

GREEN LIFE ECO RESORT RESIDENCE

O empreendimento turístico foi criado com a finalidade de fomentar a atividade turística na região sul do município de Cuiabá, mais notadamente, no que concerne ao uso sustentável do potencial ofertado pela área de implantação tais como, toda gama de esportes aquáticos, pesca esportiva, arvorismo, pedestrianismo, lazer contemplativo, escaladas ao morro de Santo Antônio, Memorial Marechal Rondon, A Usina de Itaicy, Usina Tamandaré, polo gastronômico (rota do peixe de Bom-sucesso), entre outros.

Da descrição do projeto urbanístico;

O projeto urbanístico é de características horizontais compostos por unidades de lazer composto de conjunto de piscinas (adulto/infantil) churrasqueiras, campo de futebol, quadras de areia, salão de festa, sala de jogos, e unidades para hospedagem bangalôs autônomos (de um dois e três quartos).

Dos aspectos ambientais;

Uma das premissas básicas do projeto é promover o turismo sustentável sobretudo a valorização do meio ambiente. Na esteira dessa proposta o projeto incorporou extremo cuidado com os recursos hídricos, tratamento efetivo de esgoto, gestão dos resíduos sólido, de lixo.

Do uso do solo;

O projeto segue rigorosamente o DECRETO 7963/23/JUNHO DE 2020 Dispõem sobre atividades permitidas fora do perímetro urbano de do município de Cuiabá.

Pelo presente Instrumento particular, regulado pelas disposições do Código Civil Brasileiro, bem como pelas demais disposições legais e legislações posteriores pertinentes, os proprietários das unidades do **ECO RESORT** tomam ciência sobre as normas construtivas e demais informações do empreendimento.

DAS NORMAS INTERNAS:

Pelo presente Instrumento particular, regulado pelas disposições do Código Civil Brasileiro, bem como pelas demais disposições legais e legislações posteriores pertinentes, os proprietários das unidades do **ECO RESORT** tomam ciência sobre as normas construtivas e demais informações do empreendimento.

CAPÍTULO I – DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO

Parágrafo primeiro: No Regimento Interno a ser criado nos termos do contrato de compra do empreendimento, o investidor/proprietário disporá sobre as regras gerais que disciplinam o controle de acessos hóspedes e proprietários. Do uso das áreas comuns: áreas destinadas hospedagem; recepção de hóspedes (check in / check out), setor administrativa do Eco Resort, prática esportiva, áreas de lazer, sistemas viários, portarias, garagens para barcos, píer flutuante e tudo que sirva a qualquer dependência de uso comum aos hóspedes e proprietários do ECO RESORT, considerando as partes:

a) Partes de propriedade de uso exclusivo cuja utilização será exclusiva dos hóspedes e proprietários do ECO RESORT.

b) Partes de propriedade comum ou partes de empreendimento cuja utilização será compartilhada por todos os hóspedes e proprietários.

Artigo 01 - São partes comuns gerais que serão entregues pelo empreendimento **ECO RESORT**.

a) O solo sobre o qual se assenta o empreendimento;

b) A área de servidão de passagem ao imóvel confrontante;

c) As obras de infraestrutura localizadas dentro do perímetro do seu fechamento, incluindo pavimentação, meio fio, calçada, redes de água, esgoto, redes de drenagem e redes de energia elétrica e iluminação das vias internas portaria para acesso de veículos e pedestres e suas dependências (guarita), piscinas adulto e infantil, salão de festas, espaço gourmet, espaço para recepção de hóspedes (check in/ check out), academia, sala de jogos, quiosques, redário, garagem para barcos, píer flutuante, sistema de tratamento de esgoto (ETE).

d) As Áreas de Preservação Permanente – APP;

Parágrafo primeiro: Integram, também, o empreendimento; os seus bens, instalações, máquinas, aparelhos, equipamentos e instrumento que (i) eventualmente não sejam suficientemente indicados quando da instalação da administração do empreendimento; mas que, fisicamente, existam e (ii) sejam adquiridos posteriormente à instalação do empreendimento; a fim de substituir, complementar ou ampliar os anteriormente existentes.

Parágrafo segundo: A propriedade comum destina-se ao uso exclusivo dos hóspedes e proprietários, observando-se as disposições contidas no Regimento Interno.

Parágrafo terceiro: Toda e qualquer edificação nas áreas de uso privativo incluindo cercas e garagens, não poderão ser realizadas sem prévia consulta, aprovação e autorização da administração do **ECO RESORT**.

Parágrafo quarto: As modificações e incrementações dentro das unidades deverão obedecer ao que prescreve este regulamento Interno.

CAPÍTULO II – DAS RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS

Artigo 02 - Os proprietários deverão obedecer, rigorosamente, em caso de realização de obras e reformas nas unidades, as determinações do **ECO RESORT** inclusive referente à utilização e aproveitamento do terreno, não podendo, outrossim, fazer instalações prejudiciais às unidades vizinhas, responsabilizando-se, inteiramente, por eventuais infrações às leis, regulamentos e demais posturas que devam ser observadas.

Artigo 03 – Os projetos de construções encontram-se aprovados pela Prefeitura Municipal de Cuiabá e deverão ser executados conforme aprovados. Toda alteração no projeto deverá ser previamente encaminhada para aprovação na administração do **ECO RESORT** e deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros), os quais se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento da obra.

Parágrafo primeiro – Não será permitido a construção de muros em alvenaria (tijolos, pedra, concreto). Também não serão permitidas utilização de chapas metálicas, chapas de madeira, chapas cimentícias e outros.

Parágrafo segundo – Aos proprietários/investidores que desejarem estabelecer limite entre as unidades, poderão fazê-lo utilizando MURO ECOLÓGICO (cerca viva com adição de tela, mourões de madeira) a cerca de divisa não poderão ultrapassar a dois metros de altura.

Artigo 04 – O(s) proprietário(s) responde(m) por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar(em) ou vier(em) a causar a terceiros, por se localizar(em) em lugar ou terreno diverso do que adquiriu(ram).

Parágrafo terceiro – Qualquer contrariedade às restrições urbanísticas que venham a ser constatadas que contrariam o projeto aprovado pela prefeitura Prefeitura, será de inteira responsabilidade do autor, que fica desde já obrigado a regularizar a construção.

Parágrafo quarto – No caso de modificação de projeto já aprovado seja por determinações de órgãos públicos ou por questões técnicas ou arquitetônicas verificadas durante a execução da obra, o fato deverá ser comunicado imediatamente ao **ECO RESORT o, dando-se início ao processo de substituição do projeto aprovado.**

Parágrafo quinto – Nenhuma obra poderá ser iniciada sem o agendamento de uma reunião de início de obra, onde deverão participar o proprietário, o técnico responsável e o encarregado que ficará na obra, somente então será autorizado o início da obra.

Parágrafo sexto – por motivo de segurança o proprietário deverá cadastrar junto a administração todos profissionais que participarão da construção da sua unidade para que tenham acesso liberado ao **ECO RESORT.**

Parágrafo sétimo – o início da obra se dará com a presença de topógrafo credenciado pelo empreendimento para fazer a locação da unidade a ser construída.

Parágrafo oitavo – Os custos de honorários do topografo será arcado pelo proprietário

Parágrafo primeiro - O empreendimento, não se responsabilizará, em hipótese alguma, por qualquer erro de localização de obra ou demarcação da unidade.

Artigo 05 – Fica estabelecido que o empreendimento **ECO RESORT** como quaisquer dos proprietários em conjunto ou isoladamente, poderá(ão) promover ação judicial ou tomar outras providências pertinentes, a fim de impedir construções em desacordo com o projeto aprovado pela Prefeitura de Cuiabá.

Artigo 06 – O(s) proprietários deverá(ão) observar as restrições construtivas de ordem específica **ECO RESORT**, a seguir estabelecidas, que regulam o direito de utilização e aproveitamento do terreno das, sendo que tais limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos. Tais restrições deverão ser cumpridas pelo(s) proprietário(s) e seus sucessores.

Artigo 07 – As normas de proteção e restrições de uso tem a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de proteger os proprietários contra o uso indevido e danos das unidades, que poderá vir a desvalorizar a propriedade, assegurar um adequado e razoável uso da propriedade e estimular construções de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento;.

Artigo 08 – Se unidas duas ou mais unidades contíguas de modo a formar uma unidade maior, todas as obrigações e restrições constantes neste regimento continuarão a ser aplicadas a essa nova unidade, é de exclusiva responsabilidade do proprietário.

Artigo 09 – Fica terminantemente proibido o desmembramento de unidade do empreendimento; mesmo que a legislação assim o permita, a exceção de unidades resultantes da unificação de duas ou mais unidades,

Artigo 10 - São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, inclusive placas referentes à venda ou locação da unidade.

Artigo 11 - Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, para fins comerciais, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos à vizinhança, devendo ser obedecido o Regulamento Interno.

Artigo 12 - Enquanto não edificar(em), o(s) proprietário(s) deverá(ão) manter o terreno limpo e roçado, podendo o empreendimento; efetuar a limpeza dos terrenos na periodicidade que julgar conveniente, sendo que a autorização para ingresso no terreno é dada desde já pelo proprietário.

Artigo 13 - Não será permitida a ocupação de unidades vizinhas para fins de canteiro de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor da unidade que se pretende ocupar.

Artigo 14 - O(s) proprietário(s) não poderá(ão) realizar qualquer obra de terraplenagem no(s) terrenos(s), ou construção de muros ecológicos nas divisas, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado pelo **ECO RESORT** devendo os serviços de terraplenagem atender aos requisitos da construção a ser erguida.

Normas construtivas

O Projeto **ECO RESORT** encontra-se aprovado na Prefeitura Municipal de Cuiabá e não poderá ser alterado. Toda ocorrência de alteração deverão ser previamente comunicada a administração do Eco Resort para ser apreciada pelo comitê técnico do empreendimento. Não é permitido início de obras das unidades sem a prévia autorização do comitê técnico. As instalações de uso comum do Eco Resort destinam-se ao uso exclusivo dos hóspedes e proprietários, observando-se as disposições contidas no Regimento Interno.

Descrição Técnica Das Unidades Aprovadas

UNIDADE	AFASTAMENTOS	M
Bangalô 01 (2 quartos -71,51 m2)	Afastamento frontal	5,00
	afastamento lateral	1,50
	afastamento fundos	5,96
Bangalô 02 (3 quartos 74,46 m2)	Afastamento frontal	5,00
	afastamento lateral	1,50
	afastamento fundos	4,31

RESTRIÇÕES / PERMISSÕES

Construção de muros de alvenaria de qualquer natureza	Não permitido
Construção de cerca viva	Permitido
Construção de muro ecológico (eucalipto/tela/pinus com plantas)	Permitido
Construção de edícula	Não permitido
Alteração do Projeto da Unidade	Não permitido *
Construção de muro na frente da unidade	Não permitido
Construção da unidade em Pré-moldado	Não permitido
Construção da unidade Telhas metálicas	Não permitido
Construção da unidade Telhas fibrocimento	Não permitido

* Ver possibilidade com o comitê Técnico

Artigo 15 – A construção deverá obedecer rigorosamente aos seguintes recuos mínimos e requisitos abaixo discriminados:

Parágrafo primeiro – Todos os recuos acima mencionados serão contados a partir da face externa da alvenaria da edificação até as linhas de divisa ou alinhamento da área privativa.

Artigo 16 – Os beirais laterais, marquises e extensões de lajes, se existirem, não poderão ultrapassar 80cm (oitenta centímetros) sobre os recuos laterais sobre o recuo lateral principal e 40cm (quarenta centímetros) no recuo lateral secundário.. No caso de beirais, marquises e extensões de lajes de frente e fundos, se existirem, não poderão ultrapassar a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) sobre os recuos de frente e fundos.

Parágrafo primeiro - É permitida a execução de pergolados em madeira nos recuos frontais e de fundo da unidade sem a construção de cobertura sobre os mesmos,

Parágrafo segundo - O proprietário poderá construir os pergolados sobre o muro de divisa e com o limite de altura máxima de 2,00m (dois metros) em relação ao nível natural do terreno, desde que o proprietário da unidade vizinha conceda formalmente autorização, a qual deverá ser apresentada à administração do **ECO RESORT**

Artigo 17 - No caso da existência de abrigo para automóveis, será permitida sua construção no recuo frontal, somente no formato de pergolado de madeira sem cobertura com avanço máximo de 2,50 m (dois metros e meio) não podendo ultrapassar a 10 m² de área de cobertura.

Artigo 18 - A faixa de recuo da frente só poderá ser usada como jardim e local para abrigo de medidores de água, luz, telefone, TV a cabo.

Parágrafo primeiro - As instalações, compreendendo elétrica, telefone, campainha e similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre o poste da via pública até a edificação principal.

Parágrafo terceiro - A entrada de energia bem como o ramal de entrada de água deverão ser os primeiros itens a ser executados na obra, de maneira que as instalações provisórias a serem utilizadas na obra sejam derivadas do acesso principal, executado desde o início da obra conforme o padrão definitivo.

Parágrafo quarto - A ligação de esgoto provisória somente poderá ser feita no esgoto da edificação, não podendo em hipótese alguma ser utilizado o ramal de qualquer dos vizinhos.

Artigo 19 – Não serão permitidas construções utilizando-se o sistema de pré-fabricação para quaisquer que sejam os materiais empregados. A edificação que utilizar estrutura pré-fabricada em uma das etapas da obra, atendendo a um projeto arquitetônico exclusivo, poderá ter a sua execução permitida, desde que tenha a autorização do empreendimento **ECO RESORT**.

Artigo 20 – serão admitidas alterações no projeto para dois pavimentos desde que sejam respeitados os recuos de afastamentos aqui descritos, limitado a altura total da edificação em 8,00 m (oito metros). contada da cota média do alinhamento principal, para as unidades em aclave. Desde que o projeto seja aprovado nos termos aqui descritos.

Artigo 21 – Não será permitido a construção de edículas ou anexos à construção.

Artigo 22 - A área total construída deverão obedecer o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Cuiabá..

Artigo 23 - No caso de verificar-se que a obra não teve início no prazo acima estipulado pelo proprietário, ou que ocorra a sua paralisação da mesma o **proprietário deverá manter a unidade** cercado por tapume e livre de entulho. O empreendimento **ECO RESORT** fica

autorizado, também, às expensas do proprietário da unidade, a adotar medidas de estabilização de taludes nas áreas afetadas nas obras não concluídas.

Artigo 24 - No alinhamento de frente e nas divisas laterais da unidade na extensão de 5,00m (cinco metros) não será permitida a construção de muros de fechamento, nem instalação de grades. Será permitido o plantio de cerca viva, que deverá ser conservada com altura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), somente nas divisas laterais compreendidas no recuo da frente, ficando vedada a sua utilização no alinhamento de frente.

Artigo 25- As divisas laterais da unidades, além da faixa de recuo frontal, bem como as divisas de fundo, só poderão ter **FECHAMENTO ECOLÓGICO** conforme descrito no artigo 03 parágrafo segundo.

Parágrafo primeiro - É proibida a instalação de grades (metalon, tela artística), de qualquer natureza, cercas elétricas e cercas de arame galvanizado sobre os muros ecológicos de divisas da unidade.

Parágrafo segundo - Todo condômino é obrigado a conceder servidão para passagem de tubulações de esgoto e águas pluviais, nas faixas de recuo lateral da unidade.

Parágrafo terceiro - Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como a sua manutenção.

Parágrafo quarto - Quando for necessário utilizar a faixa de servidão, é obrigatório apresentar o projeto bem como a autorização da unidade onde passará a servidão.

Artigo 26 - O empreendimento poderá, a qualquer tempo, fiscalizar as unidades s, as obras em andamento e as edificações paralisadas ou concluídas, sendo usado na fiscalização os projetos aprovados pelo empreendimento; e órgãos competentes, que deverão estar na pasta da obra, se for o caso, a fim de verificar o integral cumprimento das disposições do presente Regulamento.

Parágrafo primeiro - O proprietário deverá permitir o acesso à unidade da obra pela pessoa designada pelo empreendimento; podendo para tanto indicar uma pessoa para acompanhar a fiscalização quando a obra, não podendo em hipótese alguma negar permissão à fiscalização.

Parágrafo segundo - Somente o proprietário adimplente com as suas obrigações pecuniárias, incluindo multas e taxas, poderá receber a carta de liberação para proceder utilização da unidade.

Parágrafo quinto - O Proprietário concederá a carta de liberação mediante o cumprimento dos seguintes itens:

a) A remoção e a limpeza dos restos de materiais, entulhos e lixo da obra existente na unidade e na unidade vizinha;

- b) A reconstituição e liberação da unidade vizinha;
- c) O pagamento de todas as multas que foram aplicadas durante a execução da obra;

Artigo 27 - A implantação dos acessos às unidades (automóveis e pedestres) deverá sempre ser feita de modo a preservar a inclinação da calçada padrão e garantir a acessibilidade universal ao pedestre.

Parágrafo primeiro - No caso de execução de pisos ou pavimentos na calçada, a mesma deverá respeitar o padrão estabelecido pelo empreendimento

Parágrafo segundo - A execução de rampas de acesso à unidade por parte do proprietário deverá sempre respeitar o limite da faixa de serviço, assim designada ao primeiro trecho da calçada que se inicia na guia até seu encontro com o alinhamento da faixa de percurso, assim designada ao trecho de percurso de pedestres.

Parágrafo terceiro – O proprietário da unidade a fica responsável pela preservação e manutenção do passeio ao longo dos alinhamentos de sua unidade!

Artigo 28 - Havendo a necessidade de construção de muros de arrimo de lateral ou fundos, estes só poderão ser erguidos até a altura máxima de 1,00m (um metro) em aterro ou corte, contados acima ou abaixo da cota original da unidade, no trecho onde o mesmo será edificado.

Parágrafo primeiro - Toda terraplenagem de terreno que gere aterro ou corte na divisa com da unidade só serão permitidas, dentro dos parâmetros acima, com a execução de muro de arrimo e drenagem necessários, com a autorização do empreendimento, gastos estes por conta do proprietário da unidade localizada no terreno em questão.

Artigo 29 - O descumprimento das obrigações aqui previstas sujeitará os proprietários à cominação da multa mensal, enquanto não for regularizada a situação nos termos estabelecidos em convenção do condomínio , multa esta que será fixada e cobrada pelo Proprietário, independente das sanções e penalidades que possam ser impostas pelos órgãos públicos competentes.

Artigo 30 - Fica desde já instituída, SERVIDÃO DE PASSAGEM entre o Proprietário e empreendimento **ECO RESORT**.