

CONDOMÍNIO ECOLÓGICO PARQUE DO MIRANTE

ADMINISTRAÇÃO 2000-2001

- 1. SÍNTESE DA CONVENÇÃO**
- 2. REGIMENTO INTERNO**
- 3. CÓDIGO DE OBRAS**

Apresentação

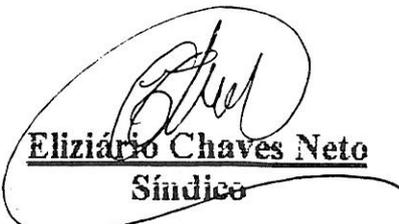
Esta obra tem caráter prático e teórico. Seu objetivo maior é orientar a comunidade, assim como, a administração do condomínio. Valendo-se de obras que tratam da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 - "Lei do Condomínio"; o regimento interno foi reformulando com o intuito de explanar de forma coerente os princípios sociais do bem viver, assim como, nortear as atitudes administrativas que devem ser tomadas a respeito de problemas que afligem o condomínio, mostrando como proceder, o que fazer, o que evitar, que caminhos seguir de forma ética e imparcial.

Não obstante, não podemos deixar de agradecer pela ajuda imprescindível dos condôminos presentes na assembléia do dia 5 de agosto de 2000, pois, com suas críticas e sugestões tornaram esta obra um bem valioso.

É com grande satisfação, pois, que entregamos este instrumento à comunidade do Condomínio Ecológico Parque do Mirante, confiantes de que estamos contribuindo com o alicerce necessário para o crescimento sólido e sustentável deste condomínio, possibilitando assim, concretizar o sonho de morar bem.



William Carneiro de Mendonça
Sub-síndico



Eliziário Chaves Neto
Síndico

ÍNDICE

SÍNTESE DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO ECOLÓGICO PARQUE DO MIRANTE	1
REGIMENTO INTERNO	3
CAPÍTULO I	3
<i>DEFINIÇÃO DO CONDOMÍNIO</i>	<i>3</i>
CAPÍTULO II.....	3
<i>DEFINIÇÃO DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA</i>	<i>3</i>
CAPÍTULO III	5
<i>DIREITOS E DEVERES.....</i>	<i>5</i>
CAPÍTULO IV.....	7
<i>PROIBIÇÕES.....</i>	<i>7</i>
CAPÍTULO V	8
<i>DISPOSIÇÕES GERAIS.....</i>	<i>8</i>
CÓDIGO DE OBRAS	9



SÍNTESE DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO PARQUE DO MIRANTE

- a) "O condômino terá direito a usar, dispor, usufruir e utilizar da área de utilização individual, assinalada na planta referida na cláusula terceira da escritura pública declaratória, permitindo-se construções em termos modulados, devendo os projetos de construção serem submetidos ao **Administrador do Condomínio** para que este dê o parecer favorável, após consulta do Conselho Consultivo;
- b) A extinção do Condomínio somente poderá se dar com o sentimento expresso de pelo menos 2/3 (dois terços) de sua totalidade, antecedido de prévia autorização das Autoridades competentes de conformidade com a legislação em vigor;
- c) Fica entendido que todas as obras, edificações, instalações, serviços e benfeitorias internas nas áreas de utilização individual do Condomínio, tanto no que concerne a sua regularidade legal, quanto técnico, ocorrerão inteiramente por sua conta e risco, sem qualquer interpelação, não cabendo em hipótese alguma retorno ao ressarcimento destas despesas contra o vendedor ou loteador;
- d) Cada condômino tem direito de usar, administrar e usufruir da área de utilização individual como bem entender desde que observe e faça observar por quem em seu lugar a ocupar os preceitos deste instrumento, não comprometendo e não permitindo que alguém por ele comprometa os princípios que norteiam os objetivos da comunidade, respeitando a condição da área rural e não havendo intenção entre os condôminos de descaracterizá-la, ficando absolutamente claro que a partir deste momento passa a ser os únicos responsáveis por qualquer esbulho, invasão ou qualquer tipo de agressão aos imóveis ou frações ideais;
- e) No tocante as reuniões, será realizada anualmente em Assembléia Ordinária a reunião dos co-proprietários que deverão resolver os seguintes assuntos:
 1. Apreciação do Relatório Anual sobre as atividades comunitárias e previsão para o período seguinte;
 2. Orçamento Anual proposto pelo Administrador;
 3. Apreciação e deliberação sobre as contas do Administrador;
 4. Eleição do Administrador para mandato de 01 (um) ano, permitida a reeleição;
 5. Imposição de multas;
 6. Aprovação do Orçamento de Obras, melhorias, manutenção dos equipamentos comunitários e de produção; e

7. Eleição do Conselho Consultivo integrado de 03 (três) membros efetivos e igual número de membros suplentes. As reuniões serão convocadas pelo Administrador por meio de carta com antecedência mínima de 10 (dez) dias, designado dia, hora e local apazados e, mesmo sumariamente, a ordem do dia a ser discutida. As reuniões extraordinárias, poderão ser convocadas pelo menos 2/3 (dois terços) de sua totalidade.
- f) A propriedade ou cada fração ideal dará direito a um voto, não podendo votar ou ser votado o condômino que não estiver em dia com suas obrigações perante o Condomínio permitindo-se a representação por procuração;
 - g) O condômino deverá concorrer na proporção de cada fração ideal, para as seguintes despesas: pagamento de impostos e taxas que recaiam ou vierem a recair sobre o imóvel para pagamento de empregados do Condomínio, pagamento de obras de infra-estrutura, melhoramentos e benfeitorias aprovadas pela Assembléia;
 - h) O co-proprietário que não pagar suas contribuições para as despesas comuns, nas datas previstas, ficará sujeito a correção monetária, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e acréscimos de 10% (dez por cento) sobre o débito, honorários de advogados e mais custas judiciais, tudo cobrável através de execução forçada;
 - i) Compete ao Administrador, representar o Condomínio em Juízo ou fora dele, observar as normas contidas neste instrumento e as deliberações regulares dos co-proprietários, superintender as obras e serviços, arrecadar as contribuições dos condôminos, assinar contratos de serviços obras e pessoal, contratar a Administradora;
 - j) Compete ao Conselho Consultivo, fiscalizar as contas do Administrador, seus atos, emitindo pareceres para a Assembléia;
 - k) A presente Convenção só poderá ser modificada através de Convocação de Assembléia Geral Extraordinária convocada com antecedência de 30 (trinta) dias e com a presença de pelo menos 2/3 (dois terços) da totalidade dos Condôminos e quites com suas obrigações para com o Condomínio permitindo-se a representação por procuração;
 - l) Fica eleito o Foro de Brasília-DF, para qualquer ação ou procedimento em questões relativas ao Condomínio, obrigando seus co-proprietários compradores, ao fiel cumprimento de todas as cláusulas deste Instrumento, obrigações estas que deverão constar nos Contratos de Compra e Venda, Alienação e Exoneração de frações ideais, e benfeitorias caso existentes em sua área privativa; e
 - m) Fica autorizado ao Administrador celebrar acordos com outros Condomínios circunvizinhos ouvindo o Conselho Consultivo."



REGIMENTO INTERNO

Os condôminos do CONDOMÍNIO ECOLÓGICO PARQUE DO MIRANTE, situado no Setor Habitacional Tororó – SHTO, Rodovia/DF-140, km-4,5, reunidos em Assembléia Geral Extraordinária, em atendimento ao Edital de Convocação de 20 de julho de 2000, no uso das prerrogativas que lhes confere o § 1º do Art. 24 da Lei nº 4.591 de 16/12/64 e Art. 17 do Regimento Interno, resolve aprovar modificação total na estrutura e parcial no conteúdo do Regimento Interno, aprovado em 20 de fevereiro de 1999.

CAPÍTULO I

DEFINIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 1º - Conforme estabelece o Art. 24 da Lei 4.591 de 16/12/64, haverá, anualmente, uma Assembléia Geral Ordinária dos condôminos, que ocorrerá no mês de junho em dia e hora que melhor convier, convocada pelo síndico com 10 dias de antecedência, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas do Condomínio, correspondentes as de administração, conservação e do conjunto de edificações necessárias a estruturação do Condomínio, devem constar no orçamento anual.

§ 1º - As decisões da assembléia, tomadas, em cada caso, pelo quorum que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos proprietários, locatários e empregados ao seu cumprimento.

§ 2º - A Assembléia Geral Extraordinária será convocada com 10 dias de antecedência, pelo síndico, em qualquer época, para tratar de assuntos extraordinários.

CAPÍTULO II

DEFINIÇÃO DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA

Art. 2º - A estrutura administrativa do CONDOMÍNIO ECOLÓGICO PARQUE DO MIRANTE é gerida pelo Síndico, Subsíndico e Conselho Consultivo.

Art. 3º - O Síndico e subsíndico serão eleitos na forma prevista pela Convenção, com quórum de maioria dos presentes, para mandato de 01 (um) ano, permitida a reeleição por mais um ano.



§ 1º - A eleição será realizada em assembléia Geral Ordinária, convocada para tal fim, no mês de junho em data e hora preestabelecido no edital de convocação.

§ 2º - Compete ao Síndico:

- a) representar, ativa e passivamente, o condomínio em juízo ou fora dele e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas pela Convenção e este Regimento Interno;
- b) cumprir e fazer cumprir as decisões da Assembléia Geral, bem como as disposições da Convenção, deste Regimento Interno, dos regulamentos e da legislação aplicável;
- c) praticar todos os atos de administração necessários ao funcionamento do condomínio, inclusive quanto a contratação e dispensa de funcionários, cabendo-lhe, ainda, fixar-lhes a remuneração e atribuições;
- d) constituir procuradores com mandatos específicos, observados os limites de suas atribuições;
- e) encaminhar à Assembléia Geral e aos condôminos os Balancetes Mensais, os Relatórios Financeiros, Balanço Anual, Demonstrações e Programação Orçamentária anual;
- f) convocar Assembléia Geral, nos termos deste regimento, comunicando aos condôminos, nos 30 (trinta) dias subsequentes o que foi deliberado;
- g) presidir Assembléias Gerais;
- h) superintender as obras do Condomínio;
- i) autorizar a aquisição de bens, alienação, bem como a contratação de serviços até 15 salários mínimos, submetendo o assunto ao Conselho Consultivo;
- j) promover a cobrança judicial de qualquer condômino que atrasar com o pagamento das taxas condominiais a partir de 3 (meses);
- k) impor as multas previstas na lei nº 4.591 de 16/12/64, na Convenção e neste Regimento Interno;
- l) manter guarda de toda documentação relativa ao Condomínio, durante cinco anos, para eventual verificação contábil; e
- m) a Administração do Condomínio terá a obrigação de informar por escrito ao reclamante as medidas e as ações futuras.

§ 3º - Compete ao Subsíndico:

- a) substituir o síndico em suas ausências e impedimentos;
- b) auxiliar o síndico no desempenho de suas funções;
- c) assinar juntamente com o síndico, cheques, contratos e acordos;



- d) exercer funções do síndico, que por ele forem delegadas;
- e) verificar o cumprimento do cronograma físico-financeiro das obras em andamento;
- f) convocar e presidir as Assembléias Gerais, quando o síndico não adotar as providências em tempo hábil;
- g) representar o síndico quando designado;
- h) administrar a manutenção de móveis, máquinas e equipamentos; e
- i) administrar o funcionamento interno do escritório do condomínio.

§ 4º - O Síndico e o Subsíndico poderão ser destituídos, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta, pelo voto de dois terços dos condôminos presentes, em Assembléia Geral especialmente convocada. (§ 5º do Art. 22 da Lei 4.591 de 16/12/64).

Art. 4º - Será eleito dentre os condôminos proprietários em dia com suas obrigações condominiais, conforme previsto no item 7 da Convenção e Art. 23 da Lei nº 4.591 de 16/12/64, um Conselho Consultivo, constituído de três membros efetivos e três suplentes.

§ 1º - a eleição do Conselho Consultivo, em situação normal, será realizada concomitantemente com a de Síndico e Subsíndico, com mandato de 1 ano, permitida a reeleição.

§ 2º - Compete ao Conselho Consultivo:

- a) proceder como Órgão Consultivo do Síndico, com a finalidade de assessorá-lo na solução dos problemas inerentes ao Condomínio;
- b) fiscalizar os atos administrativos exercidos pelo Síndico e o Subsíndico, inclusive fazendo análise dos Balancetes Mensais e emitindo parecer sobre eles;
- c) à luz das normas previstas no Código de Obras do Condomínio, o Conselho Consultivo orientará os condôminos no sentido de que suas obras sejam executadas obedecendo os parâmetros estabelecidos pelo Código;
- d) comunicar ao Síndico, por escrito, as irregularidades existentes em qualquer obra, cujo proprietário resiste proceder as devidas correções ou é reincidente no erro;
- e) embargar a obra, caso a mesma esteja em desacordo com o Código de Obras, prejudicando os condôminos confrontantes ou até mesmo o Condomínio; e
- f) com maioria de 2/3 convocar Assembléia Geral, em caso de necessidade e urgência, quando o Síndico se encontrar impedido ou em estado de suspeição.

§ 3º - Constando no Edital de Convocação, o Conselho Consultivo pode ser destituído em qualquer Assembléia Extraordinária, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou no silêncio desta, pelo voto de dois terços dos condôminos presentes.



§ 4º - A destituição de membro do Conselho Consultivo poderá ser proposta pelo Síndico com a aprovação de 2/3 dos membros do Conselho, sempre que o membro não cumprir suas funções ou tiver duas faltas consecutivas em reuniões do Conselho.

CAPÍTULO III

DIREITOS E DEVERES

Art. 5º - Direitos dos Condôminos:

- a) usar e dispor da respectiva área privativa, desde que não prejudique a segurança e a solidez do Condomínio, não causem danos ou incômodos aos demais condôminos e não infrinjam as normas legais, e as disposições deste Regimento;
- b) usar as partes comuns do Condomínio, desde que não impeçam e nem perturbem o idêntico uso pelos demais condôminos;
- c) utilizar os serviços da portaria desde que não perturbem a sua ordem e não desviem os empregados para serviços particulares durante o horário de trabalho dos mesmos;
- d) comparecer às assembleias gerais e, quando em dia com suas obrigações e contribuições, nelas discutir, votar e ser votado;
- e) apresentar sugestões e reclamações que julguem necessárias, inscrevendo-as na Ata de Ocorrência que fica à disposição na Portaria do Condomínio.

Art. 6º - Deveres dos Condôminos:

- a) zelar e fazer zelar pela integridade material do patrimônio comum do Condomínio, bem como contribuir para o custeio de qualquer obra de manutenção ou melhoramento de interesse geral do condomínio, cujo orçamento e execução seja aprovado em Assembleia;
- b) mandar reparar por sua conta e risco qualquer dano causado a outros condôminos ou ao patrimônio comum do condomínio, por si, por seus dependentes, prepostos, locatários ou visitantes seus convidados, sob pena de serem executados tais serviços por conta do condomínio e a despesa cobrada, em boleto, do condômino infrator;
- c) manter a área de utilização individual devidamente murada e residência ou local para guarda provisória de material de construção, com a devida precaução, já que sob nenhuma hipótese o Condomínio será responsabilizado por furtos nas propriedades individuais dos condôminos;
- d) guardar o decoro e respeito no uso das áreas comuns, não usando nem permitindo que sejam usadas, tanto quanto as respectivas áreas individuais, para fins diversos daquele a que se destinam;
- e) não alugar ou ceder sua propriedade privada a pessoas reconhecidamente de maus costumes ou reputação duvidosa;



- f) manter o endereço atualizado junto à Administração, caso não more no condomínio;
- g) não obstruir, nem permitir que sejam obstruídas as vias de circulação ou qualquer outra parte comum do condomínio com a colocação de móveis, máquinas, trailers, objetos de qualquer natureza ou entulhos de obras;
- h) manter a área individual devidamente limpa, sob pena da limpeza ser efetuada pela Administração e a despesa ser cobrada em boleto, do proprietário da respectiva área, lembrando que a remoção do lixo ou entulho também é obrigação do condômino;
- i) guardar silêncio das 22:00 horas às 7:00 horas, evitando a produção de ruídos que possam perturbar o sossego e o bem estar dos outros moradores;
- j) contribuir para as despesas comuns do condomínio, na proporção aprovada em assembléia, efetuando os pagamentos nos prazos e valores estabelecidos;
- k) efetivar a ligação da água residencial na rede comum utilizando registro e encanção apropriada; as torneiras da residência devem ser mantidas fechadas, quando não estejam em uso normal, a fim de evitar que a perda de água venha prejudicar os demais moradores;
- l) acondicionar o lixo doméstico em sacos apropriados e colocá-lo em local de fácil acesso para a coleta. O lixo será recolhido nos dias e horários preestabelecidos pela Administração, após esse horário o mesmo não será coletado, devendo, nesse caso, o próprio morador efetuar a remoção do lixo, conduzindo-o da sua residência até ao container, situado em local apropriado;
- m) informar ao Síndico, por escrito, qualquer irregularidade que fira o interesse geral;
- n) nos casos de doação, alienação, locação ou cessão, a qualquer título, do direito de uso de sua propriedade a terceiro, o condômino deverá fazer constar do respectivo instrumento a obrigação pelo adquirente, locatário ou titular do direito de uso, de observar e cumprir fielmente os dispositivos da Convenção do Condomínio, deste Regimento Interno e normas em vigor;
- o) respeitar a velocidade máxima permitida de 30 km/h, para trânsito de veículo nas dependências do Condomínio, observadas as regras exigidas pelo Código Nacional de Trânsito;
- p) os veículos deverão ser estacionados nas garagens ou locais comuns permitidos para tal fim;
- q) respeitar as normas de segurança da portaria, bem como tratar os porteiros com educação e respeito; e
- r) respeitar e tratar com educação o corpo administrativo (Síndico, Subsíndico, Conselho Consultivo), assim como Zeladores, Porteiros, Seguranças, Secretário e qualquer outro profissional constituído pela Administração.



CAPÍTULO IV

PROIBIÇÕES

Art. 7º - É expressamente proibido ao condômino/proprietário:

- a) manter em área privativa substâncias, instalações ou aparelhos de qualquer espécie que possam apresentar perigo à segurança do condomínio e/ou causar incômodo ou dano à saúde dos demais condôminos;
- b) utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares;
- c) permitir a circulação de cachorro fora de sua propriedade, sem coleira e sem estar acompanhado pelo dono;
- d) canalizar para áreas públicas ou particulares águas servidas da residência;
- e) utilizar fogo em área privativa ou pública para eliminar lixo ou mato proveniente da limpeza da área (deve-se realizar a remoção do lixo/entulho);
- f) colocação de materiais de construção e entulhos ou lixo nas vias de circulação e demais áreas comuns;
- g) a entrada no Condomínio de pedintes, propagandistas e vendedores ambulantes, salvo quando chamados por algum morador ou pela Administração do Condomínio;
- h) guardar ou depositar em qualquer parte do Condomínio explosivos, inflamáveis ou quaisquer outros agentes químicos que, por sua natureza, possam colocar em risco a segurança e a saúde dos moradores;
- i) subir, pinchar, ou escrever nos muros, árvores e edificações do Condomínio;
- j) criar ou manter porcos e pocilgas;
- k) criar ou manter animais de grande porte, tais como: vacas, cavalos e etc, que pelo seu porte, possam causar perigo e danos aos demais condôminos e moradores do condomínio;
- l) manter área privativa sem o muro ou outro tipo de fechamento;
- m) manter área privativa sem a devida limpeza;
- n) exercer atividades que não aquela especificada na destinação da área privativa ou fração ideal;
- o) servir-se da energia elétrica, na residência ou em qualquer outra construção, sem que esteja oficialmente ligado pela concessionária de energia (CEB);
- p) permitir vazamento na rede doméstica de água, por falta de manutenção nas instalações residenciais; e
- q) dirigir com imprudência e velocidade acima do permitido, oferecendo assim, risco à vida de terceiros e;
- r) o desmembramento dos lotes ou frações.



Art. 8º - Os infratores deste Regimento ficam sujeitos às seguintes sanções:

- a) advertência por escrito;
- b) multa; e
- c) ação judicial prevista na Lei nº 4.591/64.

§ 1º - A multa a ser aplicada será no valor equivalente à Taxa de Administração, essa penalidade será aplicada 24 horas após o condômino tomar conhecimento da advertência por escrito e deliberadamente recusar a sanar o problema causador. Na reincidência o valor da multa será duplicado, ficando sujeito a outras sanções, tais como: ressarcimento de danos e ações judiciais.

§ 2º - A infringência à alínea q, cometida por pessoa estranhas ou não condôminos, acarretará na proibição do seu reingresso na área interna do Condomínio.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 9º - Pessoas estranhas ao Condomínio terão o ingresso condicionado à identificação na portaria, assim como, informar o local para onde se destinam. Caso se neguem a identificar-se, terão seu acesso impedido pelo porteiro.

Art. 10 – As reparações das instalações internas de água, eletricidade e esgoto de cada propriedade, serão feitas até as linhas tronco por conta dos respectivos proprietários.

Parágrafo único – Os eventuais danos causados pelos condôminos, seus dependentes, prepostos, locatários ou visitantes às instalações comuns do Condomínio, terão seus reparos feitos pela Administração do Condomínio e serão cobrados do condômino causador do dano.

Art. 11 – Recomenda-se que não seja retirada de forma excessiva a cobertura vegetal do lote, pois esta é fundamental para a infiltração da água no solo, além de funcionar como uma camada protetora contra erosão e compactação do terreno.

Art. 12 – Na retirada da vegetação para limpeza, que seja substituída por uma outra cobertura vegetal, grama, por exemplo.

Art. 13 – É obrigação de cada condômino e seus dependente proteger, manter e preservar a vegetação nativa, os pássaros e demais animais silvestres existentes no Condomínio.

Art. 14 - Será permitido a permanência de animais domésticos de pequeno e médio porte nas unidades privadas, desde que não incomodem os vizinhos, ficando o condômino responsável por qualquer dano causado a terceiro e/ou ao condomínio que por ventura



Condomínio Ecológico
Parque do Mirante

venha a acontecer, ficando o mesmo obrigado a apresentar atestado de vacinação em caso de acidente, quando for o caso.

Art. 15 - Os casos não previstos neste Regimento Interno serão resolvidos pelo síndico e suas decisões submetidas a Assembléia Geral.

Art. 16 - Este Regimento entrará em vigor a partir da data de sua aprovação, revogando as disposições em contrário.

Brasília-DF, 05 de agosto de 2000

CÓDIGO DE OBRAS

Os condôminos do CONDOMÍNIO ECOLÓGICO PARQUE DO MIRANTE, situado no Setor Habitacional Tororó – SHTO, Rodovia/DF-140, km-4,5, reunidos em Assembléia Geral Extraordinária, em atendimento ao Edital de Convocação de 20 de julho de 2000, no uso das prerrogativas que lhes confere o § 1º do Art. 24 da Lei nº 4.591 de 16/12/64, resolve aprovar o Código de Obras, com vistas a regulamentar as futuras edificações e adequar as existentes às normas legais.

Art. 1º - Integram o presente código, e como se dele fizessem parte, o Regulamento para Instalações de Consumo de Energia Elétrica do Distrito Federal, o Regulamento para Instalações de Água Fria do Distrito Federal, o Regulamento para Instalações de Esgotos Sanitários do Distrito Federal, o Regulamento para Instalações de Tubulações para passagem de Cabos ou Fios Telefônico do Distrito Federal e o Regulamento para Instalações e Aparelhamento Contra Incêndio do Distrito Federal;

Parágrafo único - Este Código de Obras obedece os parâmetros estabelecidos pela Lei nº 2.105 de 08/10/98, do Governo do Distrito Federal.

Art. 2º - A Administração do Condomínio, através do Síndico e do Conselho Consultivo, se reserva no direito de sustar a aprovação de projeto, sempre que este prejudique a unidade ou a harmonia do conjunto;

Art. 3º - As construções somente poderão ser cobertas com telhas do tipo cerâmica ou similar.



Parágrafo único - As construções que estiverem em desacordo com o estabelecido neste artigo, terão 03 (três) anos para adequar-se à sua exigência, sob pena de cobrança de multa por parte da administração do condomínio e ação judicial, a partir da comunicação.

Art. 4º - Somente serão permitidas construções em madeira mediante autorização da Administração;

Art. 5º - A construção de fundo ou secundária somente será permitida caso faça parte da construção principal, conste do Projeto Arquitetônico e seja destinada a lavanderia, churrasqueira ou aposentos de empregados.

Parágrafo único - A construção que estiver em desacordo com o estabelecido neste artigo, terá 3 (três) anos para fazer as adaptações necessárias ou demoli-la.

Art. 6º - No caso de construções profundas, estas deverão guardar um afastamento mínimo de 0,50m das divisas, medidos desde sua face;

Art. 7º - Nas construções feitas no alinhamento de logradouros públicos, as águas pluviais dos telhados e marquises deverão ser canalizadas e os condutores embutidos nas fachadas e ligados às sarjetas;

Art. 8º - As edificações em áreas residenciais serão exclusivamente uni familiares, não sendo permitida a construção de mais de uma residência por lote.

Parágrafo único - Fica, portanto, determinado que não será permitida a construção de prédio não residencial, prédios de apartamentos para habitação coletiva, prédios 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, clínica, consultórios, atelier para prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, pensão, clubes e associações recreativas, etc.;

Art. 9º - Serão permitidas construções com o máximo de dois pavimentos ou 8,50m de altura;

Art. 10 - No caso de construção de dois pavimentos com cobertura em terraço, este poderá ser coberto até 30% de sua área;

Art. 11 - É permitido o emprego de muros nas divisas laterais dos lotes, com altura de no máximo 2,20 m;

Art. 12 - Não é permitido murar a parte frontal do lote, de maneira a manter a harmonia e o espaço das áreas comum do condomínio;

Art. 13 - O cercamento frontal do terreno poderá ser de cerca viva ou de grade de ferro, com altura máxima de 2,20m, ou ainda, de alvenaria, que neste caso altura máxima de 1,50m; poderá se optar por combinação de materiais, respeitando-se a altura máxima;



Notas:

- 1) áreas expressas em metro quadrado;
- 2) dimensões expressas em metros;
- 3) aeração e iluminação referem-se à relação área da abertura e do piso;
- 4) pé-direito mínimo será respeitado na área mínima exigida;
- 5) diâmetro do banheiro é inscrito e livre de quaisquer obstáculos;
- 6) (*) dispensada iluminação natural;
- 7) metade do vão exigido para aeração e iluminação será para área;
- 8) parâmetros não definidos na tabela estão liberados.

Art. 18 - em todo projeto, com apenas um pavimento, submetido à aprovação do Conselho Consultivo e principalmente aqueles dotados de laje fixa ou pré-moldada, deverá constar indicação, pelo menos esquemática, dos elementos estruturais;

Art. 19 - Em todo projeto com dois pavimentos, é obrigatória a apresentação do Projeto Estrutural;

Art. 20 - Os projetos de instalações hidro-sanitárias, elétricas e de telefones reger-se-ão segundo as normas dos órgãos competentes;

Art. 21 - A localização de caixa d'água e antenas deverão constar do projeto arquitetônico, distribuídas de maneira ordenadas e harmoniosas;

Art. 22 - Os sumidouros e poços mortos deverão estar localizados dentro da área útil e frontal do terreno, visando facilitar futura ligação ao coletor de esgoto sanitário do condomínio, recomendando-se, ainda, embutir o "suspiro" no muro mais próximo;

Art. 23 - Cada fração de terreno deverá ter um sistema individual de drenagem de águas pluviais;

Art. 24 - Serão permitidas construções de caráter provisório, dentro das áreas privativas, durante a construção da obra;

Art. 25 - No término da obra, caberá a seu responsável técnico e ao proprietário, a obrigatoriedade de remoção de entulho e sobras de materiais, bem como a limpeza da área ocupada pelo canteiro;

Art. 26 - É de responsabilidade da Administração executar e manter:

- I - vias de circulação;
- II - estacionamento;
- III - passeios;



IV - praças e espaços livres;

V - arborização; e

VI - redes de água, esgoto, luz e telefone

Art. 27 - Não é permitido escoar, para logradouros públicos, as águas servidas (esgotos, pias, chuveiros, tanque, lavatórios);

Art. 28 - A taxa de ocupação não deverá ultrapassar 60% da área útil do lote;

Art. 29 - As laterais da edificação terão um recuo mínimo de 1,50m da divisa do terreno;

Art. 30 - É obrigatório um afastamento mínimo de 3m na frente do terreno;

Art. 31 - Uma das laterais da edificação poderá encostar no muro da divisa do terreno, preferencialmente no lado direito, porém, não poderá existir nenhum tipo de iluminação ou ventilação neste limite; o muro não poderá ser utilizado como parede da edificação, e o proprietário do terreno se obriga a rebocar e pintar a parte da edificação visível superior ao muro voltada para o terreno vizinho; sendo utilizada uma das laterais, a outra deverá ter 3m de afastamento no mínimo;

Art. 32 - Cabe à Administração do Condomínio as sinalizações necessárias à ordenação de trânsito e indicativas de nomenclaturas das vias, setores e quadras;

Art. 33 - Cabe ao proprietário, e é obrigatório, a colocação, em lugar externo e visível, de placa de numeração do imóvel;

Art. 34 - Somente será permitida a colocação de anúncios e letreiros, quando submetidos à aprovação da Administração, mediante requerimento;

Art. 35 - São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações. Somente será permitido o anúncio de revenda do terreno;

Art. 36 - A administração só concederá licença para execução de obras que estiverem de acordo com o presente código.

Parágrafo único - O proprietário somente poderá iniciar a obra, com a confirmação da locação e medição do terreno, efetuada pela Administração, que fornecerá tal autorização por escrito, ficando o condômino obrigado a expô-la através de placa a ser fixada no terreno.

Art. 37 - O projeto de arquitetura deverá constar de planta-baixa, com cortes, fachadas e elevações, cotados e em escala não inferior a 1:100, com especificações de materiais e indicações dos elementos construtivos ou de instalações, necessários à sua perfeita compreensão, além da planta de situação em escala adequada qualquer;



Art. 38 - Não cabe à Administração do Condomínio, nem mesmo ao Conselho Consultivo, examinar o cálculo estrutural, nem fiscalizar a execução das edificações, não assumindo, conseqüentemente, qualquer responsabilidade neste sentido; somente será exigida a apresentação desta documentação a fim de ser de base, caso necessário, a futuras apurações de responsabilidade;

Art. 39 - Após o início da obra, ao serem locadas as fundações, o responsável pela construção deverá requerer à Administração a verificação de alinhamento e de cota de soleira e o certificado de numeração;

Art. 40 - Para fins de comprovação de que a obra está licenciada e para efeitos de fiscalização, a licença de construção e os projetos deverão ficar disponíveis na obra;

Art. 41 - constitui infração deste código, além da desobediência a qualquer de seus artigos, o desacato aos encarregados de sua aplicação, estando sujeito a penalidade de multa ou embargo, fixado pelo Sistema Tributário do DF e CREA/DF, respectivamente;

Art. 42 - São considerados profissionais habilitados para projetar, calcular, orientar e executar obras, os profissionais que satisfizerem as exigências regulamentadas do exercício das profissões de Engenheiro e Arquiteto e as normas complementares do CONFEA e CREA;

Art. 43 - O Conselho Consultivo somente analisa os projetos para certificar se os mesmos estão de acordo com o código de obras aprovado pelo Condomínio, ficando responsável o proprietário pela execução, manutenção e possíveis embargos que venham ser aplicados na edificação.

Art. 44 - Os casos não previstos neste Código de Obras serão resolvidos pelo síndico e suas decisões submetidas a Assembléia Geral.

Art. 45 - Este Código entrará em vigor a partir da data de sua aprovação, revogando as disposições em contrário.

Brasília-DF, 05 de agosto de 2000