidente desta assembleia e o presidente da ASPROMIR..

3º OFÍCIO   
**Paulo César Garcia Silveira**  
 Presidente da Assembleia

2º OFÍCIO   
**Damiane Thamires de Melo**  
 Secretária da Assembleia

2º OFÍCIO   
**Nivaldo Magalhães Santos Junior**  
 Presidente da ASPROMIR

08.12.22



PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

2º Tabelionato de Notas de Pouso Alegre - MG  
 Reconheço, por semelhança, a(s) assinatura(s) de  
 (GER65030) NIVALDO MAGALHAES SANTOS JUNIOR,  
 (GER65031) DAMIANE THAMIRES DE MELO  
 em testemunho da verdade.  
 Pouso Alegre, 08/12/2022 14:01:10 11252  
 SELO DE CONSULTA: GER65030  
 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6684.6814.0398.8714  
 Quantidade de atos praticados: 02

Ato(s) praticado(s) por:  
 FABIANO CASSEMIRO DOS SANTOS - ESCRIVENTE  
 Emel: R\$14,08 TFI: R\$4,38 Total: R\$18,46 ISS: R\$0,66  
 Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

ABELONATO / 342  
 Pouso Alegre - MG

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

3º Tabelionato de Notas de Pouso Alegre - MG  
 Reconheço, por semelhança, a(s) assinatura(s) de  
 (GG20145) PAULO CESAR GARCIA SILVEIRA  
 em testemunho da verdade.  
 Pouso Alegre, 08/12/2022 14:56:40 11860  
 SELO DE CONSULTA: GGS20145  
 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6486.1537.8097.0218  
 Quantidade de atos praticados: 01

Ato(s) praticado(s) por:  
 LELISSA CASSEMIRO DE OLIVEIRA REIS - ESCRIVENTE AUTORIZADO  
 Emel: R\$7,04 TFI: R\$2,19 Total: R\$9,23 ISS: R\$0,35  
 Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

CARTÓRIO DO ED. MARCONI  
 POUSO ALEGRE - MG

Em Tempo: Onde se lê Associação dos Proprietários do loteamento Mirante Santa Bárbara e corretor e Associação dos Proprietários de lotes do loteamento Mirante Santa Bárbara.





**PROTOCOLO Nº 87476 - Registro nº 7712 - Av 11**  
**Livro: A-69 - Página 220/222 - Data 11/01/2023**

Emol.: R\$ 209,22 - TFJ: R\$ 73,74 - Recomeço: R\$ 12,55 - Desp.: R\$ 0,00 - ISS: R\$ 0,00  
Valor Final: R\$ 295,51 - Códigos 6101-0(1), 6201-8(1), 6601-9(1), 8101-8(3)

Maria S. de S. Cavalcante - Oficial Interina

**PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA**  
**Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de**  
**Pouso Alegre - MG**

**SELO DE CONSULTA: FY069069**  
**CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3829247220274373**

Quantidade de atos praticados: 6  
Ato(s) praticado(s) por: Maria S. de S. Cavalcante - Oficial Interina

**Emol.: R\$ 221,77 - TFJ: R\$ 73,74**  
**Valor Final: R\$ 295,51**



Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



## TERMO DE CONCESSÃO DE USO DE VIAS PÚBLICAS

Termo de concessão de uso de vias públicas para fechamento do "Loteamento Mirante Santa Bárbara", aprovado pelo Decreto nº 3.158, de 4 de novembro de 2008, que celebram o Município de Pouso Alegre e a Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento Mirante Santa Bárbara – ASPROMIR.

Por este instrumento particular de concessão de uso de vias públicas para fins de fechamento do "Loteamento Mirante Santa Bárbara", que entre si fazem, de um lado, o MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 18.675.983/0001-21, com sede na Rua dos Carijós, nº 45, Centro, Pouso Alegre - MG, CEP: 37.550-050, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, JOSÉ DIMAS DA SILVA FONSECA, de agora em diante simplesmente denominado CONCEDENTE; e, de outro lado, a ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO MIRANTE SANTA BÁRBARA - ASPROMIR, inscrita no CNPJ Nº 43.187.518/0001-99 neste ato representada por seu representante legal o Sr. NIVALDO MAGALHÃES SANTOS JÚNIOR (CPF: 794.235.235-87), de agora em diante simplesmente denominada de CONCESSIONÁRIA,

CONSIDERANDO que o Loteamento Mirante Santa Bárbara, localizado nesta cidade, foi aprovado por meio do Decreto Municipal nº 3.158/2008 e teve seu fechamento autorizado pelo Decreto Municipal nº 4.166/2014, têm certo e ajustado, o que segue:

### CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

1.1 O objeto do presente termo é a concessão de uso pelo CONCEDENTE em favor da CONCESSIONÁRIA, a título gratuito, das vias públicas do "Loteamento Mirante Santa Bárbara" nos termos do projeto aprovado e documentos públicos que fazem parte integrante deste.

### CLÁUSULA SEGUNDA: DO PRAZO

2.1 O prazo da presente cessão de uso é por tempo indeterminado.

### CLÁUSULA TERCEIRA: DAS OBRIGAÇÕES

4





3.1 DA CONCESSIONÁRIA: A CONCESSIONÁRIA, sob pena de resolução imediata do presente contrato de concessão, compromete-se a cumprir as seguintes condições resolutórias:

I - que a cessão de vias públicas ora concedida seja utilizada única e exclusivamente para os fins a que se propõe, ou seja, para fins de fechamento do "Loteamento Mirante Santa Bárbara" com a delimitação por muros, grades e edificação de guaritas.

II - que tal fechamento seja construído às suas expensas, dando amplo e total acesso à fiscalização por parte do CONCEDENTE, quando este entender conveniente.

III - responsabilizar-se pela manutenção, conservação e limpeza das vias e passeios, pela jardinagem e arborização, pela segurança, pelo recolhimento interno de lixo e demais manutenções como da rede de iluminação pública, da rede de drenagem pluvial, da rede de esgoto, da rede de água, e realização de demais benfeitorias de uso comum dos moradores da associação referentes ao perímetro fechado.

3.2 DO CONCEDENTE: O CONCEDENTE, sob pena de resolução imediata do presente termo de concessão, compromete-se a cumprir as seguintes obrigações:

I - conceder o uso das vias públicas para fechamento do "Loteamento Mirante Santa Bárbara";

II - fiscalizar a construção dos muros, grades e guaritas, conforme projeto aprovado.

#### CLÁUSULA QUARTA: DOS ENCARGOS

4.1 A partir da vigência do presente Termo de Concessão de Uso, a CONCESSIONÁRIA responderá única e exclusivamente por todos os encargos administrativos, trabalhistas e judiciais que acaso venham a ocorrer em razão do objetivo do presente termo.

#### CLÁUSULA QUINTA: DAS ALTERAÇÕES



5.1 O presente instrumento poderá ser alterado e/ou prorrogado através de Termos Aditivos, de comum acordo entre as partes.

**CLÁUSULA SEXTA: DO FORO**

6.1 Fica eleito o Foro da Comarca de Pouso Alegre - MG, para dirimir dúvidas oriundas deste contrato. E assim, certo e ajustados, firmam as partes este contrato, em três vias de igual forma e teor, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Pouso Alegre - MG, 11 de agosto de 2022.

  
\_\_\_\_\_  
MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE  
José Dimas da Silva Fonseca  
Prefeito Municipal

  
\_\_\_\_\_  
ASPROMIR  
Nivaldo Magalhães Santos Júnior  
Presidente