

JATOBÁS - UNIFICAÇÃO COM OS LOTEAMENTOS JATOBÁS II E JATOBÁS III.

Proposta da CBÉ para a Associação dos Proprietários do Residencial Jatobás.

Data: 15 de abril de 2008, em confirmação de proposta já levada à Assembléia, que postergou a decisão, com validade até a data da Assembléia Geral Ordinária da Associação.

Os novos empreendimentos **Jatobás II e Jatobás III**, que terão, aproximadamente, **60 lotes**, para efeito de unificação com o **Jatobás**, serão de idêntico padrão, isto é, obedecerão aos seguintes parâmetros:

A - Dos lotes:

- 01 - área mínima de 1.000 (mil) metros quadrados;
- 02 - estarão sujeitos as mesmas restrições urbanísticas e normas de construção;
- 03 - obedecerão aos estatutos, já implantado, da Associação dos Proprietários do Residencial Jatobás; e
- 04 - os novos proprietários serão obrigatoriamente associados da Associação, por adesão no ato da compra do lote, com os mesmos direitos e obrigações.

B - Dos Novos Empreendimentos: Jatobás II e Jatobás III.

Os planos de loteamento desses novos empreendimentos obedecerão os mesmos padrões do Jatobás, porém serão implantados em épocas diferentes, sendo o Jatobás II previsto para 2009, com mais ou menos 37 lotes, e o Jatobás III com 23 lotes.

Portanto, cada um terá:

- 01 - Sistema de Lazer na proporção de 10% (dez por cento) sobre a área loteada;
- 02 - Área Institucional 5% (cinco por cento), podendo ser dentro ou fora do loteamento, de acordo com critério da Prefeitura Municipal;
- 03 - Área de Preservação Permanente (ao longo do Ribeirão), com possibilidade ser aproveitada 15% dessa área pra Lazer;
- 04 - Vias públicas com 15,00 metros de largura, sendo 9,00 m. de leito pavimentado e 3,00 (três) metros de calçadas de cada lado.
- 05 - Serão, também, do mesmo tipo e padrão: rede elétrica e iluminação pública; rede de água; rede de esgotos; galerias de águas pluviais e muros de fechamento.
- 06 - Como o Sistema de Lazer dos novos empreendimentos será maior do que Área de Lazer do Jatobás, haverá espaço de implantação de novos equipamentos, conforme for o entendimento da Associação;
- 07 - Os novos empreendimentos serão cercados por muros de 3,00 m. de altura, do mesmo padrão do Jatobás;
- 08 - As ruas serão arborizadas nos mesmos padrões das ruas do Jatobás e no Sistema de Lazer será implantado paisagismo;
- 09 - Os muros terão cercas elétricas no mesmo padrão da rede que estiver instalada no Jatobás ;

As construções nos novos empreendimentos só poderão ser habitadas após a conclusão de todas as infra-estruturas da respectiva fase.

O Jatobás II, será entregue com uma quadra poli-esportiva idêntica a existente no Jatobás.

C - Da interligação dos empreendimentos.

Aprovados os novos empreendimentos serão implantados os muros de fechamento conjuntamente com as infra-estruturas, de maneira que toda a tramitação de máquinas e veículos sejam feitas independentemente do Residencial Jatobás.

Após concluído todos os muros de fechamento e de todas as infra-estruturas (inclusive com a cerca elétrica) será iniciada a demolição do muro de fechamento entre o Jatobás e o Jatobás II, da seguinte maneira:

- a) desligamento da cerca elétrica do muro de divisa com a fase II e concomitante interligação com a cerca elétrica da fase II;
- b) abertura total das partes dos muros na largura das ruas de 15,00 metros, e mais a parte de afastamento das edificações de 6,00 metros de cada lado das ruas;
- c) rebaixamento do restante do muro de divisa entre as duas fazes dos empreendimento, até a altura de 2,00 (dois) metros;

D - Do Portal de acesso.

Todos os associados usarão o mesmo portal de acesso, existente no Jatobás.

A CBÉ construirá um portal de acesso, conforme projeto anexo, onde, atualmente existe um portão de serviço, nos fundos do Jatobás.

E - Do uso das áreas de lazer.

Os novos associados - Jatobás II e III - só poderão utilizar as áreas de lazer do Jatobás, após concluídas as suas respectivas áreas de lazer, em igualdade de condições.

Os associados do Jatobás poderão utilizar as áreas de Lazer do Jatobás II e III, assim que forem sendo implantadas.

F - Cobrança de Taxa Associativa.

Quando da conclusão das obras de infra-estruturas do Jatobás II e da sua interligação com o Jatobás I na forma prevista do item "C" anterior, a administração da associação passará a ser única, englobando estes dois empreendimentos, sendo que as despesas de manutenção destes dois empreendimentos passarão a ser rateados entre todos os lotes das duas fases, reduzindo assim a contribuição de cada um.

Sistemática idêntica, será adotada para a unificação do Jatobás III, ao Jatobás I e Jatobás II.

G - Novas Regras de aprovação de loteamentos.

Segundo novas Normas expedidas pelo DEPRN, em todo novo empreendimento, deverá haver 20% (vinte por cento) de Área Verde, destinada a reflorestamento paisagístico. Portanto, tanto o Jatobás II como o Jatobás III, estarão sujeitos a estas novas regras.

O Jatobás tem 10% de Sistema de Lazer.

O Jatobás II e III, terão, obrigatoriamente: 10% de Sistema de Lazer e mais 20% de Área Verde, podendo ser incorporada nessa Área Verde a Área de Preservação Permanente. Caso a Área de Preservação Permanente não atinja os 20%, deverá ser complementada. Este é o atual entendimento.

EM TESE, os novos empreendimentos terão 30% (trinta por cento), somados os Sistema de Lazer e Área Verde.

Resumo:

- 1 - Os novos empreendimentos serão do mesmo tipo e padrão.
- 2 - A CBÉ fará uma Portaria de Acesso nos fundos do Jatobás, conforme projeto anexo.
- 3 - Completará o acesso já aprovado pelo DER e implantará paisagismo nesse trecho.
- 4 - Os novos empreendimentos não terão portaria de acesso (utilizarão os acessos existentes no Jatobás).
- 5 - Todos estarão sob o mesmo regime condominial e obedecerão as mesmas regras e restrições.
- 6 - A CBÉ fará por conta e risco a retirada e rebaixamento dos muros divisórios entre os empreendimentos e caso o proprietário do lote de divisa queira, fará a retirada total do muro, ficando por sua conta a construção de novo muro até a altura de 2,00 metros.

OBS. - A remoção dos muros contempla os finais das ruas 04, 05, 07, 08 e 09, e rebaixamento dos muros de dividas dos lotes 05-A, 10-A, 05-B, 10-B, 05-C, 10-C, 05-D e 10-D para 2,00 metros.

Piracicaba, 13 de maio de 2008.

CBÉ Construtora e Emp. Imob. Ltda.