

CONTRATO DE GARANTIA DE QUALIDADE DE VIDA
(Aprovado em Assembléia Geral realizada no dia 08 de maio de 1997)

NORMAS DE USO, OCUPAÇÃO E PRESERVAÇÃO ECOLÓGICA DO
RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES

São partes deste instrumento:

A - SENA EMPREENDIMENTOS GERAIS LTDA., CGC/MF nº 16.863.276/0001-33, estabelecida à Rua Campina Verde nº 1.091, Bairro Campo do Pires, Município de Nova Lima-MG e escritório de representação em Belo Horizonte-MG, à Rua Itapemirim nº 708-Bairro Serra, doravante denominada simplesmente EMPREENDEDORA.

B - Proprietário(s) de Unidades Residenciais no RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES, doravante designado(s) simplesmente PROPRIETÁRIO(S).

C - RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES, localizado no Município de Nova Lima, formado por 987(novecentos e oitenta e sete) UNIDADES RESIDENCIAIS e BENS COMUNS compondo um conjunto denominado RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES, doravante designado simplesmente RESIDENCIAL, assim especificado:

- UNIDADES RESIDENCIAIS - Área de terreno, com limites definidos, com destinação estritamente residencial, localizadas no RESIDENCIAL, totalizando 987(novecentos e oitenta e sete) unidades, distribuídas da seguinte forma:
 - 487 UNIDADES RESIDENCIAIS representadas pelos lotes do loteamento VEREDAS DAS GERAES excetuando-se aqueles das quadras 01, 12, 13 (que não estão aqui computados), loteamento este que encontra-se registrado no Cartório de Nova Lima, sob matrícula nº 25.502
 - 100 UNIDADES RESIDENCIAIS localizadas nas áreas adjacentes e remanescentes do Loteamento VEREDAS DAS GERAES, tudo conforme planta do RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES;
 - 400 UNIDADES RESIDENCIAIS, na área de expansão, a serem construídas pela EMPREENDEDORA.
- BENS COMUNS

1. Do patrimônio da ASSOCIAÇÃO:

- Mata do Maracujá
Com 60.000 m², destinados à pista de cooper e Reserva Ecológica Particular, localizada junto ao loteamento.
- Portaria e sede administrativa
guarita, sistema de segurança, três salas (diretoria, administração e engenharia), recepção, copa e banheiro.
- Centro de Convivência:
área remanescente nº 09, com 10.720,00 m², com um lago, constante da planta aprovada do referido loteamento, reservada para que os moradores nela construam o Centro de Convivência da Associação.
- Faixas de segurança:
áreas remanescentes 6, 7, 13, 14, totalizando 13.030 m², constantes da planta aprovada do referido loteamento, destinadas à construção da cerca divisória, arborização e faixa de segurança.
- Sistema de abastecimento de água:
captação, rede de distribuição, caixas d'água e demais equipamentos. Propriedade em comum com o RESIDENCIAL VEREDINHAS, na proporção de suas respectivas UNIDADES RESIDENCIAIS.
- Demais terrenos, máquinas e equipamentos que vierem a ser adquiridos pela ASSOCIAÇÃO.



2. De propriedade pública mantidos pela ASSOCIAÇÃO:

- sistema viário, jardins e praças;
- as áreas verdes 02, 03, 04, 05, 06, 07 do Loteamento VEREDAS DAS GERAES, totalizando 77.489 m².

D - ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES - que congrega os proprietários das UNIDADES RESIDENCIAIS do RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES, na forma estabelecida por seu Estatuto.

E - RESIDENCIAL VEREDINHAS

Compreende o conjunto formado por 40 UNIDADES RESIDENCIAIS, correspondentes aos lotes da Quadra nº 12, 13, um lote destinado à portaria, localizado na Quadra 01, a área remanescente nº 01, com destinação para área de lazer dos proprietários destas 40 UNIDADES RESIDENCIAIS e a área verde nº 01, todas constantes do Loteamento VEREDAS DAS GERAES, conforme planta aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima, sob matrícula nº 25.502.

CAPÍTULO I - DAS FINALIDADES

Art. 1º - Estas normas têm a finalidade precípua de:

- preservar a natureza no RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES;
- preservar o bem-estar comum;
- manter a portaria e o sistema de vigilância do RESIDENCIAL;
- evitar o uso indevido e danoso das UNIDADES RESIDENCIAIS, o que poderá vir a desvalorizá-las;
- assegurar o uso adequado dos bens comuns;
- promover o convívio harmonioso entre os PROPRIETÁRIOS.



CAPÍTULO II - DA OBRIGATORIEDADE

Art. 2º - É condição essencial deste compromisso, a observância das Normas de Uso, Ocupação e Preservação Ecológica do RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES, que tem sua base legal no Contrato de Compra e Venda dos lotes, do qual é parte integrante, ficando assim o(s) PROPRIETÁRIO(S), seus sucessores, familiares, empregados, convidados e os demais PROPRIETÁRIOS das UNIDADES RESIDENCIAIS, obrigados a respeitá-lo e cumpri-lo na íntegra.

Art. 3º - O(s) PROPRIETÁRIO(S) adere(m) e declara(m) estar ciente(s) e de acordo, em caráter irrevogável e irretroatável com todos os termos do Estatuto da ASSOCIAÇÃO, enquanto possuir(em) o referido imóvel, e obriga(m)-se por si, seus herdeiros e sucessores, a respeitar todos os seus termos e disposições.

Art. 4º - As limitações descritas nestas normas são supletivas e prevalecem após o cumprimento da legislação Federal, Estadual e Municipal, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação dos projetos.

Art. 5º - Estas normas serão transcritas, na íntegra, na escritura definitiva de compra e venda e em todas as transações futuras, que tenham por objeto o imóvel cujos direitos são ora prometidos.

CAPÍTULO III - DA PRESERVAÇÃO ECOLÓGICA

Art. 6º - A preservação da natureza, do meio ambiente e do bem-estar comum é a preocupação fundamental da EMPREENDEDORA. Para tanto elaborou o "Plano de Controle Ambiental do RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES", aprovado pela Divisão de Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Nova Lima, documento que o(s) PROPRIETÁRIO(S) se compromete(m) a cumprir, devendo merecer cuidados permanentes de todos, em especial da ASSOCIAÇÃO que será responsável pelo seu cumprimento, visando a efetiva qualidade de vida dos seus associados.



Art. 7º - É proibido queimar, cortar, danificar ou retirar árvores e arbustos e a vegetação existente no RESIDENCIAL, excetuando-se nos casos de construção de benfeitorias e com autorização da ASSOCIAÇÃO.

§ 1º - Somente será permitido corte ou retirada de vegetação das UNIDADES RESIDENCIAIS após a vistoria e aprovação da ASSOCIAÇÃO, e do interessado obter, também, a autorização dos órgãos oficiais competentes.

§ 2º - A superfície do terreno em que for retirada a sua vegetação deverá ser reabilitada antes do período chuvoso, de modo a evitar o lixiviamento e erosões.

Art. 8º - É proibido aprisionar, perseguir, ferir ou matar animais e pássaros da fauna existente no RESIDENCIAL.

Art. 9º - É proibido jogar lixo, quaisquer objetos, esgotos, despejos líquidos ou sólidos, nas UNIDADES RESIDENCIAIS, ruas, águas naturais, nos bueiros, sarjetas ou em qualquer local do RESIDENCIAL.

Art. 10º - Deverão ser obedecidas as normas do sistema de coleta e destinação seletiva de lixo, implantadas pela ASSOCIAÇÃO.

Art. 11º - São proibidas quaisquer atividades que acarretem danos à saúde, ao bem-estar ou perturbadoras do silêncio e do sossego do(s) PROPRIETÁRIO(S).

Art. 12º - A manutenção, guarda e preservação da vegetação, paisagismo e arborização do sistema viário, praças, áreas verdes e áreas comuns são de obrigação de todos e em especial da ASSOCIAÇÃO que fiscalizará e executará estes serviços, cabendo ao(s) PROPRIETÁRIO(S) arcar com os custos dos mesmos.

Art. 13º - De acordo com o projeto de arborização descrito no plano de controle ambiental do RESIDENCIAL, foram reservadas áreas localizadas no encontro das divisas dos fundos das UNIDADES RESIDENCIAIS para a criação de nichos ecológicos, com o plantio de árvores nativas, possibilitando frutificação, floração e odores, de modo a formar tufos de capoeira densa.

§ 1º - Ficam proibidos o corte e limpeza dos tufos, mantendo-os em seu estado natural, de modo a melhorar a paisagem e fornecer abrigo, proteção e alimentos para a fauna existente no local.

§ 2º - O(s) PROPRIETÁRIO(S) fica(m) obrigado(s) a manter a localização dos nichos, definidos no projeto de arborização e de acordo com a planta da UNIDADE RESIDENCIAL (Anexo II).

Art. 14º - O(s) PROPRIETÁRIO(S) compromete(m)-se a executar e manter a iluminação dos seus jardins e sistema viário em frente à sua UNIDADE RESIDENCIAL, de acordo com as orientações técnicas da ASSOCIAÇÃO, visando menores impactos ao meio ambiente e uma maior integração da paisagem.

CAPÍTULO IV - SEGURANÇA

Art. 15º - O(s) PROPRIETÁRIO(S) obriga(m)-se a cumprir o Regulamento da Portaria, estabelecido pela ASSOCIAÇÃO, a quem competirá modificá-lo, atualizá-lo e fiscalizar o seu cumprimento, visando a segurança e tranquilidade de todos.

Art. 16º - Os acessos para locais fora do loteamento só poderão ser feitos única e exclusivamente pelas portarias definidas e administradas pela ASSOCIAÇÃO.

Art. 17º - É vedada a utilização de qualquer UNIDADE RESIDENCIAL como via de acesso, para os locais fora do RESIDENCIAL, à exceção dos definidos pela ASSOCIAÇÃO.

Art. 18º - A ASSOCIAÇÃO manterá o sistema de vigilância na portaria e no RESIDENCIAL eximindo-se, entretanto, de qualquer responsabilidade decorrente de roubo, furtos, atentados e acidentes ocorridos nas propriedades ou causados às pessoas.

Art. 19º - Deverão ser observadas as leis de trânsito definidas pelos órgãos oficiais e supletivamente às normas estabelecidas pela ASSOCIAÇÃO.

CAPÍTULO V - DO USO DOS LOTES

Art. 20º - A UNIDADE RESIDENCIAL destinar-se-á exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados, não sendo permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula por UNIDADE RESIDENCIAL.

Art. 21º - Não será permitida a construção de prédio não residencial, prédios de apartamentos para habitações coletivas, prédios para fins comerciais, industriais e de escritórios de um modo geral, de forma a nunca se exercer neles atividades de comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospitais, clínicas, consultórios, confecção, prestação de serviços, templos religiosos, cinema, teatro, hotel, motel, clubes, excetuando-se as construções de uso comum dos proprietários, definidas e aprovadas pela ASSOCIAÇÃO.

Art. 22º - Não será permitida, mesmo em caráter privado (doméstico sem finalidade comercial) a criação de toda e qualquer espécie de animais e aves, de tal forma que a quantidade e condições de higiene interfiram no bem-estar da vizinhança.

Art. 23º - São proibidos letreiros, publicidade e anúncios de qualquer natureza nas UNIDADES RESIDENCIAIS e nos BENS COMUNS, por parte do(s) PROPRIETÁRIO(S), ficando desde já autorizada a ASSOCIAÇÃO a retirar qualquer placa de anúncio ou de vendas no RESIDENCIAL excetuando-se o disposto no Art. 59º deste.

Art. 24º - O(s) PROPRIETÁRIO(S) deverá(ão) manter os seus jardins, passeios e construções em perfeito estado, conservando-os com um agradável aspecto visual, mantendo-os limpos de sujeira e entulhos.

Art. 25º - No caso de haver mais de um proprietário para uma mesma UNIDADE RESIDENCIAL, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos proprietários pelo cumprimento destas normas e obrigações com a ASSOCIAÇÃO, deverá ser indicado um representante para exercer os direitos e responder pelas obrigações perante a ASSOCIAÇÃO.

Art. 26º - No caso de ser a UNIDADE RESIDENCIAL de propriedade de pessoa jurídica, deverá ser indicado, na forma prevista nos atos constitutivos da mesma, um representante para exercer os respectivos direitos e responder pelas obrigações daquela perante a ASSOCIAÇÃO.

Art. 27º - O(s) PROPRIETÁRIO(S) só poderá(ão) alugar a(s) sua(s) casa(s) para fim estritamente residencial, não podendo ser alugada(s) somente para os finais de semana ou em curtos espaços, que impliquem em rotatividade.

§ 1º - O(s) PROPRIETÁRIO(S) que alugar(em) a(s) sua(s) casa(s) deverá(ão) previamente comunicar o fato à ASSOCIAÇÃO, apresentar a cópia do contrato e estar(em) em dia com os seus pagamentos na ASSOCIAÇÃO

§ 2º - As contribuições devidas à ASSOCIAÇÃO sobre o imóvel alugado são ônus do(s) PROPRIETÁRIO(S), mesmo que a elas se obrigue o inquilino.

§ 3º - Os inquilinos serão obrigados a respeitar estas normas e o estatuto da ASSOCIAÇÃO.

Art. 28º - É vedado o desmembramento ou divisão de qualquer UNIDADE RESIDENCIAL.

Art. 29º - O(s) PROPRIETÁRIO(S) não pode(m) impedir a passagem das águas pluviais a montante, devendo facilitá-la e conduzi-la às suas expensas.

Art. 30º - O(s) PROPRIETÁRIO(S) permitirá(ão) em sua unidade, numa faixa de 2,00m das divisas, a passagem da rede de água pluvial, esgoto e drenagem pluvial, do vizinho ou de interesse coletivo.



CAPÍTULO VI - DA OCUPAÇÃO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS E CONSTRUÇÕES

Art. 31^o - Antes de iniciar(em) qualquer projeto e ocupação das UNIDADES RESIDENCIAIS o(s) PROPRIETÁRIO(S) compromete(m)-se a procurar a ASSOCIAÇÃO, a qual o(s) informará, formalmente e por escrito, sobre os procedimentos a serem adotados, fornecendo-lhe(s) uma cópia do seu regulamento de obras e orientando-o(s) quanto ao cumprimento dos mesmos.

Art. 32^o - O(s) PROPRIETÁRIO(S) não poderá(ão) iniciar nenhuma obra, construção, demolição, movimentação de terra, capina, cercas e fechamento de divisas, sem a prévia e formal aprovação dos projetos pela ASSOCIAÇÃO, bem como a sua autorização por escrito.

Art. 33^o - As construções obedecerão os seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- recuo da frente: as construções deverão ter o recuo mínimo de 4,00m contados a partir das divisas dos respectivos lotes com as ruas e praças;
- recuo dos fundos: 4,00m medidos da divisa do fundo dos lotes;
- recuo lateral: 3,00m de cada lado;
- todos os recuos mencionados serão contados a partir da alvenaria, sendo que o beiral poderá ter no máximo 0,90m a contar da alvenaria quando estiver dentro da faixa de recuo.

Art. 34^o - A faixa de recuo das divisas das UNIDADES RESIDENCIAIS com as ruas e praças só deverá ser utilizada como jardim, não podendo ter outra destinação.

Art. 35^o - A área impermeável da UNIDADE RESIDENCIAL poderá ter no máximo 50%(cinquenta por cento) da área da unidade.

Art. 36^o - As áreas de projeção horizontal da construção principal e das outras construções secundárias, edificadas nas UNIDADES RESIDENCIAIS, não poderão ultrapassar a 40%(quarenta por cento) da área total das UNIDADES RESIDENCIAIS.

Art. 37^o - Em relação ao terreno natural, a construção não poderá exceder a 8(oito) metros de altura, medidos a partir de qualquer ponto do encontro da construção com este terreno natural.

Art. 38^o - Para efeito de aplicação das normas descritas no Capítulo VI deste, poderá ser tratada como uma única UNIDADE RESIDENCIAL, a união de duas ou mais UNIDADES RESIDENCIAIS contíguas, desde que a construção principal esteja ocupando partes de no mínimo duas UNIDADES RESIDENCIAIS.

Art. 39^o - Antes de iniciar as obras nas UNIDADES RESIDENCIAIS, o(s) PROPRIETÁRIO(S) deverá(ão) construir um depósito de água de no mínimo 6.000 litros e, também, uma fossa com cubículo fechado para o uso dos operários. Esta fossa poderá ser provisória e, neste caso, deverá ser desinfetada e aterrada ao final da obra.

Art. 40^o - O(s) PROPRIETÁRIO(S) deverá(ão) construir o passeio no nível do sistema viário, em harmonia com o paisagismo do RESIDENCIAL e com uma área impermeável não superior a 60%(sessenta por cento) da área do passeio.

Art. 41^o - As rampas de acesso às UNIDADES RESIDENCIAIS deverão começar nos alinhamentos das mesmas, não podendo invadir o passeio nem interferir no sistema de drenagem pluvial do RESIDENCIAL.

Art. 42^o - Todas as construções deverão ter acabamento completo e características condizentes com o nível do empreendimento.

Art. 43^o - Os fechamentos das divisas deverão observar as seguintes regras:

- deverão ser de cercas vivas, devidamente tratadas, de madeira rústica, de gradil, ou de outro material, desde que em harmonia com o estilo da construção;
- não serão permitidas cercas de arame farpado ou a construção de muros divisórios de alvenaria de qualquer tipo com altura superior a 0,80m a partir do nível do terreno;

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a large, stylized signature. In the center, there are several smaller initials and signatures, including one that appears to be 'Alag...'. On the right side, there are more signatures, some of which are partially cut off by the edge of the page.

- no caso de fechamento das unidades, nas divisas com as ruas e praças, as cercas vivas, ou de qualquer outro tipo, com altura superior a 0,80m, só poderão ser construídas observando-se o recuo de 4,00m. Ressalvando-se esta condição, as demais divisas poderão ter o seu fechamento com a altura máxima de 2,50m;
- o(s) PROPRIETÁRIO(S) deverá(ão) apresentar, previamente, à ASSOCIAÇÃO, um projeto detalhado dos fechos das divisas, só podendo iniciar a construção após a aprovação e autorização por escrito da ASSOCIAÇÃO.

Art. 44^o - Nos trabalhos de construção e terraplenagem que eventualmente acarretarem a remoção de terra e entulhos, estes só poderão ser transportados mediante autorização prévia da ASSOCIAÇÃO e depositados em lugar designado pela mesma, sendo tudo por escrito.

Art. 45^o - As áreas das UNIDADES RESIDENCIAIS onde forem executadas obras de terraplenagem e taludes, deverão ser reabilitadas e revegetadas pelo(s) PROPRIETÁRIO(S), antes do período chuvoso do ano.

Art. 46^o - Quaisquer danos a terceiros, ao sistema viário e aos bens comuns, decorrentes da construção, causados por empregados, transporte de materiais, prestações de serviços, ou quaisquer outros, serão de responsabilidade do(s) PROPRIETÁRIO(S).

Art. 47^o - O(s) PROPRIETÁRIO(S) obriga(m)-se a cumprir o regulamento de construções do RESIDENCIAL, que define o horário de trabalho nas construções, normas para apresentação de projetos, taxas de aprovação e fiscalização, controle e horário de entrega de materiais nas obras e outras normas necessárias, estabelecidas pela ASSOCIAÇÃO, a quem competirá modificá-lo, atualizá-lo e fiscalizar o seu cumprimento, visando a segurança, o bem-estar comum e o bom andamento das obras.

CAPÍTULO VII - ÁGUA, LUZ E ESGOTO

Art. 48^o - O(s) PROPRIETÁRIO(S) obriga(m)-se a obedecer as especificações técnicas e de uso, descritas no projeto da rede elétrica e rede de água, como também as normas de uso estabelecidas pela ASSOCIAÇÃO.

§ 1^o - As ligações externas de luz, telefone e/ou similares, serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal, obedecendo as normas das respectivas concessionárias, correndo todas as despesas de ligações por conta exclusiva do(s) PROPRIETÁRIO(S).

§ 2^o - As ligações da rede de distribuição de água ao hidrômetro serão feitas pela ASSOCIAÇÃO, cabendo ao(s) PROPRIETÁRIO(S) o pagamento do custo total da ligação, bem como instalar o hidrômetro, dentro das normas estabelecidas pela ASSOCIAÇÃO.

Art. 49^o - O(s) PROPRIETÁRIO(S) obriga(m)-se a construir uma fossa séptica, com tratamento de efluentes, de acordo com o projeto fornecido pela ASSOCIAÇÃO, como também obedecer às normas de uso e manutenção estabelecidas pela ASSOCIAÇÃO.

CAPÍTULO VIII - DOS BENS COMUNS

Art. 50^o - O(s) PROPRIETÁRIO(S) deve(m) guardar o decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns.

Art. 51^o - É proibida a utilização das áreas comuns para a realização de churrascos e piqueniques, excetuando-se as promoções realizadas ou supervisionadas pela ASSOCIAÇÃO.

Art. 52^o - Nenhuma atividade comercial é permitida na área do RESIDENCIAL, à exceção das áreas expressamente reservadas para tal, definidas pela ASSOCIAÇÃO.

Art. 53^o - O(s) PROPRIETÁRIO(S) não poderá(ão) manter aves ou animais de qualquer espécie, soltos, fora da respectiva UNIDADE RESIDENCIAL.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, and several smaller initials and signatures on the right.

§ Único - Nas áreas comuns, nos locais permitidos pela ASSOCIAÇÃO, os animais domésticos, em particular os cães, deverão estar acompanhados pelo(s) PROPRIETÁRIO(S) e mantidos sob controle, de forma segura, de maneira a não representar ameaça ou perigo para transeuntes e moradores.

Art. 54º - O(s) PROPRIETÁRIO(S) obriga(m)-se a cumprir o regulamento de uso e manutenção das partes comuns, estabelecido pela ASSOCIAÇÃO, a quem competirá modificá-lo, atualizá-lo e fiscalizar o seu cumprimento, visando a manutenção do patrimônio coletivo, segurança e tranquilidade de todos.

CAPÍTULO IX - DAS DESPESAS DA ASSOCIAÇÃO

Art. 55º - O(s) PROPRIETÁRIO(S) compromete(m)-se a pagar as despesas da ASSOCIAÇÃO conforme discriminado abaixo:

§ 1º - Despesas decorrentes de MANUTENÇÃO: são aquelas necessárias à manutenção e conservação dos BENS COMUNS, sistema de segurança e administração da ASSOCIAÇÃO, incluindo todos os materiais e encargos trabalhistas, sociais e fiscais, advindos destas atividades, aprovadas na forma prevista pelo Estatuto da Associação.

§ 2º - Despesas decorrentes de MELHORIA: são aqueles gastos que se incorporam ao valor do patrimônio dos BENS COMUNS, tais como construções, benfeitorias, prédios, reformas prediais, pavimentação do sistema viário, aquisição de imóveis ou outros quaisquer que se enquadram nesta condição, aprovados nas formas previstas pelo Estatuto da Associação.

§ 3º - Despesas decorrentes do CONSUMO DE ÁGUA: são aqueles gastos para a captação, tratamento e distribuição de água, incluídos todos os materiais e encargos trabalhistas, sociais e fiscais, advindos destas atividades.

§ 4º - A contribuição unitária de cada associado decorrente da MANUTENÇÃO e da MELHORIA, descritas nos parágrafos 1º e 2º acima, será calculada dividindo-se a soma destas despesas pelo número de UNIDADES RESIDENCIAIS já COMERCIALIZADAS pela EMPREENDEDORA, cabendo assim a cada associado, tantas contribuições quantas UNIDADES RESIDENCIAIS possuir.

§ 5º - Somente para os fins de rateio das despesas de manutenção, descritas no Parágrafo 1º acima, será permitido aos associados proprietários de UNIDADES RESIDENCIAIS contíguas, limitadas ao máximo de 04(quatro), efetuar a unificação destas, de modo a contribuírem somente com uma contribuição de manutenção. A aplicação deste benefício ficará condicionada à celebração de termo de acordo entre o(s) PROPRIETÁRIO(S) interessado(s) e a ASSOCIAÇÃO.

§ 6º - As despesas com o consumo de água, descritas no Parágrafo 3º acima, serão pagas pelos usuários, através da medição nos hidrômetros instalados nas UNIDADES RESIDENCIAIS, de acordo com os critérios e regulamentação estabelecidos pela ASSOCIAÇÃO.

§ 7º - O(s) PROPRIETÁRIO(S) compromete(m)-se a pagar com pontualidade as suas contribuições, sujeitando-se às normas e penalidades estabelecidas pela ASSOCIAÇÃO, para a cobrança das mesmas.

CAPÍTULO X - DOS DIREITOS DA EMPREENDEDORA

Art. 56º - Os direitos da EMPREENDEDORA descritos neste capítulo, estendem-se às empresas que vierem a sucedê-la ou a quem ela designar formalmente.

Art. 57º - A EMPREENDEDORA arcará com os custos de implantação das redes de água e luz, descritas nos itens 15 e 16 do Contrato de Compra e Venda, proporcionalmente às UNIDADES RESIDENCIAIS que ainda forem de sua propriedade, quando da execução das referidas obras.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a large signature that appears to be 'D. Aguiar'. To its right are several smaller, less legible signatures and initials, including one that looks like 'M. J.' and another that looks like 'A. J.'. There are also some scribbles and marks scattered across the bottom right area.

§ Único - A EMPREENDEDORA, por ser a incorporadora do RESIDENCIAL, e já ter doado à ASSOCIAÇÃO os BENS COMUNS descritos neste Contrato, ficará isenta dos demais pagamentos das despesas de manutenção e melhorias constantes dos parágrafos 1º e 2º do

Art. 55º - deste contrato, correspondentes às UNIDADES RESIDENCIAIS que ainda forem de sua propriedade.

Art. 58º - À EMPREENDEDORA ressalva-se o direito de, às suas expensas e risco, construir e vender para terceiros, 400 UNIDADES RESIDENCIAIS na área de expansão do RESIDENCIAL, terrenos de sua propriedade ou de terceiros.

§ 1º - As UNIDADES RESIDENCIAIS construídas na área de expansão passarão para o regime da ASSOCIAÇÃO, a partir da data da comunicação, por escrito, da EMPREENDEDORA para a ASSOCIAÇÃO, o que poderá ser feito por etapas.

§ 2º - Os adquirentes das UNIDADES RESIDENCIAIS das áreas de expansão deverão aderir expressamente a estas normas e ao Estatuto da ASSOCIAÇÃO, que fará parte integrante dos respectivos Contratos de Promessa de Compra e Venda.

Art. 59º - A EMPREENDEDORA poderá manter, com exclusividade, "stands" de vendas, localizados na portaria e em lotes de sua propriedade, bem como colocar faixas e anúncios junto a este, até que sejam alienadas todas as suas UNIDADES RESIDENCIAIS, localizadas no RESIDENCIAL.

Art. 60º - A EMPREENDEDORA manterá o seu Escritório Administrativo e de Vendas em três salas de sua propriedade, localizadas na mesma edificação da portaria e sede administrativa da ASSOCIAÇÃO.

CAPÍTULO XI - DOS DIREITOS DE TERCEIROS

Art. 61º - Ficam resguardados, aos proprietários da Fazenda Maracujá e às pessoas por estes indicadas, mediante prévia comunicação à ASSOCIAÇÃO, a utilização da portaria e o direito de passagem e acesso pelo sistema viário do RESIDENCIAL à referida fazenda, localizada nas divisas do RESIDENCIAL.

Art. 62º - Fica assegurado o fornecimento de água ao RESIDENCIAL VEREDINHAS pela ASSOCIAÇÃO, nas mesmas condições fornecidas aos seus associados, desde que os seus proprietários cumpram as mesmas normas e compromissos estabelecidos pela ASSOCIAÇÃO, no que se refere à água.

CAPÍTULO XII - DAS PENALIDADES

Art. 63º - Qualquer dano ocasionado pelo(s) PROPRIETÁRIO(S), seus dependentes, empregados ou convidados às áreas comuns será de responsabilidade do(s) PROPRIETÁRIO(S). Após os reparos terem sido efetuados pela EMPREENDEDORA ou ASSOCIAÇÃO, qualquer delas fará a cobrança ao responsável, para o respectivo ressarcimento imediato das despesas realizadas.

Art. 64º - O(s) PROPRIETÁRIO(S) compromete(m)-se a obedecer, aceitar e pagar as multas e/ou punições pelo não cumprimento de qualquer disposição destas normas, na forma estabelecida pelo Estatuto da ASSOCIAÇÃO.

CAPÍTULO XIII - DAS GENERALIDADES

Art. 65º - Os casos omissos nestas normas deverão ser comunicados, por escrito, à ASSOCIAÇÃO que atuará nas formas previstas no seu Estatuto.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, and several initials and smaller signatures on the right side.

CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 66º - Nos dois primeiros anos, a administração da ASSOCIAÇÃO será feita pela EMPREENDEDORA, que se encarregará da implantação e gerenciamento destas normas, como também manterá a guarda e manutenção dos BENS COMUNS.

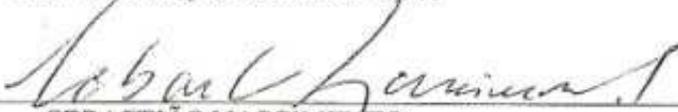
§ 1º - O(s) PROPRIETÁRIO(S), ainda pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, contrata(m) a EMPREENDEDORA, da mesma forma que contratará(ão) todos os demais proprietários de imóveis no RESIDENCIAL, para exercer as funções da ASSOCIAÇÃO neste período.

§ 2º - O preço estabelecido para os serviços contratados é de 1/3(um terço) do salário mínimo, por mês, para cada proprietário de UNIDADES RESIDENCIAIS. Qualquer atraso implicará no pagamento de multa de 2%(dois por cento) mais juros moratórios de 1%(hum por cento) ao mês.

§ 3º - Esta cobrança terá início no primeiro mês em que os serviços de vigilância e controle de entrada do loteamento estiverem funcionando.

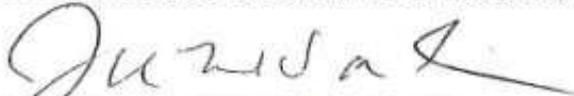
§ 4º - Os serviços estipulados neste artigo serão prestados pela EMPREENDEDORA durante o período descrito acima até a posse da 1ª Diretoria da ASSOCIAÇÃO. A partir desta data, todos os direitos e obrigações referentes aos serviços contratados serão cedidos pela EMPREENDEDORA à ASSOCIAÇÃO, independente da anuência do(s) PROPRIETÁRIO(S) ou seus sucessores, a qual atuará de conformidade com seu Estatuto.

Belo Horizonte, 08 de maio de 1997.

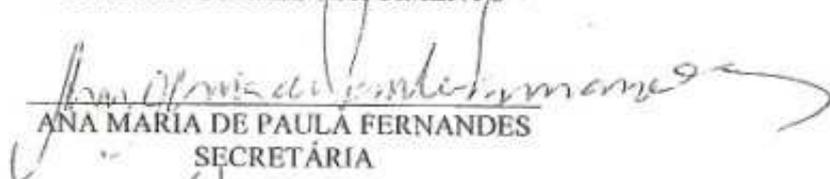


SEBASTIÃO NASCIMENTO

PRESIDENTE DA COMISSÃO DE ELABORAÇÃO DO ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL VEREDAS DAS GERAES



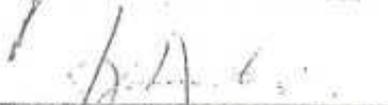
JÔNEVAL SOARES NASCIMENTO



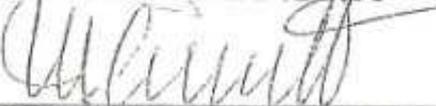
ANA MARIA DE PAULA FERNANDES
SECRETÁRIA



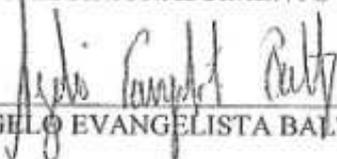
JOSÉ CARLOS MANETTA



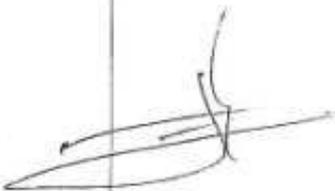
FLAVIO ANTONINI D'AMATO



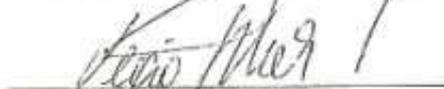
MARIA CRISTINA NASCIMENTO MANETTA



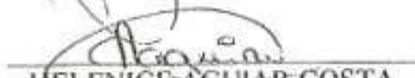
ÂNGELO EVANGELISTA BALTAZAR




EDUARDO GUINESI MATTOS


SERGIO GUINESI MATTOS


MARCELO AGUIAR COSTA


HELENICE AGUIAR COSTA