ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA DO CONDOMINIO RURAL POUSADA DAS ANDORINHAS DO SETOR HABITACIONAL DOM BOSCO. REGIAO ADMINISTRATIVA DO LAGO SUL (RAXVI). REALIZADA NO DIA 14 DE MAIO DE 2016.

Aos 14 (quatorze) dias do mês de maio, do ano de dois mil e dezesseis. O Sr. Andre Luiz Silva de Moura, Sindico do Condominio, abriu a Assembleia as 9h:00min em primeira convocação para as 9h30min, em segunda e ultima convocação, aclamar aos presentes quem gostaria de presidir a mesa e secretariar a mesa, Sr. Ruben Jose Bauer Naveira foi nomeado como presidente da mesa e a Senhora Izabel Barbosa do Santos como secretaria da mesa. Seguindo com os trabalhos o Sr. Presidente passou a palavra ao Sindico que deu inicio ao Primeiro item da pauta: Prestação de contas de Janeiro de 2015 a Dezembro de 2015; demonstrado através de slides as benfeitorias feita na área do condomínio em seguida apresentado a prestação de contas referente aos meses de janeiro a dezembro de 2015, com uma breve explanação dos gastos, solicitado pelos condôminos que o membro do conselho fiscal se manifeste e tomado a palavra pelo Sr. Vicente. Em seguida o Sr. Claudiner tomou a palavra pedindo esclarecimentos sobre a troca da empresa Prima pela Adjuntoria. Explicado pelo sindico a todos o motivo da troca tendo em vista que foi ocorrido apenas em papel e a equipe de trabalho das empresas são as mesmas. Com a palavra o Advogado do Condominio Dr. Livio informou que a termos judiciais não haveria nenhum problema ser aprovado nesta assembleia. A Senhora Maria Edith Guedes Araujo membro do Conselho Fiscal, colocou a disposição dos condôminos os balancetes e o parecer do Conselho Fiscal, aprovado e assinado por todos os membros. O presidente da mesa colocou em votação a prestação de contas que foram aprovadas por unanimidade.

Segundo item da pauta: Leitura, debate e votação das normas de Ocupação e Construção; o Sr. Presidente da mesa explicou sobre as normas de discussão e aprovação das normas de construção do condomínio e informado que foi enviado a todos os condôminos por email e aberto a palavra aos condôminos, o Sr. Ricardo questionou sobre o Art. 18, quantidade de áreas de construção e área verde, colocando uma proposta de diminuir o percentual de área verde dos lotes, para casas térreas e manter cinquenta por cento para casas de dois pavimentos. O Sr. Luiz Claudio, colocou uma proposta para o mesmo artigo, trinta por cento de áreas verde e setenta por cento áreas de construção. Retomado a palavra ao presidente, colocou em votação a aprovação das Normas de Ocupação e Construção na forma que está apresentada, podendo ser discutida e alterada em assembleia futura, com sugestões elaboradas por uma comissão criada nesta mesma assembleia. Colocada em votação e aprovada pela maioria presente. Fazem parte da presenta ata a íntegra das normas aprovadas.

Terceiro e ultimo item da pauta: Assuntos Gerais: O presidente da mesa Sr. Rubem apresentou aos condôminos alguns problemas existentes na área do condomínio devido as normas do DER e possíveis correções. Conforme discussões ocorridas

1° Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro
909564
Registro de Títulos e Documentos

entre os condôminos ficou decidido por todos esgotar as situações junto ao DER, quanto ao acesso externo de veículos ao condomínio. O Condomino Ubirajara sugeriu que em todas as assembleias devem ser lida a Ata da ultima Assembléia. Nada mais a ser tratado encerramos a assembleia as 13h50min. Assim a presente Ata de Assembléia Geral Ordinaria vai assinada por mim secretaria da mesa, pelo Presidente da mesa e pelo Síndico.

Ruben Jose Bauer Naveira
Presidente da Mesa

Izabel Barbosa dos Santos
Secretária da Mesa

Maria Edith Guedes Araujo
Condomino

Andre Luiz Silva de Moura
Síndico

Ezequiel Roberto Costa Medeiros
Condomino

Antonio Dias dos Santos Filho
Condomino

Ubirajara Norberto Setembrino de Queiroz Carvalho
Condomino

CARTORIO MARCELO RIBAS
1ºOFICIO DE REG. DE TITULOS E DOCUMENTOS
SUPER CENTER - ED. VENANCIO 2.000
SCS QD. 08,Bl. B-60, Sala 140-E,1ºAndar
Brasilia-DF - Fone : 3224-4026

Documento Protocolado, Registrado e Digitalizado sob o número 00909564 nos Livros BE-148 e A-68.

Em 18/05/2016 Dou fé.

Titular: Marcelo Caetano Ribas
Subst.:Edlene Miguel Pereira
Geralda do Carmo Abreu Rodrigues
Francineide Gomes de Jesus
Selo: TJDFT20160210027356DCOP
Para consultar www.tjdf.jus.br

1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro
909564
Registro de Títulos e Documentos

NORMAS DE OCUPAÇÃO E CONSTRUÇÃO DO CONDOMÍNIO POUSADA DAS ANDORINHAS

CAPÍTULO 1 – DO AMPARO LEGAL, DA FINALIDADE E OBJETIVOS

Art. 1º Estas Normas têm amparo legal e detalham, para efeito do Condomínio Pousada das Andorinhas, o que está contido na documentação referenciada a seguir:
I. Código de Edificações (COE) do Distrito Federal, na versão atualizada constante do sítio na Internet da Secretaria de Gestão do Território e Habitação (SEGETH) do DF;
II. Plano Diretor e de Ordenamento Territorial do DF (PDOT);
III. Lei de Uso e Ocupação do Solo do DF (LUOS);
IV. Diretrizes Urbanísticas vigentes para a gleba onde se situa o Condomínio;
V. Normas das Concessionárias de Água e Esgoto, Energia, Telefonia e outras do Distrito Federal;
VI. Convenção do Condomínio Pousada das Andorinhas;
VII. Projeto Urbanístico do Condomínio Pousada das Andorinhas;
VIII. Memorial Descritivo do Projeto Urbanístico do Condomínio Pousada das Andorinhas

Art. 2º Estas Normas têm por finalidade orientar os Administradores e os Condôminos proprietários de lotes no Condomínio Pousada das Andorinhas na condução de seus projetos e obras ao amparo da legislação vigente, bem como estabelecer os critérios básicos disciplinares a que todos os Condôminos deverão atender na elaboração de seus projetos, construções e ocupações no interior do Condomínio.

Art. 3º São objetivos destas Normas:
I. Tornar possível a futura regularização do Condomínio;
II. Facilitar ao Condômino a obtenção do Alvará de Construção junto à Administração Regional do Lago Sul;
III. Facilitar ao Condômino a obtenção da Carta de Habite-se junto à Administração Regional do Lago Sul;
IV. Tornar o Condomínio um empreendimento de alto padrão no que diz respeito aos padrões de qualidade na ocupação dos lotes e nas construções nos mesmos, à qualidade de vida, ao cultivo das boas relações de vizinhança, e à preservação ambiental;
V. Proporcionar uma crescente valorização de mercado.

CAPÍTULO 2 – DAS EXIGÊNCIAS PARA O INÍCIO DE OBRAS NOS LOTES

Art. 4º De acordo com a Convenção do Condomínio, cada Condômino só poderá executar obras em sua unidade autônoma acatando as disposições contidas nestas Normas.
§ parágrafo único. Em caso de descumprimento será aplicado multa ao valor determinado no Artigo 41º da Convenção.

1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro
909564
Registro de Títulos e Documentos

Art. 5º Todos os lotes do Condomínio são de uso residencial unifamiliar. Não poderá haver desmembramento de nenhuma unidade, sendo expressamente proibida a construção de mais de uma unidade residencial familiar por lote.
§1º Respeitado o disposto ao §2º do Art. 21 destas Normas, e à exceção dos lotes discriminados ao §1º deste mesmo Art. 21, é permitida a construção de uma edícula junto à divisa de fundos.
§2º Fica expressamente proibido o exercício, em qualquer das construções no lote, de atividades de comércio, indústria, estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultório, atelier, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes e associações, academias de ginástica, ioga, terapia e outras assemelhadas.

Art. 6º O Condômino deverá, incialmente, requerer à Administração do Condomínio que seja feita a demarcação exata do lote seu lote, por funcionário qualificado do Condomínio.
§ parágrafo único. Partindo da demarcação, o Condômino poderá executar o cercamento do lote unifamiliar e o padrão de entrada de energia.

Art. 7º O Condômino deverá protocolar os projetos na Administração do Condomínio, por meio de formulário próprio para este fim a ser fornecido pela Administração do Condomínio, para análise da Comissão Permanente de Obras (CPO) e parecer sobre os mesmos

Art. 8º Os projetos apresentados juntamente com o formulário especificado ao Art. 7º destas Normas deverão estar em duas vias impressas, bem como em meio digital nos formatos pdf e dwg, e são eles:
I. Projetos de implantação: planta com curva de nível e implantação das construções (em escala 1:200 ou 1:500);
II. Projetos de arquitetura: plantas baixas, de fachadas, cortes longitudinal e transversal, de elevações (todas em escala 1:100) e planta de cobertura (em escala 1:200 ou 1:250).
III. Projetos referentes à infraestrutura: quadro de cargas de elétrica da residência. Deverão ainda fazer parte do projeto: a entrada de água em conformidade com o disposto ao Art. 63 destas Normas; a entrada de energia em conformidade com o disposto ao Art. 66 destas Normas; a(s) caixa(s) de gordura em conformidade com o disposto ao §3º do Art. 59 destas Normas; o reservatório para armazenamento da água das chuvas em conformidade com o disposto ao Art. 62 destas Normas; e a caixa de distribuição multimídia em conformidade com o disposto ao Art. 70 destas Normas.
IV. Uma via da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) assinada pelo autor do projeto, o qual deverá estar registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU).
§1º Caso o Parecer emitido pela CPO seja favorável, a documentação apresentada ficará em poder do Condomínio e passará a fazer parte integrante da pasta do Condômino para futuras consultas da CPO.
§2º Caso o Parecer da CPO seja desfavorável, a documentação será devolvida ao Condômino com a indicação da parte do projeto que motivou o Parecer Desfavorável, de modo a permitir sua correção e a reapresentação do projeto para nova análise da CPO.
§3º Qualquer construção, excetuando-se o cercamento e o padrão de entrada de energia, só poderá ser iniciada após a obtenção do Parecer Favorável para Edificar

1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro
909564
Registro de Títulos e Documentos

da CPO, a qual terá prazo máximo de 30 (trinta) dias, a partir da data de entrega da documentação, para analisar e emitir o seu parecer sobre os projetos.

Art. 9º Não será permitida, em nenhuma hipótese, a construção de casas industrializadas, também denominadas "pré-fabricadas".

Art. 10 O Condômino deverá providenciar o cadastramento na Administração do Condomínio do mestre de obras e dos demais funcionários fixos que irão trabalhar na obra, por meio de formulário próprio para este fim a ser fornecido pela Administração do Condomínio.
§ parágrafo único. Durante a realização da obra, o Condômino deve manter o cadastramento dos funcionários atualizado junto à administração, sob pena de se responsabilizar pela permanência de pessoas desconhecidas no interior do Condomínio.

Art. 11 O Parecer Favorável para Edificar poderá a qualquer tempo, mediante ato da Comissão Permanente de Obras, ser:
I. revogado, atendendo a relevante interesse coletivo;
II. cassado, em caso de constatação de desvirtuamento na execução do projeto apresentado;
III. anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

Art. 12 Para lotes cuja topografia seja acidentada a ponto de desfavorecer a edificação nos mesmos, será possível, a critério da CPO, e unicamente no propósito de viabilizar as construções, jamais em afronta aos princípios gerais estabelecidos por estas Normas, adotar-se procedimentos em exceção a estas Normas, a serem definidos caso a caso pela CPO.

CAPÍTULO 3 – DOS LIMITES, TAXAS DE OCUPAÇÃO E CONSTRUÇÃO EM CADA LOTE E OUTRAS EXIGÊNCIAS.

Art. 13 É expressamente proibida qualquer construção ou cercamento fora dos limites do lote.
§ parágrafo único. Qualquer construção ou cercamento que extrapolar os limites do lote, ocupando áreas de lotes vizinhos, áreas comuns do condomínio, áreas públicas ou outras, incidirá nas multas previstas ao Artigo 41º da Convenção do Condomínio sem prejuízo da demolição da ocupação e do ressarcimento a eventuais danos causados a terceiros.

Art. 14 A responsabilidade por construir em terreno de terceiros ou em área comum do Condomínio e, portanto, fora dos limites de cada lote, é do Condômino infrator, não cabendo ao Condomínio qualquer responsabilidade ou ressarcimento por ação indevida causada pelo Condômino que tenha construído em área que não lhe pertence.

Art. 15 É vedada a construção de cercas de madeira e/ou muros de alvenaria sem acabamento, bem como cercamentos com arame farpado ou similar.

1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro
909564
Registro de Títulos e Documentos

Art. 16 O cercamento do lote unifamiliar é permitido nas divisas laterais e de fundos, admitindo-se a altura máxima de 2,20 (dois e vinte) metros, podendo ser feito por cerca viva, desde que plantada dentro dos limites do lote. Já o cercamento nas testadas dos lotes (voltadas para a rua interna do conjunto), para o qual será admitida a mesma altura máxima de 2,20 (dois e vinte) metros, deverá apresentar o mínimo de 80% (oitenta por cento) de permeabilidade visual, não podendo portanto ser feito por cerca viva.

§1º O lote poderá ficar sem cercamento na testada do lote.

§2º No interesse da regularização do Condomínio, poderá a Administração do Condomínio autorizar, em caráter estritamente preliminar e temporário, a colocação de tapumes na testada do lote.

§3º Nos lotes que fazem divisa lateral com as avenidas centrais do condomínio, o cercamento nesta divisa lateral, descontada a extensão de 14 (quatorze) metros a contar da divisa de fundos, deverá ser idêntico ao padrão adotado para a testada do lote, ou seja, com idêntico padrão estético e com idêntica permeabilidade visual cujo mínimo é de 80% (oitenta por cento), sendo que a Administração do Condomínio, para uniformidade visual, plantará cerca viva pelo lado de fora do cercamento, ao longo da extensão de 14 (quatorze) metros a contar da divisa de fundos.

§4º Para todos os lotes pares do conjunto 4, considera-se a testada do lote aquela voltada para a rua de acesso a este conjunto (a que também dá acesso aos lotes ímpares), sendo proibida a abertura de garagem na divisa de fundos.

§5º Nas divisas de fundos de todos os lotes do conjunto 2, de todos os lotes ímpares do conjunto 1 e de todos os lotes pares do conjunto 4, será obrigatório o cercamento com exatos 2,20 (dois e vinte) metros de altura, para fins de uniformidade visual.

Art. 17 Nos lotes de esquina é proibida a abertura de garagem na lateral voltada para a avenida central do Condomínio.

Art. 18 A taxa máxima de ocupação para construção, inclusive calçamentos, piscina e bodas de piscina, é de 50% (cinquenta por cento) do lote, sendo obrigatória a reserva de área verde (arborizada ou jardinada) dentro dos limites do lote à taxa mínima de 50% (cinquenta por cento) da área do lote.

Art. 19 A área mínima de construção residencial destinada à habitação é de 90 m² (noventa metros quadrados).

1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro
909564
Registro de Títulos e Documentos

Art. 20 Os afastamentos mínimos obrigatórios dos lotes residenciais, dentro dos quais é proibida qualquer construção à exceção de calçamento, seguirão aos critérios da tabela abaixo:

	Divisa frontal	Divisa de fundos	Divisa lateral à direita da divisa frontal (vista de fora do lote)	Divisa lateral à esquerda da divisa frontal (vista de fora do lote)
Todos os lotes do conjunto 23	3,00 (três) metros	Sem afastamento mínimo obrigatório	1,50 (um e meio) metro	3,00 (três) metros
Todos os lotes do conjunto 30	3,00 (três) metros	Sem afastamento mínimo obrigatório	3,00 (três) metros	1,50 (um e meio) metro
Todos os lotes do conjunto 2	3,00 (três) metros	5,00 (cinco) metros	1,50 (um e meio) metro	3,00 (três) metros
Lotes pares do conjunto 1	3,00 (três) metros	Sem afastamento mínimo obrigatório	3,00 (três) metros	1,50 (um e meio) metro
Lotes ímpares do conjunto 1	3,00 (três) metros	5,00 (cinco) metros	1,50 (um e meio) metro	3,00 (três) metros
Lotes pares do conjunto 4	3,00 (três) metros	5,00 (cinco) metros	3,00 (três) metros	1,50 (um e meio) metro
Lotes ímpares do conjunto 4	3,00 (três) metros	Sem afastamento mínimo obrigatório	1,50 (um e meio) metro	3,00 (três) metros
Lotes pares de todos os demais conjuntos	3,00 (três) metros	Sem afastamento mínimo obrigatório	3,00 (três) metros	1,50 (um e meio) metro
Lotes ímpares de todos os demais conjuntos	3,00 (três) metros	Sem afastamento mínimo obrigatório	1,50 (um e meio) metro	3,00 (três) metros

Art. 21 A altura máxima da edificação principal será de 8,50 (oito metros e cinquenta centímetros), correspondendo ao ponto mais alto da edificação, incluindo cumeeira e excluindo caixa d'água e reservatório de água aquecida a energia solar.
§1º Em todos os lotes do conjunto 2, nos lotes ímpares do conjunto 1 e nos lotes pares do conjunto 4 não poderá haver construção em uma faixa de 5,0 (cinco) metros a contar da divisa de fundos.
§2º Em todos os demais lotes, dentro de uma faixa de 5,0 (cinco) metros a contar da divisa de fundos, respeitados os afastamentos mínimos obrigatórios junto às divisas laterais, as construções só poderão ser de 1 (um) único pavimento coberto por telhado (proibido terraço) de caimentos obrigatoriamente voltados para o interior do lote, com altura máxima de 3,50 (três metros e cinquenta centímetros), correspondente ao ponto mais alto da edificação, inclusive chaminé de churrasqueira.

Art. 22 Não são permitidos elementos escultóricos no lote, nem mesmo a título de homenagem, que sejam visíveis de fora do lote.

Art. 23 É proibido o plantio de árvores de grande porte a menos de 2,0 (dois) metros das divisas do lote, para que a expansão das raízes não venha a provocar danos aos vizinhos e às áreas comuns do Condomínio.
§ parágrafo único. O plantio de árvores de grande porte, mesmo a mais de 2,0 (dois) metros das divisas do lote, requer, obrigatoriamente, a construção de proteção subterrânea (parede enterrada) que impeça a expansão das raízes para além das divisas do lote.

1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro
909564
Registro de Títulos e Documentos

Art. 24 Nenhum beiral de cobertura ou telhado poderá avançar, sobre as faixas de afastamentos mínimos obrigatórios, mais de 70 (setenta) centímetros.

Art. 25 As piscinas descobertas deverão guardar afastamento mínimo de 3,0 (três) metros das divisas do lote.

Art. 26 É permitida a construção de um único subsolo, observados os afastamentos mínimos obrigatórios. Considera-se subsolo a parte da edificação situada em nível inferior a do pavimento térreo, a qual não poderá exceder os limites de projeção do pavimento térreo, à exceção de construções enterradas de uso específico para apoio à piscina, da(s) caixa(s) de gordura conforme o §3º do Art. 59 destas Normas, e do reservatório para armazenamento da água das chuvas conforme o Art. 62 destas Normas.

Art. 27 É obrigatória a implantação de garagem coberta, ou descoberta, em superfície, ou subsolo, integralmente dentro dos limites do lote.

Art. 28 Qualquer iluminação externa não poderá, em hipótese alguma, se propagar de forma direta e intensa sobre área que não seja o próprio lote, bem como não serão permitidas luzes coloridas (exemplo luz azul) nos lotes inclusive piscinas. Toda iluminação deverá ser projetada para resguardar vizinhos e transeuntes de ofuscamento.

Art. 29 Construções destinadas a práticas esportivas, tais como squash, peteca, bocha, tabela de basquete e outras, deverão ser cercadas por alambrado e não poderão ser iluminadas.

CAPÍTULO 4 – DOS LOTES VAZIOS

Art. 30 Quando o Condomínio contar com ocupação em no mínimo 20% (vinte por cento) de lotes, os demais Condôminos proprietários de lotes vazios serão obrigados, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a manter os seus lotes vazios cercados, bem como capinados em periodicidade mínima quadrimestral.
§ parágrafo único. A exigência deverá iniciar a contar da data de expedição de notificação oficial da Administração do Condomínio.

Art. 31 Quando o Condomínio contar com ocupação em no mínimo 60% (sessenta por cento) de lotes, os demais Condôminos proprietários de lotes vazios serão obrigados, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, a manter os seus lotes vazios gramados, devendo a grama ser aparada em periodicidade mínima bimestral, permitida arborização e/ou tratamento paisagístico podendo ser mantidas as árvores nativas preexistentes.
§ parágrafo único. A exigência deverá iniciar a contar da data de expedição de notificação oficial da Administração do Condomínio.

1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro
909564
Registro de Títulos e Documentos

CAPÍTULO 5 – DOS LOTES CONTÍGUOS DE PROPRIEDADE DE UM MESMO CONDÔMINO

Art. 32 Naqueles casos em que condôminos sejam proprietários de dois ou mais lotes vizinhos por divisa lateral, será permitida a construção na área de afastamento de ambos os lados da divisa em comum entre os lotes, de acordo com o disposto nos parágrafos a seguir:

§1º Previamente à requisição do Parecer Favorável para Edificar pela CPO, o Condômino deverá fazer anotar nas matrículas dos seus lotes no Cartório do Registro de Imóveis do Distrito Federal em que os mesmos encontram-se registrados que qualquer transferência de propriedade a qualquer título, seja por meio de venda, doação, cessão, promessa, herança, sucessão ou outros, somente poderá ocorrer após a demolição das edificações situadas nas áreas de afastamento, a ser atestada por declaração da Administração do Condomínio.

§2º Caso, por motivos de regularização do Condomínio, os lotes em questão ainda não se encontrem registrados em Cartório do Registro de Imóveis do Distrito Federal, deverá ser firmado e registrado em Cartório documento conjunto entre o Condômino e a Administração do Condomínio assegurando a obrigação especificada ao parágrafo primeiro, bem como contendo Termo de Compromisso do Condômino em proceder às anotações referenciadas ao parágrafo primeiro no prazo de 30 (trinta) dias após a inscrição da matrícula dos lotes.

§3º O projeto de arquitetura a ser submetido deverá especificar todas as previsões para demolição das edificações situadas nas áreas de afastamento.

Art. 33 Naqueles casos em que condôminos sejam proprietários de dois lotes vizinhos por divisa de fundos, será permitida interligação entre as construções desses dois lotes, desde que o projeto de arquitetura a ser submetido especifique todas as previsões para o seu fechamento, e respeitada a altura máxima de 3,50 (três e meio) metros na divisa de fundos conforme estabelecido ao §2º do Art. 21 destas Normas.

Art. 34 Somente será admitido projeto exclusivo para área de lazer em lote cujo proprietário seja dono também de alguma unidade contígua a ele, desde que observados os afastamentos mínimos obrigatórios, e observado ainda o disposto no Art. 42 destas Normas.

§ parágrafo único. Não será permitida a existência de garagem em lotes com destinação exclusiva para lazer.

CAPÍTULO 6 – DOS PROJETOS E CONSTRUÇÕES NO INTERIOR DO CONDOMÍNIO

Art. 35 Os projetos deverão ser elaborados por profissional habilitado no CREA ou CAU, que deverá apresentar sua respectiva responsabilidade técnica, devendo ser assinados pelo mesmo e pelo Condômino.

§ parágrafo único. Após sua aprovação, o projeto deverá contar com carimbo de aprovado pela Administração do Condominio.

1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro
909564
Registro de Títulos e Documentos

Art. 36 É obrigatória a colocação, durante todo o período de transcurso da obra, na área de afastamento mínimo obrigatório de 3,0 (três) metros da divisa frontal (testada) do lote, de placa, denominada "placa da obra", com indicação do autor do projeto e do responsável técnico pela obra, ficando proibidos quaisquer outros letreiros e anúncios no lote.
§1º A placa da obra, em chapa galvanizada com estrutura de madeira, terá dimensões de 1,0 (um) metro de altura por 1,80 (um e oitenta) metro de comprimento.
§2º A placa da obra conterá, em letras de 3 (três) centímetros de altura, os nomes do autor do projeto e do responsável técnico pela obra juntamente com seus respectivos registros profissionais, além de, opcionalmente, logomarcas e informações de contato da construtora e do arquiteto ou escritório de arquitetura.
§3º É proibido qualquer outro letreiro ou anúncio no lote.

Art. 37 Não serão admitidas divergências entre as medidas do projeto aprovado pela CPO e a execução da obra. Caso necessário, o projeto deverá ser refeito e novamente submetido à aprovação pela CPO.

Art. 38 A execução de obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, suas instalações e equipamentos, será procedida de forma a obedecer ao projeto aprovado, à boa técnica e ao direito de vizinhança, a fim de garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades e das áreas comuns.

Art. 39 As obras poderão ser realizadas de segunda à sexta-feira, no período das 08h00min às 18h00min, podendo se estender durante o horário de verão até às 19h00min, e, aos sábados, no período de 08h00min às 12h00min.
§1º A entrada de caminhões transportando materiais para as obras obedecerá aos horários e dias divulgados pela Administração do Condomínio.
§2º O Condômino fará observar a prática da limpeza das rodas de veículos que prestam serviços à sua obra, para que elas não sujem as ruas internas do Condomínio.
§3º A limpeza das ruas porventura sujas, inclusive devido a derramamento de areia, concreto ou qualquer outro material, é de responsabilidade do Condômino.
§4º Quaisquer danos, mesmo os provocados pela locomoção de veículos pesados, em caixas de passagem, tampas, guias (meio-fio), calçadas, sinalizações, iluminação pública, arborização em área pública etc. terão os custos de reparo e/ou substituição repassados integralmente ao Condômino.

Art. 40 Aos domingos e feriados, fica vedada a realização de quaisquer atividades na obra.

Art. 41 O prazo máximo para execução total da obra, a contar da data da emissão do Parecer Favorável para Edificar pela CPO, é de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado por mais 1 (um) ano, mediante solicitação escrita à CPO e sujeito à análise e autorização pela mesma.

1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro
909564
Registro de Títulos e Documentos

Art. 42 Caso qualquer construção secundária ou área de lazer seja concluída antes da residência principal, aquela não poderá vir a ser utilizada e/ou ocupada antes da conclusão da residência principal.
§ parágrafo único. No interesse da regularização do Condomínio, poderá a Administração do Condomínio autorizar, em caráter estritamente preliminar e temporário, a utilização e/ou ocupação de construções secundárias porventura concluídas antes da residência principal.

Art. 43 A Administração do Condomínio e a CPO poderão fiscalizar as obras a qualquer momento que julgarem necessário, conveniente ou oportuno.

Art. 44 O Condômino deverá informar à administração do condomínio quando do termino da obra.

Art. 45 Após a conclusão das obras, qualquer novo acréscimo de construção, inclusive calçamento, deverá ser previamente solicitado à CPO, sujeito à aprovação pela mesma.

Art. 46 Fica obrigatória a previsão de local para instalação de canteiro de obras, para a execução de obras ou demolições.

Art. 47 O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares, respeitarão o direito de vizinhança e obedecerão ao disposto nestas Normas, nas normas técnicas brasileiras, na legislação das concessionárias de serviços públicos e na legislação sobre segurança.
§ parágrafo único. A distribuição das instalações e equipamentos no canteiro de obras observará os preceitos de higiene, salubridade e funcionalidade.

Art. 48 O canteiro de obras pode ser instalado:
I. dentro dos limites do lote ou ocupando lotes vizinhos, mediante expressa autorização dos Condôminos proprietários dos mesmos, dispensada a apresentação de projeto e licenciamento prévio, observada a legislação específica;
II. em área pública, mediante a aprovação do respectivo projeto no que diz respeito à interferência nas vias, nos espaços e nos equipamentos públicos.
§ parágrafo único. A ocupação em área pública será autorizada pela Administração do Condomínio, observados o interesse público e a legislação específica.

Art. 49 A autorização para canteiro de obras em área pública poderá ser cancelada pela Administração do Condomínio, caso deixe de atender ao interesse público.
§1º A área pública será desobstruída e recuperada pelo Condômino, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data da notificação para desocupação.
§2º Expirado o prazo definido no parágrafo anterior sem que a notificação de desocupação de área pública tenha sido cumprida, caberá à Administração do Condomínio providenciar a desobstrução e recuperação da área, arcando o Condômino com o ônus decorrente da medida.

1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro
909564

Art. 50 As instalações do canteiro de obras, seja em lotes ou em áreas públicas, juntamente com qualquer resto de entulho de construção civil bem como eventuais sobras de materiais da obra, serão removidas após o término das construções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos.

Art. 51 Os andaimes, plataformas de segurança, equipamentos mecânicos e outros necessários à execução da obra serão instalados de forma a garantir a segurança dos operários e de terceiros.
§ parágrafo único. A Administração do Condomínio não se responsabilizará por nenhum acidente ocorrido em área comum do Condomínio ou em área privada dos Condôminos.

Art. 52 Os elementos do canteiro de obras não podem:
I. prejudicar as condições de iluminação pública, de visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e de outras instalações de interesse público;
II. impedir ou prejudicar a circulação de veículos e pedestres;
III. danificar a arborização.

Art. 53 O canteiro de obras pode permanecer até a finalização das construções, nos casos de Carta de Habite-se parcial e em separado.

Art. 54 É obrigatória a utilização de contêineres para a remoção do entulho oriundo da obra.

Art. 55 Durante a execução das obras será obrigatória a manutenção da área da calçada desobstruída, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou local para carga e descarga de materiais de construção, salvo no interior da área do lote.

Art. 56 A área pública e qualquer elemento nela existente serão integralmente recuperados e entregues ao uso comum em perfeitas condições, após a remoção do canteiro de obras.

Art. 57 Qualquer movimento de terra deverá ser executado com o devido controle técnico, a fim de assegurar a estabilidade do solo, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como não impedir ou alterar o curso natural de escoamento de águas pluviais.

Art. 58 Os aterros e arrimos não poderão ser superiores a 1,0 (um) metro medidos a partir do perfil original do terreno.
§ parágrafo único. Casos com necessidade de arrimo ou aterro acima de 1,0 (um) metro deverão ser submetidos à CPO, acompanhados de justificativa técnica, assinada por profissional competente.

1° Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro
909564

CAPÍTULO 7 – DAS INSTALAÇÕES DE ÁGUAS, ESGOTO, ENERGIA ELÉTRICA E COMUNICAÇÃO DE DADOS

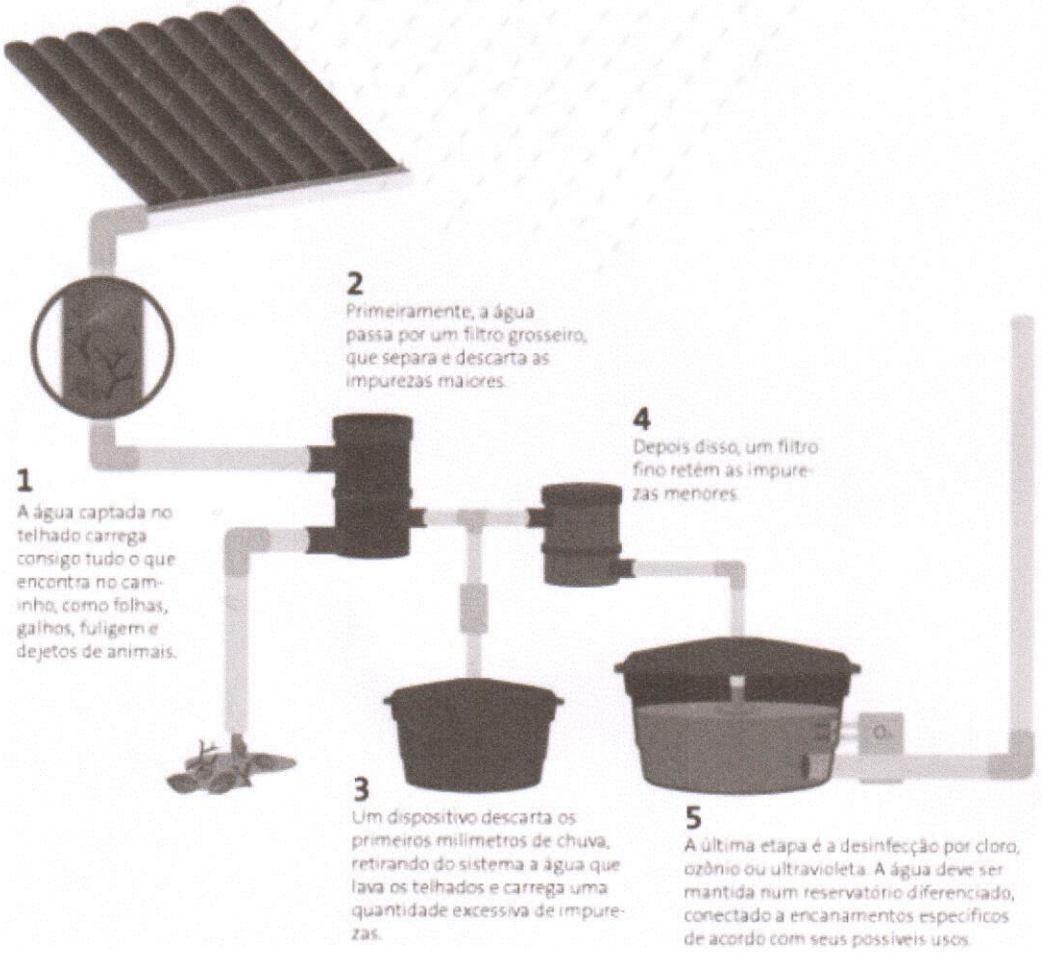
Art. 59 Todo o esgoto doméstico da unidade autônoma deverá ser ligado à rede coletora de esgoto do Condomínio.
§1º É proibida a construção de sistemas particulares de tratamento de esgoto, como fossas sépticas, sumidouros ou afins.
§2º É proibida a ligação de esgoto à rede coletora de águas pluviais do Condomínio.
§3º É obrigatória a instalação de uma ou mais caixas de gordura, fora da edificação, para captação das redes de esgoto da cozinha(s), da(s) área(s) de serviço e da(s) pia(s) de churrasqueira antes da ligação à rede coletora de esgoto do Condomínio.
§4º As caixas de gordura deverão ser locadas fora das áreas de afastamentos mínimos obrigatórios do lote,
§5º As tubulações enterradas deverão ter caimento mínimo de 3% (três por cento), com canos de PVC rígido.
§6º A canalização deve ser dotada de caixas de inspeção.

Art. 60 As caixas de gordura deverão ser limpas periodicamente, evitando o derramamento de gordura na rede coletora de esgoto do Condomínio.
§1º O material gorduroso retirado das caixas de gordura deverá ser acondicionado em sacos plásticos resistentes para serem recolhidos junto com o lixo doméstico.
§2º O material gorduroso retirado das caixas de gordura não pode ser jogado em sarjetas ou bueiros do sistema de águas pluviais, nem em terrenos vazios ou baldios.

Art. 61 Em nenhuma hipótese, nem a rede coletora de esgoto do Condomínio nem a rede coletora de águas pluviais do Condomínio poderão receber despejos químicos ou tóxicos, tais como óleo diesel, tintas, solventes, gasolina, querosene ou qualquer outro produto químico ou tóxico.

1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro
909564
Registro de Títulos e Documentos

Art. 62 É obrigatória a construção ou instalação, em cada lote, junto ao corpo da construção principal, de reservatório(s) para armazenamento da água das chuvas coletada dos caimentos dos telhados bem como das lajes de cobertura, a ser utilizada, a critério do Condômino, para fins como irrigação de jardins, lavagem de automóveis, descarga em vasos sanitários ou outros que não o consumo humano.
§1º Os reservatórios para armazenamento de águas da chuva deverão ser locados fora das áreas de afastamentos mínimos obrigatórios do lote.
§2º A capacidade total mínima do(s) reservatório(s) para armazenamento da água das chuvas deverá ser de 10.000 (dez mil) litros.
§3º O sistema de filtragem da água das chuvas para estocagem no(s) reservatório(s) fica a critério do Condômino, podendo ser adaptado a partir da sugestão contida na figura a seguir:



Art. 63 Cada lote deverá conter uma entrada de água, padrão CAESB, localizada na área de afastamento mínimo obrigatório frontal do lote e pintada em látex fosco na cor verde-escuro.

Art. 64 Não poderão ser construídas cisternas, poços rasos ou tubulares profundos.

1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro
909564
Registro de Títulos e Documentos

Art. 65 As águas destinadas às piscinas devem receber tratamento específico, com a instalação dos filtros, bombas, cloradores, ionizadores e demais equipamentos capazes de proporcionar reaproveitamento de água.
§ parágrafo único. É proibido o lançamento de águas áreas comuns do Condomínio.

Art. 66 Cada lote deverá conter uma entrada de energia elétrica, padrão CEB, localizada na área de afastamento mínimo obrigatório frontal do lote e pintada em látex fosco na cor verde-escuro.

Art. 67 É obrigatória a instalação, em cada lote, de painéis para captação de energia solar térmica para alimentação de um sistema de aquecimento de água com capacidade de estocagem mínima de 300 (trezentos) litros de água quente, para o abastecimento de água quente na residência.
§1º Painéis de solo não poderão ser instalados na área de afastamento mínimo obrigatório frontal do lote.
§2º No caso de lotes que fazem divisa lateral com as avenidas centrais do condomínio, não poderão ser instalados painéis de solo na área de afastamento da divisa lateral ao longo do cercamento com permeabilidade visual, conforme estabelecido ao §3º do Art. 16 destas Normas.

Art. 68 É obrigatória a instalação, em cada lote, de painéis para captação de energia solar fotovoltaica, com capacidade de geração mínima de 3 (três) kW, para o abastecimento de energia elétrica na residência.
§1º Painéis de solo não poderão ser instalados na área de afastamento mínimo obrigatório frontal do lote.
§2º No caso de lotes que fazem divisa lateral com as avenidas centrais do condomínio, não poderão ser instalados painéis de solo na área de afastamento da divisa lateral ao longo do cercamento com permeabilidade visual, conforme estabelecido ao §3º do Art. 16 destas Normas.

Art. 69 É proibida a instalação de antenas, abrigos de gás, ou ainda similares, assim como quaisquer construções que lhes sirvam de suporte ou complemento, na área de afastamento mínimo obrigatório frontal do lote, bem como, no caso de lotes que fazem divisa lateral com as avenidas centrais do condomínio, na área de afastamento da divisa lateral ao longo do cercamento com permeabilidade visual, conforme estabelecido ao §3º do Art. 16 destas Normas.

1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro
909564
Registro de Títulos e Documentos

Art. 70 É obrigatória a instalação, na residência, de uma caixa de distribuição multimídia, para conexão da residência a serviços de comunicação de dados tanto públicos (telefonia, internet banda larga, TV a cabo) quanto do Condomínio (interfones, comunicação interna, controle de acesso, vigilância, alarme, proteção contra incêndio), por meio de cabeamento tanto convencional (fiação metálica) quanto fibras ópticas.

§1º A caixa de distribuição multimídia da residência deverá estar conectada à caixa de acesso, na entrada do lote, à rede de comunicação de dados do Condomínio, por tubulação de PVC de 3 (três) polegadas de diâmetro sem curvas de 90 (noventa) graus (joelhos), somente com curvas suaves.

§2º A caixa de distribuição multimídia da residência deverá ter, no mínimo, 12 (doze) centímetros de profundidade, 50 (cinquenta) centímetros de altura e 80 (oitenta) centímetros de comprimento, sua base deverá estar situada, no mínimo, a 50 (cinquenta) centímetros do nível do chão, e ela deverá conter, no mínimo, uma tomada elétrica com aterramento.

§3º A título de recomendação aos condôminos, sugere-se: que os demais pontos da residência interligados para finalidades de comunicação de dados sejam conectados à caixa de distribuição multimídia da residência por meio de eletrodutos flexíveis com no mínimo 1 (uma) polegada de diâmetro; que seja feita pelo menos uma conexão com o telhado da residência para a eventualidade da instalação de antena(s): que adjacente à caixa de distribuição multimídia seja prevista a instalação de equipamento do tipo no-break; e que os eventuais projetos de automação da residência (ar condicionado, iluminação, segurança e outros) sejam desenvolvidos de forma integrada à essa rede de comunicação de dados.

Art. 71 Todos e quaisquer equipamentos que produzam ruídos, mesmo que descontínuos, tais como transformadores, aquecedores, trocadores de calor, casa de máquinas, exaustores e outros, deverão ser instalados junto ao corpo da construção principal ou enterrados junto ao mesmo, fora das áreas de afastamentos mínimos obrigatórios do lote, sob seguro e eficiente sistema de isolamento acústico, devidamente vedado.

§1º Para garantia de que não haverá incômodo a vizinhos deverá ser observada a norma NBR 10151 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§2º Especificamente para o caso de aparelho(s) de ar condicionado do tipo janela ou do tipo "split" poderá ser dispensada a exigência de vedação acústica, desde que o ruído gerado pelo(s) aparelho(s) fique abaixo do limite estabelecido na norma NBR 10151 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§3º No caso da instalação de geradores de energia será obrigatória a instalação de filtro(s) para a fumaça proveniente do gerador.

CAPÍTULO 8 – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 72 O presente capítulo 8 destas Normas regulamenta, no que diz respeito às Normas de Ocupação e Construção do Condomínio Pousada das Andorinhas, o disposto ao Capítulo VI, Seção 02, Artigos desde 36 até 42, da Convenção do Condomínio Pousada das Andorinhas.

1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro
909564
Registro de Títulos e Documentos

Art. 73 Considera-se infração:
I. toda ação ou omissão que importe inobservância dos preceitos destas Normas e demais instrumentos legais afetos;
II. o desacato ao funcionário ou agente da Administração do Condomínio no exercício de atividades de fiscalização, doravante denominado "responsável pela fiscalização".

Art. 74 Os Condôminos responsáveis por infrações decorrentes da inobservância aos preceitos destas Normas e demais instrumentos legais afetos serão punidos, de forma isolada ou cumulativa, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis, com as seguintes penalidades:
I. advertência;
II. multa mensal enquanto perdurar a infração;
III. embargo parcial ou total da obra;
IV. interdição parcial ou total da obra ou da edificação;
V. demolição parcial ou total da obra.

Art. 75 A advertência será aplicada por meio de notificação ao Condômino, que será instado a regularizar sua obra no prazo estabelecido pela Administração do Condomínio, nos seguintes casos:
I. por descumprimento do disposto nestas Normas e demais instrumentos legais;
II. por falsidade de declarações apresentadas à Comissão Permanente de Obras;
III. por desacato ao responsável pela fiscalização;
IV. por descumprimento do embargo, da interdição ou da notificação de demolição.
§ parágrafo único. O auto de infração será emitido pelo responsável pela fiscalização.

Art. 76 A multa, nos termos do Art. 41º da Convenção do Condomínio Pousada das Andorinhas, observado ainda o disposto ao Art. 39º da Convenção do Condomínio, será aplicada ao Condômino pela Administração do Condomínio, por descumprimento dos termos da advertência no prazo estipulado na mesma.

Art. 77 O pagamento da multa não isenta o Condômino infrator de cumprir as obrigações necessárias para sanar as irregularidades que deram origem à infração e aquelas de outra natureza previstas na legislação vigente.

Art. 78 O embargo parcial ou total será aplicado sempre que a infração corresponder à execução de obras em desacordo com a legislação vigente e depois de expirado o prazo consignado para a correção das irregularidades que originaram as penalidades de advertência e de multa.
§1º O prazo referido neste Art. 78 será o consignado nas penalidades de advertência e multa.
§2º Será embargada imediatamente a obra quando a irregularidade identificada não permitir a alteração do projeto arquitetônico para adequação à legislação vigente e a consequente regularização da obra.
§3º Admitir-se-á embargo parcial da obra somente nas situações que não acarretem prejuízos ao restante da obra e risco aos operários e a terceiros.

Art. 79 Durante o embargo só será permitida a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações.

1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro
909564
Registro de Títulos e Documentos

Art. 80 A interdição parcial ou total será aplicada imediatamente sempre que a obra ou edificação apresentar situação de risco iminente para operários e terceiros ou em caso de descumprimento de embargo.
§ parágrafo único. Admitir-se-á interdição parcial somente nas situações que não acarretem riscos aos operários e terceiros.

Art. 81 A Comissão Permanente de Obras manterá vigilância sobre a obra e, ocorrendo o descumprimento do embargo ou interdição, comunicará o fato imediatamente a Administração do Condomínio para que sejam adotadas as providências administrativas e judiciais cabíveis.
§1º A representação civil e criminal contra o Condômino infrator ocorrerá após esgotados os procedimentos administrativos cabíveis.
§2º Caso se verifique a continuidade da obra após o embargo proceder-se-á à demolição da parte acrescida.

Art. 82 A demolição total ou parcial da obra será imposta ao Condômino infrator quando se tratar de construção em desacordo com as presentes Normas e/ou com a legislação vigente e não for passível de alteração do projeto arquitetônico para adequação às presentes Normas e/ou à legislação vigente.
§1º O Condômino infrator será comunicado a efetuar a demolição em prazo determinado, exceto quando a construção ocorrer em área pública, na qual cabe ação imediata.
§2º Caso o Condômino infrator não proceda à demolição no prazo determinado, esta será executada pela Administração do Condomínio em até 15 (quinze) dias, sob pena de responsabilidade.
§3º Os valores dos serviços de demolição efetuados pela Administração do Condomínio serão cobrados do Condômino infrator e, na hipótese do não pagamento, instaurar-se-á ação judicial de cobrança.

Art. 83 As multas impostas na conformidade das presentes Normas, não pagas nas épocas próprias, ficam sujeitas à atualização monetária e acrescidas de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, contados do mês seguinte ao do vencimento, sem prejuízo, quando for o caso, dos honorários advocatícios, custas e demais despesas judiciais.
§ parágrafo único. As multas não pagas pelo Condômino infrator no prazo estabelecido nestas Normas serão enviadas à cobrança judicial.

Art. 84 Os profissionais responsáveis que incorrerem nas infrações previstas nestas Normas ficam sujeitos a representação junto ao CREA-DF ou CAU/DF pelo Condomínio Pousada das Andorinhas, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

Art. 85 Quando o Condômino ou o responsável pela obra se recusar a assinar documento referente às penalidades previstas nestas Normas, o responsável pela fiscalização fará constar tal fato no próprio documento.

Art. 86 Eventuais omissões ou incorreções nos documentos referentes a penalidades não geram sua nulidade, quando constarem elementos suficientes para a identificação da infração e do infrator.

1º Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro
909564
Registro de Títulos e Documentos

Art. 87 Respondem também pelos atos do Condômino seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

CAPÍTULO 9 – DAS RESPONSBILIDADES

Art. 88 O Condômino obriga-se a sub-rogar aos terceiros a quem venha alienar, prometer alienar, ceder ou prometer ceder seus direitos sobre o seu lote, todas as obrigações assumidas nestas Normas, sob pena de, não o fazendo, continuar a responder solidariamente pelo pagamento de todas as multas aqui previstas. Da mesma forma, o adquirente deverá proceder expressa sub-rogação das obrigações aqui instituídas, nas pessoas de seus sucessores, inquilinos, cessionários de uso ou quaisquer outros a quem alienarem ou prometerem alienar o lote ou seu uso, sob pena de continuarem responsáveis pelas mesmas.

Art. 89 Herdeiros ou sucessores do Condômino por outros títulos que não os mencionados neste item, sub-rogar-se-ão, automaticamente, nas obrigações ora assumidas.

Art. 90 Enquanto o Condômino, ou sucessor, não comunicar por escrito e comprovar documentalmente à Administração do Condomínio a sub-rogação de suas responsabilidades, continuará respondendo solidariamente por elas.
§ parágrafo único. O Condômino será exonerado das obrigações vincendas a partir de comprovada a sub-rogação.

Art. 91 As responsabilidades ora assumidas pelo Condômino somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver, concomitantemente, a alienação do lote ou dos direitos sobre ele.
§ parágrafo único. Na hipótese de rescisão de contrato celebrado entre o Condômino e terceiros (ou então entre estes e outros terceiros), o então vendedor reassumirá tacitamente sua condição anterior, ficando novamente obrigado a arcar com as multas aqui previstas, inclusive as vencidas e não pagas.

Art. 92 Em todos os instrumentos de alienação ou promessa de alienação dos lotes far-se-á menção obrigatória das presentes Normas e de suas eventuais alterações, entregando-se as respectivas cópias ao adquirente.

Art. 93 Para os fins previstos no Art. 92 destas Normas, as presentes Normas e suas alterações serão registradas no Serviço de Registro de Títulos e Documentos do Distrito Federal.

CAPÍTULO 10 – DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 94 Concluída a obra, será o evento comunicado à Comissão Permanente de Obras do Condomínio pelo Condômino ou pelo responsável técnico da obra.

Art. 95 Constitui infração destas Normas, além da desobediência de qualquer de seus artigos, o desacato aos encarregados de sua aplicação, estando sujeito a penalidade de multa, embargo ou cassação.

1° Ofício de Brasília-DF
N° de Protocolo e Registro
909564
Registro de Títulos e Documentos

Art. 96 Todos os prazos fixados nesta Norma são expressos em dias corridos contados a partir do primeiro dia útil subsequente ao fato gerador.

Art. 97 Os casos omissos a estas Normas serão resolvidos pela Comissão Permanente de Obras, juntamente com a Administração do Condomínio.

Brasília, 14 de maio de 2016

Ruben José Bauer Naveira
Presidente da Comissão Permanente de Obras (CPO)

André Luiz Silva de Moura
Síndico

1° Ofício de Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro
909564
Registro de Títulos e Documentos