

**Item 01 do edital:**

Conforme definido em AGE o Conselho Administrativo, podendo também haver participação de proprietário interessados em agregar/auxiliar a tarefa, deverá em até 90 dias levantar informações sobre os 8 lotes que foram suprimidos pela incorporadora Serra de Caldas quando do registro do empreendimento junto a Prefeitura de Caldas novas.

**Abaixo segue sugestões de ações ou levantamentos a devem realizados:**

- ✓ Verificar o número de inscrição dos 8 lotes junto a prefeitura de Caldas Novas
- ✓ Verificar a titularidade dos 8 lotes junto a prefeitura de Caldas Novas
- ✓ Verificar a situação jurídica e financeira:
  - Verificar a existência de dívida, seu valor e se já estão na dívida ativa do atual titular;
  - Verificar situação jurídica da empresa Serra de Caldas e se esses lotes não estão com algum tipo de embargo ou impedimento para venda ou doação.

**Uma vez levantada as informações acima, levantar e registrar:**

1. O valor do custo para que seja feito um novo projeto urbanístico do condomínio contemplando as 549 unidades e a rua que foi feita onde estão os lotes;
2. O valor do registro e averbação deste novo projeto urbanístico junto a prefeitura de Caldas Novas;
3. O impacto que o novo projeto poderá causar as 549 unidades, uma vez que a metragem denominada fração ideal será modificada para cada lote existente;
4. O valor do custo individual da alteração e averbação dos 549 lotes que serão afetados;

**Proposta alternativas a serem analisadas:****a) Mudança de destinação**

Verificar junto a prefeitura de Caldas Novas a possibilidade de alterar a destinação dos 8 lotes de área residencial para área verde ou área comum do condomínio.

- Verificar se essa alteração de destinação necessitará ou não, que seja feito um novo projeto urbanístico.
  - Levantar se há a obrigatoriedade de um novo projeto urbanístico, uma vez que os lotes continuarão a existir, mas a sua destinação é que será alterada.

- Não sendo necessário, verificar o custo para a alteração da destinação dos 8 lotes para área verde ou área comum junto a prefeitura de Caldas Novas.

#### **b) Prerrogativa de uso como área comum**

Verificar se existe a possibilidade de se manter a atual situação, ou seja, registrado 557 lotes, em uso de fato, 549 lotes, entretanto considerando os 8 lotes internamente com mudança de sua utilização, como se a destinação dos lotes fosse para área comum ou área verde. Essa é uma prerrogativa do proprietário do lote.

- Lembro que essa opção já é praticada por proprietários que compraram dois lotes, onde um dos lotes ele o utiliza como área verde.
- Sendo possível, não haverá necessidade de novo projeto urbanístico (custo menor).
- Os encargos, tais como IPTU/TLP e outros que possam existir serão pagos anualmente pela administração, como já o é para a sede da administração.
- Os lotes passarão a ser do condomínio, sem a possibilidade de venda, doação, etc., passando a ser parte permanente dos bens do condomínio, devendo esta opção ser validada e chancelada em uma assembleia.