

CONVÊNIO Nº 002/87

TERMO DE CONVÊNIO QUE ENTRE SI CELEBRAM DE UM LADO A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BARUERI E, DE OUTRO, A SOCIEDADE ALDEIA DA SERRA – RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS, PARA A APLICAÇÃO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA DO IMÓVEL ALDEIA DA SERRA, NO MUNICÍPIO DE BARUERI.

Pelo presente termo, de um lado a PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI, pessoa jurídica de Direito Público Interno, com sede à Rua do Paço, nº 08, representada por seu Prefeito, RUBENS FURLAN, devidamente autorizado pela Lei Municipal nº 601, de 13 de Fevereiro de 1987, e de outro a SOCIEDADE ALDEIA DA SERRA RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS, CGC. 51.246.239/0001-87, representada por seu Presidente FERDINANDO EMILIO BORNACINA, com sede à Praça da Aldeia, nº 30, Aldeia da Serra, Município de Barueri, resolve celebrar o presente CONVÊNIO, pelo qual a Sociedade Civil acima nomeada se obriga a atuar, supletivamente, na fiscalização, nos setores que respectivamente lhes competem, das normas de disciplina urbanística dos imóveis localizados no empreendimento “ALDEIA DA SERRA – RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS”, neste Município e comarca na forma e condições estabelecidas nas Cláusulas seguintes:

CLÁUSULA 1ª - O CONVÊNIO acima refere-se única e exclusivamente ao “RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS”, no empreendimento “ALDEIA DA SERRA”, ficando aprovada as seguintes normas de disciplina urbanística e edificações.

1.0 - GENERALIDADES.

1.1 – Estas limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais, tanto sobre o uso do solo, quanto à aprovação do projeto e funcionamento das Residências.

1.2 – As condições seguintes de normas de proteção, restrições e uso adequado são impostas com a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado para atender aos princípios básico de:

- a) proteger os proprietários e usuários das residências contra o uso impróprio e danoso dos imóveis, que poderá vir a desvalorizar a propriedade;
- b) assegurar o adequado e razoável uso da propriedade;
- c) estimular a construção de residências de moderna e agradável arquitetura, evitando aparências anti-estética e de desagradáveis à vista e à função;
- d) estimular o desenvolvimento tecnológico, arquitetural e projetos de “engineering” e promover uma proteção ao meio ambiente, com um desenvolvimento harmonioso e não

poluidor, de forma a permitir um geral bem estar dos ocupantes, não só dos proprietários como da vizinhança.

2.0 – RESTRIÇÕES AO USO DO LOTE

2.1 – Não será permitida construção de mais de uma residência e respectiva edícula por lote compromissado: ela se destinará exclusivamente a uma única família e seus empregados.

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

2.1.2 – 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 o volume e condições de higiene interfiram na vizinhança.

3.0 – AFASTAMENTO DAS DIVISAS

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

- a) recuo de frente: 5,00 (cinco) metros a partir do alinhamento;
- b) recuo de fundos: 3,00 (três) metros, medidos da divisa dos fundos;
- c) recuos laterais: 1,50 (um e meio) metros de cada lado medidos a partir das divisas laterais;
- d) todos os recuos mencionados nas alíneas “a”, “b”, e “c” serão contados a partir da alvenaria;
- e) os beirais laterais não poderão exceder a 1/3 (um terço) dos recuos laterais obedecidos pela construção principal.

3.1.1 – a) No caso da existência de abrigo para AUTO, será permitido em sua extensão (até no máximo sete metros) encostar a sua construção numa das divisas laterais, não podendo a sua altura ultrapassar 3.00 (três) metros ;

b) – Será permitida a construção de muro ou gradil invadindo os recuos laterais, desde que se encontre 5.00 (cinco) metros distante do alinhamento da rua (recuo de frente);

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

3.2 – Em lotes de extremo da quadra, a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

3.2.1 – a) 5.00 (cinco) metros para a testada

- b) 2.00 (dois) metros para jardim;
- c) 1.50 (um e meio) metros para a divisa lateral do lote contíguo;
- e) 3.00 (três) metros nos fundos;

3.2.2 – Nos lotes da esquina e lotes situados nos extremos das quadras só serão permitidas construções monobloco.

3.3 – Todos os lotes situados nos extremos das quadras e que fazem divisa lateral com jardim público terão nesta divisa, recuo mínimo de 2.00 (dois) metros a contar dela, no restante dos recuos, obedecerão ao disposto no item 3.1.

3.4 – Todos os lotes situados nos extremos das quadras e que fazem divisa com jardim público pela frente e em uma divisa lateral obedecerão aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- a) recuo de frente 5.00 (cinco) metros a partir da divisa do jardim;
- b) recuo de fundos 3.00 (três) metros medidos na divisa de fundos;
- c) recuos laterais 2.00 (dois) metros na divisa do jardim e 1.50 (um e meio) metro na outra lateral;
- d) todos os recuos mencionados nas alíneas “a”, ”b” e “c” serão contados a partir da alvenaria;
- e) nestes casos, o acesso será feito obrigatoriamente pelo jardim situado na frente do lote, devendo o piso ser executado com placas de concreto de 0.50 x 0.50 m e as juntas gramadas.

3.5 – Todos os lotes que confrontam, pela frente, com jardim público terão obrigatoriamente acesso pelo jardim, devendo o piso ser executado com placas de concreto 0.50 x 0.50 m e as juntas gramadas; o recuo de frente será de 5.00 (cinco) metros a contar da divisa do jardim; os restantes jardins obedecerão ao especificado no item 3.1.

4.0 – RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO

4.1 - a área da projeção horizontal da construção (com um ou dois pavimentos) principal, somada à área de construção da edícula, não poderão ultrapassar a 55% da área total do lote.

4.2 – A edícula terá sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 3.50 metros, incluindo o ponto mais alto do telhado, e deverá ser construída na faixa de recuo dos fundos e afastada no mínimo 3.00 (três) metros da construção principal.

4.3 – Nenhuma habitação poderá ter mais que dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua.

4.3.1 – Havendo necessidade da construção de muros de arrimo, na área de recuo do jardim, estes só poderão ser erguidos à altura máxima de 1.00 (um) metro, medido em relação ao nível da pista fronteira ao lote, o piso interno do lote deverá ter o mesmo nível

da face superior deste arrimo, sobre este arrimo não poderá ser feito gradil ou qualquer elevação.

4.3.2 – Além dos dois pavimentos mencionados no item 4.3, poderá , a juízo da SOCIEDADE ALDEIA DA SERRA – RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS, ser permitida a construção de outras dependências, quando o estilo de edificação e topografia do terreno assim exigirem.

4.3.3 – Não serão permitidas pergolas ou construção similar invadindo os recuos, ressalvado o disposto no item 3.1.1.

4.4 - Os muros de divisas deverão obedecer aos seguintes critérios:

- a) Não será permitida a construção de muro de divisas laterais no trecho compreendido pelo recuo de frente; sua altura máxima poderá ser 2,00m no trecho restante, inclusive nos fundos;
- b) Prevalece para estes muros de divisa o já disposto no item 4.3.1.
- c) Obrigatória, quando do início da edificação, à construção, em primeiro lugar, dos muros de divisas, tendo-se em vista a preservação dos lotes vizinhos.

4.5 – Em caso de fechamento frontal do lote, deverá ser executado, obrigatoriamente, obedecendo o recuo de 5.00 (cinco) metros.

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

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

4.8 – As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal, todavia, após a expedição do Alvará da licença do Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para depósitos de materiais e uso de guarda de obra, esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data da expedição do referido Alvará de Licença.

4.9 – No caso de verificar-se a paralisação da obra, a SOCIEDADE ALDEIA DA SERRA – RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS, decidirá a respeito da demolição do barracão provisório.

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

- a) frente mínima 12 metros;

- b) área mínima de um lote: 360,00 metros quadrados;
- c) Para lotes contíguos por divisa lateral, haverá obrigatoriamente que se manter a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente;
- d) Para lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a sua união para obtenção de um único lote, com duas frentes (tendo cada frente no mínimo 12 metros). Neste lote assim resultante só será permitida a construção de única habitação com a respectiva edícula incorporada (monobloco);
- e) Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes.
- f) Não é permitida, em hipótese alguma, a utilização dos terrenos vizinhos, para depósitos de materiais de construção ou preparo desses materiais, ficando restrita a sua localização dentro do próprio lote em que está sendo edificada a residência.

CLÁUSULA 2ª - As partes signatárias do presente instrumento convencionam, da forma irrevogável e irretroatável, que todos os projetos para construção, modificação, acréscimo ou reforma de imóveis situados no empreendimento ALDEIA DA SERRA – RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS, obtenham o prévio “de acordo” da Sociedade Aldeia da Serra, Residencial Morada dos Pássaros, inclusive para este fim, a qual se obriga a declarar se esses projetos obedecem ou não às restrições constantes dos Regulamentos retro transcritos, da seguinte forma:

1º A SOCIEDADE ALDEIA DA SERRA – RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS efetuará a verificação de plantas e fiscalização de obediência das normas de restrições de construção de todos os imóveis situados no RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS.

Parágrafo 1º - Após a verificação dos projetos pela SOCIEDADE ALDEIA DA SERRA, RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS, deverão os mesmos ser submetidos a PREFEITURA, pelo próprio interessado.

Parágrafo 2º - Os serviços mencionados nesta cláusula serão executados sem qualquer ônus para a PREFEITURA.

CLÁUSULA 3ª - Nenhuma construção, modificação, acréscimo ou reforma de imóvel localizado em “ALDEIA DA SERRA RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS”, poderá ser executada sem prévia verificação da SOCIEDADE RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS, que deverá, para tal fim, atestar no próprio projeto que o mesmo atende a todas as exigências constantes dos Regulamentos transcritos na Cláusula 1ª, ou, então, comunicar ao interessado porque não aprova o projeto apresentado.

CLÁUSULA 4ª - A PREFEITURA poderá, a seu critério, deixar de aprovar quaisquer projetos, bem como deixar de expedir licença de funcionamento de estabelecimento que contrariam as normas estabelecidas nos Regulamentos constantes da Cláusula 1ª e que não tenham sido previamente verificados nos termos da Cláusula 3ª.

Parágrafo 1º) – A PREFEITURA, para efeito de expedição de auto de Vistoria “HABITE-SE” de construção, modificação, acréscimo ou reforma da obra poderá exigir do respectivo proprietário ou responsável a apresentação de declaração escrita, emitida pela

SOCIEDADE ALDEIA DA SERRA RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS, de que a obra foi executada nos termos e de acordo com o projeto aprovado.

Parágrafo 2º) – A comprovação escrita emitida pela SOCIEDADE ALDEIA DA SERRA MORADA DOS PÁSSAROS, não dispensa a PREFEITURA, através de seus órgãos técnicos competentes, de efetuar as necessárias vistorias para a concessão de “HABITE-SE”.

Parágrafo 3º) – A SOCIEDADE ALDEIA DA SERRA, MORADA DOS PÁSSAROS, sempre que constatar durante a construção, o não cumprimento do projeto aprovado, comunicará tal fato a PREFEITURA que tomará as providências que entender cabíveis, podendo, inclusive, a seu critério, promover o imediato embargo da obra.

CLÁUSULA 5ª - Os direitos atribuídos à SOCIEDADE, em decorrência do presente Convênio, não implicam em delegação, exoneração ou renúncia da responsabilidade e prerrogativas inerentes à PREFEITURA na condição do Poder Público.

CLÁUSULA 6ª - O prazo de vigência do presente Convênio é de 2 (dois) anos, sendo considerado automaticamente prorrogado, por iguais períodos, desde que não haja prévia denúncia, por escrito, por quaisquer das partes.

CLÁUSULA 7ª - Fica escolhido o foro da Comarca de Barueri, como o competente para conhecer de todas e quaisquer questões atinentes ao presente CONVÊNIO.

E, por estarem de acordo com as cláusulas acima, assinam o presente em 3 (três) vias, todas de igual teor, na presença de 2 (duas) testemunhas, para que produza seus legais efeitos.

Prefeitura Municipal de Barueri, em 08 de Maio de 1987.

RUBENS FURLAN
Prefeito Municipal

FERDINANDO EMÍLIO BORNACINA
S.A. S. Residencial Morada dos Pássaros