

**NORMAS DE OCUPAÇÃO E CONSTRUÇÃO DO
CONDOMÍNIO SAN FRANCISCO II
ANEXO IV**

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1 - DO AMPARO LEGAL, DAS REFERÊNCIAS E DA FINALIDADE	3
CAPITULO 2 - DAS EXIGENCIAS PRELIMINARES AO INICIO DE QUALQUER OBRA	3
CAPÍTULO 3 - DOS LIMITES, TAXAS DE OCUPAÇÃO E CONSTRUÇÃO E OUTRAS EXIGENCIAS	4
CAPÍTULO 4 - DOS PROJETOS E CONSTRUÇÕES NO CONDOMINIO	6
CAPÍTULO 5 - DO SISTEMA DE ESGOTO E ÁGUAS	9
CAPÍTULO 6 - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES	11
CAPÍTULO 7 - DO PROCESSO ADMINISTRATIVO	13
CAPÍTULO 8 - DISPOSIÇÕES GERAIS	14

CAPÍTULO 1 DO AMPARO LEGAL, DAS REFERÊNCIAS E DA FINALIDADE

Art. 1º - Estas Normas tem amparo legal e detalham para efeito do Condomínio San Francisco II, o que está contido na documentação referência a seguir:

- I. Código de Edificações do Distrito Federal (Lei nº 2.105/98)
- II. Plano Diretor e de Ordenamento Territorial do DF (PDOT)
- III. Plano Diretor Local (PDL) do Lago Sul
- IV. Diretrizes Urbanísticas da Administração Regional do Jardim Botânico
- V. Normas das Concessionárias de Água e Esgoto, Energia, Telefonia e outras do Distrito Federal
- VI. Convenção do Condomínio San Francisco II
- VII. Projeto Urbanístico do Condomínio San Francisco II
- VIII. Planilha de Parâmetros Urbanísticos (PUR) do Condomínio San Francisco II
- IX. Regimento Interno do Condomínio San Francisco II Licença de Instalação - LI nº 4/2018, emitida pelo Instituto do Meio Ambiente e Recursos Hídricos do Distrito Federal - Brasília Ambiental - IBRAM/DF e publicada em 08 de fevereiro de 2018 no DO/DF nº 28, p.46.

Art. 2º - Estas Normas têm por finalidade orientar os Administradores e os Condôminos proprietários de imóveis (residenciais, comerciais e institucionais no Condomínio San Francisco II na condução de seus projetos e obras ao amparo da legislação vigente, assim 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, de forma a tornar possível a futura REGULARIZAÇÃO do Condomínio, bem como a obtenção do ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO e/ou do HABITE-SE junto a Administração do Setor Habitacional Jardim Botânico, quando passarem a ser emitidos.

CAPÍTULO 2 DAS EXIGÊNCIAS PRELIMINARES AO INÍCIO DE QUALQUER OBRA

Art. 3º - De acordo com a Convenção e o Regimento Interno do Condomínio, cada Condômino só poderá executar obras em sua unidade autônoma acatando as disposições contidas nestas Normas e observando a finalidade prevista para o seu lote na Convenção do Condomínio (residencial, comercial ou institucional).

Art. 4º - Só serão permitidas as construções para fins comerciais e institucionais nas áreas estabelecidas para este fim na Convenção e no Projeto Urbanístico do Condomínio

Art. 5º - Todos os lotes residenciais do Condomínio são unifamiliares, em consequência a fração autônoma não poderá sofrer nenhum tipo de parcelamento ou divisão, sendo expressamente proibida a construção de mais de uma unidade residencial familiar por lote.

Art. 6º - Previamente ao início à construção de muros divisórios, do padrão de energia e do início da confecção dos projetos de arquitetura, o condômino obrigatoriamente, deverá requerer junto à administração do Condomínio a locação do lote, que será efetuada por funcionários do Condomínio. Esta locação será baseada no Projeto Urbanístico do Condomínio, em processo de aprovação junto ao GDF.

Art. 7º - Previamente ao início das obras, o condômino, obrigatoriamente, deverá requerer junto à Administração do Condomínio que a CPO analise os projetos e emita um parecer sobre os mesmos.

§1º. A obtenção do Parecer Favorável para Edificar atesta que os projetos apresentados foram examinados pela CPO e estão de acordo com estas Normas e, sendo assim sua execução não prejudicará a futura regularização do Condomínio e também é condição indispensável para que, em breve o Condomínio possa requerer e obter o Alvará de Construção e ou do Habite-se junto à Administração do Setor Habitacional Jardim Botânico.

§2º. O requerimento previsto neste artigo denominado “Solicitação de Parecer para Edificar”, está disponível na Administração, deverá, obrigatoriamente, ser acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Projetos de arquitetura (planta baixa, cortes, locação e cobertura);
- II. Planta do sistema de esgoto com dimensão e locação da fossa séptica e sumidouro; e,
- III. Uma via da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) assinada pelo responsável técnico do Projeto, CREA quando o mesmo for engenheiro ou CAU quando este for arquiteto;
- IV. Após a autorização de início de Obra é obrigatório a apresentação de uma via da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de execução da obra.

§3º. Caso o parecer da CPO seja favorável, o mesmo será informado no mesmo requerimento entregue pelo Condômino e a documentação apresentada ficará em poder do Condomínio e passará a fazer parte integrante da pasta do Condômino para futuras consultas da CPO.

§4º. Caso o Parecer da CPO seja desfavorável, o requerimento e a documentação serão devolvidos 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.

Art. 8º - No caso das construções já realizadas, sem a devida análise dos projetos pela CPO e sem a obtenção do PARECER FAVORÁVEL, os Condôminos responsáveis pelas mesmas devem o mais breve possível, dar entrada na sua documentação para regularizar sua construção junto à Administração do Condomínio.

Art. 9º - Qualquer construção, excetuando-se os muros e o padrão de energia, só poderá ser iniciada após a obtenção do parecer favorável da CPO, a qual, terá prazo máximo de 15 (quinze) dias a partir da data de entrega da documentação, para analisar e emitir o seu parecer sobre os projetos.

Parágrafo Único. Por motivo de segurança, antes do início de qualquer obra, o Condômino responsável deverá providenciar também, através de formulário próprio, o cadastramento na Administração do Condomínio, do Mestre de Obras e dos demais funcionários fixos que irão trabalhar na obra. Durante a realização da obra, qualquer alteração da equipe deverá ser notificada a Administração para que os funcionários demitidos sejam descadastrados e os admitidos sejam cadastrados junto à Administração.

Art. 10º - O Parecer Favorável para edificar poderá a qualquer tempo mediante ato da CPO, ser:

- I. Revogado, atendendo a relevante interesse público.
- II. Cassado, em caso constatação de desvirtuamento na execução do projeto apresentado.
- III. Anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

CAPÍTULO 3

DOS LIMITES, TAXAS DE OCUPAÇÃO E CONSTRUÇÃO E OUTRAS EXIGENCIAS

Art. 11º - Deverão ser observados os limites e dimensões do lote por ocasião do cercamento e construção no interior do mesmo. Para isso, não será permitido que se ultrapasse a linha demarcatória com os vizinhos, áreas públicas e outras, sob pena de ter que demolir e ressarcir eventuais danos causados a terceiros.

Art. 12º - 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. 13º - É vedada a construção de cercas de madeira e/ou muros de alvenaria sem acabamento, bem como cercamentos com arame farpado ou similar nas divisas lindeiras, com as áreas comuns do condomínio.

Art. 14º - O cercamento do lote unifamiliar é permitido nas divisas laterais e de fundo, admitindo-se a altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros). Nas testadas dos lotes (voltadas para a rua interna do conjunto) o cercamento deverá apresentar o mínimo de 80% (oitenta por cento) de permeabilidade visual.

§1º. Os lotes que fazem divisa lateral com **Rua A, Rua B, Rua C e Rua D** do condomínio deverão respeitar a construção do muro com altura máxima de 1,00 m (um metro) complementada com grade ou vidro, sendo proibida a obstrução visual de 3,00 m (três metros) da esquina.

§2º. As cercas vivas serão permitidas, desde que plantadas dentro da fração ideal.

Art. 15º - Nos lotes de esquina, é proibida a abertura de garagem e acesso de pedestre na lateral voltada para a **Rua A, Rua B, Rua C e Rua D** do Condomínio.

Art. 16º - A taxa de ocupação máxima para construção residencial é de 60% (sessenta por cento) do lote. Devendo a área restante ser destinada para jardinagem.

Art. 17º - É obrigatória a reserva de área verde (arborizada ou jardinada), dentro dos limites do lote, com taxa mínima de 40% (quarenta por cento) da área do lote, conforme Plano de Ocupação do Setor Habitacional Tororó - aprovado por meio do Decreto nº 30.067 de 18 de fevereiro de 2009.

Art. 18º - As construções só poderão ser de até 2 (dois) pavimentos, com altura máxima não superior a 10,00 m (dez metros), correspondente a área mais alta da edificação, incluindo cumeeira e excluindo caixa d'água e casa de máquinas.

Art. 19º - Os afastamentos mínimos obrigatórios dos lotes residenciais seguirão ao seguinte critério:

- I. Afastamento mínimo de 3 m (três metros) da divisa frontal;
- II. Afastamento mínimo de 5 m (cinco metros) da divisa dos fundos do lote;
- III. Afastamento mínimo das divisas laterais deverão obedecer os parâmetros indicados a seguir:

RUA	LOTES IMPARES				LOTES PARES		
	Nº	AFASTAMENTO (m)		Nº	AFASTAMENTO (m)		
		ESQUERDA	DIREITA		ESQUERDA	DIREITA	
Rua 1	1 a 37	3,00	1,50	2 a 10	1,50	3,00	
Rua 2	1 a 41			2 a 42			
Rua 3	1 a 25			2 a 42			
Rua 4	1 a 19			2 a 20			
Rua 5	1 a 13			2 a 20			
Rua 6	1 a 13			2 a 12			
Rua 7	1 a 13			2 a 14			
Rua 8	1 a 49			2 a 14			
Rua 9	1 a 17			2 a 38			
Rua 10	1 a 23			2 a 18			
Rua 11	1 a 23			2 a 24			
Rua 12	1 a 17			2 a 24			
Rua 13				2 a 18			
Rua A	1 a 29	1,50	3,00	2 a 24	3,00	1,50	
Rua B	1 a 55			2 a 6			
Rua C				2 a 6			
Rua D	1 a 7						
Rua E	1 a 9			2 a 8			

§1º. A definição de esquerda e direita é dada posicionando-se de frente para o lote em questão, exceto quanto aos lotes com a divisas laterais voltadas para a Rua A, Rua B, Rua C e Rua D que obedecerão a regras próprias;

§2º. O afastamento mínimo de 3 m (três metros) em relação à divisa com o lote vizinho é obrigatório. O afastamento de 1,50 m (um metro e meio) em relação à divisa com o outro lote vizinho será obrigatório, somente se houver abertura de janela nesta lateral, não havendo, será permitida a construção de empena cega nessa divisa.

§3º. Nos lotes em esquina em todas as ruas em hipótese alguma, será permitida a construção de empena cega no limite da divisa do lote com a **Rua A, Rua B, Rua C e Rua D** ou seja, na lateral do lote voltada para as Ruas acima mencionadas, obrigatoriamente deverá o afastamento mínimo ser de 1,50 m (um metro e meio).

§4º. Deverão ser observados todos os afastamentos definidos pelas Concessionárias de Serviços Públicos do DF para implantação de infraestrutura, por meio de consulta à Administração Regional.

Art. 20º - É admitida a construção de pequena cobertura em edificação térrea com área máxima de seu perímetro 20 m² (vinte metros quadrados) e sem vedação lateral em, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) de seu perímetro nos afastamentos mínimos obrigatórios dos lotes.

Art. 21º - É admitida a construção de churrasqueira, ou parte dela, nos afastamentos mínimos obrigatórios do lote.

§1º. A churrasqueira de que trata este artigo poderá ser complementada com compartimentos destinados a sauna ducha, banheiro e pequeno depósito;

§2º. A churrasqueira propriamente dita ou o conjunto formado pela churrasqueira e pelos compartimentos especificados no **§1º**, terá um único pavimento e a área máxima de construção da parte localizada nos afastamentos mínimos obrigatórios será de 25 m².

§3º. Quando existir cobertura de ligação da churrasqueira e sua complementação com a unidade residencial nos afastamentos mínimos obrigatórios, área da cobertura será computada, no cálculo da área máxima referida no **§2º** deste artigo.

Art. 22º - Os beirais de cobertura não poderão avançar, sobre a faixa do afastamento obrigatório, mais de 1m (um metro).

Art. 23º - Em relação às piscinas descobertas, deverá ser mantido o afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e meio) da divisa do lote.

Art. 24º - É permitida a construção de um único subsolo, observados os afastamentos mínimos obrigatórios. Considera-se subsolo a parte da edificação situada em nível inferior à do pavimento térreo.

Art. 25º - A implantação de garagem coberta ou descoberta, em superfície ou subsolo, é obrigatória que seja prevista dentro dos limites do lote.

CAPÍTULO 4 DOS PROJETOS E CONSTRUÇÕES NO CONDOMÍNIO

Art. 26º - Os projetos deverão ser elaborados por profissional habilitado no CREA ou CAU devendo ser assinados pelo mesmo e pelo proprietário do imóvel.

Art. 27º - Somente serão aceitas divergências de no máximo 5% (cinco por cento) entre as dimensões previstas no projeto apresentado para aprovação e constantes do Parecer de Aprovação (**Art. 7º, § 3**) e o efetivamente construído.

Art. 28º - 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. 29º - As obras poderão ser realizadas de segunda à sexta-feira, no período das 07:00 h às 18:00h e aos sábados, no período de 8:00h às 17:00h.

Parágrafo Único. A entrada de caminhões transportando materiais para as obras obedecerá aos horários e dias divulgados pela Administração.

Art. 30º - Aos domingos e feriados fica vedada a realização de quaisquer serviços na obra que propague ruído, poeira ou odor.

Art. 31º - Fica obrigatória a previsão de local para instalação de canteiro de obras, para a execução de obras ou demolições.

Art. 32º - 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, na legislação das concessionárias de serviços públicos e na legislação de normas técnicas brasileiras, sobre segurança.

Parágrafo Único. A distribuição das instalações e equipamentos no canteiro de obras observará os preceitos de higiene, salubridade e funcionalidade.

Art. 33º - O canteiro de obras pode ser instalado:

- I. Dentro dos limites do lote ou ocupando lotes vizinhos mediante expressa autorização dos proprietários por escrito para a administração, dispensada apresentação de projeto e licenciamento prévio observada a legislação a 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 observado-se o interesse público e a legislação específica.

Art. 34º - A autorização para canteiro de obras em área pública pode ser cancelada pela Administração mediante devida justificativa, caso deixe de atender ao interesse público.

§1º. A área pública será desobstruída e recuperada pelo proprietário, 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 tenha sido cumprida, caberá à Administração providenciar a desobstrução e recuperação da área pública arcando o proprietário com o ônus decorrente da medida.

Art. 35º - As instalações do canteiro de obras deverão ser removidas ao término das construções.

Art. 36º - As instalações provisórias em área pública para canteiro de obras serão desfeitas com a conclusão dos serviços ou com o cancelamento da autorização de ocupação de área pública.

Art. 37º - 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.

Art. 38º - 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.

Parágrafo Único. A locação do canteiro de obras apresentará solução temporária para atender ao disposto neste artigo.

Art. 39º - O canteiro de obras pode permanecer até a finalização das construções, nos casos de carta de habite-se parcial e em separado.

Art. 40º - Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública e outras instalações de interesse público.

Art. 41º - Não será permitida a construção de barracos (madeira ou alvenaria) com a finalidade de servir como residência ou outra finalidade salvo durante a execução da obra, devendo os mesmos serem retirados quando da conclusão da mesma.

Art. 42º - É obrigatória a utilização de contêineres para a remoção do entulho oriundo da obra.

Art. 43º - Durante a execução das obras será obrigatória a manutenção da área da calçada desobstruída e em perfeitas condições, 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. 44º - Após o término da obra será obrigatória a remoção do entulho e de eventuais sobras de materiais da obra, bem como a limpeza da área ocupada pelas instalações do canteiro de obras no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Art. 45º - 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. 46º - O aterros e arrimos não poderão ser superiores a 1 (um) metro medidos a partir do perfil original do terreno.

Art. 47º - Nas áreas comerciais a taxa máxima de ocupação deverá ser de 100%. Será permitida a construção de até 3 (três) pavimentos acima da cota de soleira fornecida pela Administração do Condomínio, constituídos de térreo (1º pavimento) mais dois pavimentos superiores. Abaixo da cota de soleira é permitido um subsolo.

§1º. O 1º pavimento (térreo) será destinado as lojas neste pavimento deve existir vestiário, provido de armário e instalação sanitária para o pessoal dos serviços de limpeza e vigilância da edificação.

§2º. O 2º pavimento (sobreloja) será destinado a complemento de lojas e/ou depósitos e a salas comerciais com ocupação máxima igual a 100%.

§3º. O 3º pavimento será destinado a salas comerciais com ocupação máxima igual a 100%.

§4º. O Subsolo será destinado a depósitos e/ou complementos de lojas sendo permitido que os poços de iluminação e ventilação (poço inglês) avancem no máximo 1,00(um) metro além dos limites do lote.

§5º. Sobre a cobertura é permitida apenas a construção de caixas d'água e casa de maquinas.

Art. 48º - A altura máxima da edificação comercial a partir da cota de soleira, fornecida pela Administração de 12,00 (doze) metros. Correspondendo à parte mais alta da edificação. Excluindo a caixa d'água e casa de maquinas.

Art. 49º - No caso de lojas com permanência de público por tempo prolongado (setor comercial), é obrigatória a instalação de sanitários para o público separado para cada sexo.

Art. 50º - As calçadas nas áreas internas do Condomínio deverão ter especial atenção dos condôminos, obedecendo que as calçadas e vias exclusivas de pedestres devem garantir uma faixa

livre (passeio) para a circulação de pedestres sem degraus (NBR 9050).

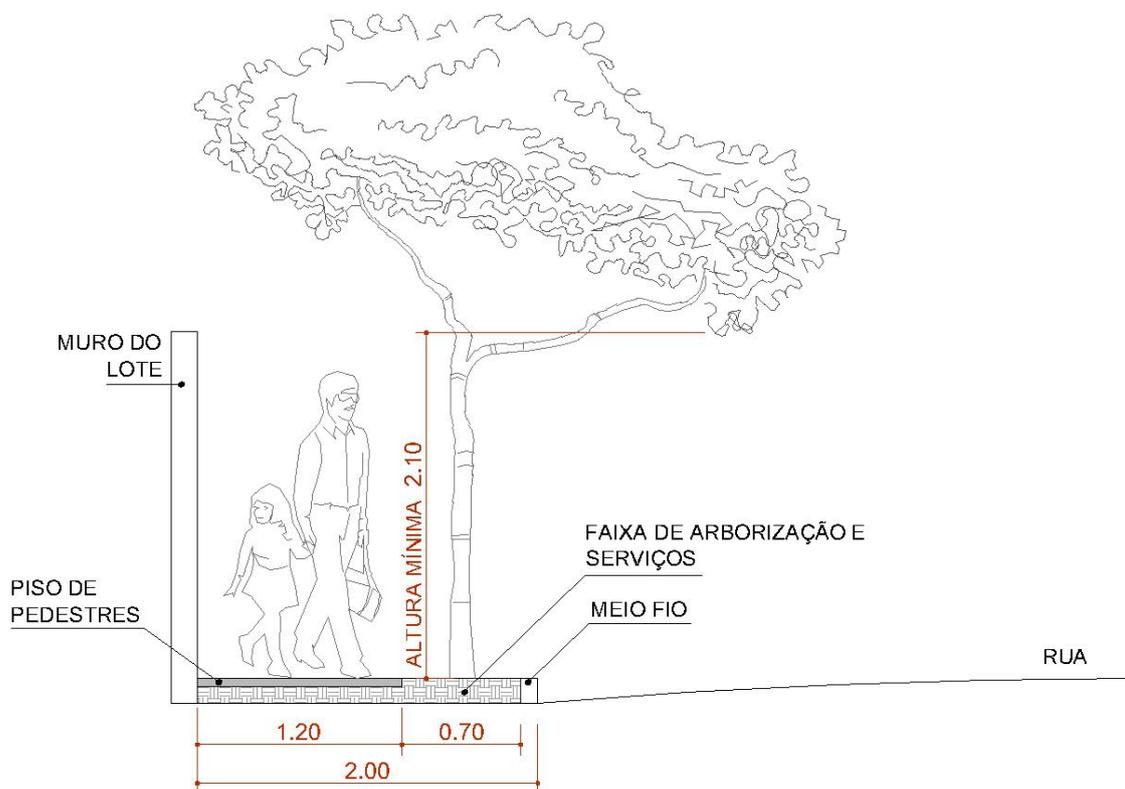
§1º. A inclinação transversal da faixa livre (passeio) das calçadas ou das vias exclusivas de pedestres não pode ser superior a 3(três) %. Eventuais ajustes de soleira devem ser executados sempre dentro dos lotes ou, em calçadas existentes com mais de 2,00 (dois) m de largura, podem ser executados nas faixas de acesso

§2º. A inclinação longitudinal da faixa livre (passeio) das calçadas ou das vias exclusivas de pedestres deve sempre acompanhar a inclinação das vias lindeiras.

§3º. A largura da calçada pode ser dividida em três faixas de uso, conforme definido a seguir:

a) faixa de serviço: serve para acomodar o mobiliário, os canteiros, as árvores e os postes de iluminação ou sinalização. Nas calçadas a serem construídas, recomenda-se reservar uma faixa de serviço com largura mínima de 0,70 m;

b) faixa livre ou passeio: destina-se exclusivamente à circulação de pedestres, deve ser livre de qualquer obstáculo, ter inclinação transversal até 3 %, ser contínua entre lotes e ter no mínimo 1,20 (1 metro e 20 centímetros) m de largura e 2,10 m (dois metros e dez centímetros) de altura livre;



§ 4º. O acesso de veículos aos lotes e seus espaços de circulação e estacionamento deve ser feito de forma a não interferir na faixa livre de circulação de pedestres, sem criar degraus ou desníveis

CAPÍTULO 5 DO SISTEMA DE ESGOTO E ÁGUAS

Art. 50º - Cada unidade autônoma deverá construir um sistema individual mínimo para o tratamento de esgoto doméstico de sua residência, composto necessariamente de Fossa Séptica e Sumidouro ou Vala de infiltração, devendo ser obedecidas as condições de projeto, com construção e operação de tanques sépticos fixadas pela ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas a fim de evitar a

contaminação do subsolo e eventuais lençóis freáticos existentes no local.

Parágrafo Único. A legislação prevê que nos locais onde não existe rede coletora de esgoto, será obrigatório o uso de fossas e sumidouros (Art. 71 do Decreto nº. 5631 de 27/11/1980 do DF).

Art. 51º - A construção do sistema individual de esgoto deverá se dar dentro da área útil. Preferencialmente na parte frontal do terreno, a fim de facilitar futura ligação ao coletor de esgoto do condomínio.

Art. 52º - As tubulações enterradas deverão ter caimento mínimo de 3% como previsto nas Normas, podendo o cano ser de PVC rígido.

Art. 53º - A canalização deve ser dotada de caixas de inspeção a fim de facilitar o desentupimento da canalização.

Art. 54º - É obrigatória a construção de caixas de gordura a fim de receber dejetos da cozinha e área de serviço e serem instaladas antes da fossa.

Art. 55º - As caixas de gordura deverão ser limpas com frequência para não permitir a ida de gordura para a fossa e emissão de odores. O material gorduro retirado das caixas de gordura deve ser acondicionado em sacos plásticos resistentes para serem recolhidos junto com o lixo doméstico, não devendo ser jogados em sarjetas ou bueiros do sistema de águas pluviais, assim como em terrenos desocupados. Cada morador é responsável pelo lixo que gerar em seu imóvel.

Art. 56º - Fica proibido conduzir as águas servidas de banheiros, cozinha, áreas de serviço e outras para um único buraco, a chamada Fossa Negra.

Art. 57º - A fossa e o sumidouro devem ser construídos de acordo com as dimensões estabelecidas pela Norma NBR 7229. A seguir é fornecida uma tabela, recomendada pela CAESB, para ajudar no dimensionamento, em função do número de pessoas que irão residir no imóvel, a saber:

FOSSA - Dimensões Internas						
Número de pessoas	Prismática (Retangular)			Cilíndrica		Volume Útil (litros)
	Comprimento C (m)	Largura L(m)	Altura A(m)	Altura A(m)	Diâmetro D(m)	
Min. de 05	1,50	0,70	1,20	1,30	1,10	1.260
Até 07	1,60	0,8	1,20	1,65	1,10	1.536
Até 09	1,80	0,90	1,20	1,80	1,25	1.944
Até 12	2,10	1,05	1,20	1,90	1,35	2.646
Até 15	2,35	1,15	1,20	1,85	1,60	3.243
Até 20	3,00	1,20	1,20	1,85	1,75	4.320
Até 25	3,00	1,20	1,50	1,90	1,95	5.400
Até 30	3,00	1,50	1,50	2,20	2,00	6.750
SUMIDOURO - Dimensões Internas						
Número de pessoas	Prismática (Retangular)			Cilíndrica		Volume Útil (litros)
	Comprimento C (m)	Largura L(m)	Altura A(m)	Altura A(m)	Diâmetro D(m)	
Min. de 05	1,50	1,20	1,20	2,30	1,10	2.160
Até 07	2,10	1,8	1,20	4,8	1,10	4.536
Até 09	2,60	2,30	1,20	5,90	1,25	7.176
Obs.: Para fossas projetadas para mais de 10 pessoas o sumidouro deverá ser complementado por mais um sumidouro que atenda ao volume necessário para atender ao número de pessoas da residencia						

Art. 58º - A fossa deverá ter as paredes laterais e a laje de fundo impermeabilizada para evitar urna possível contaminação das águas do subsolo.

Art. 59º - O sumidouro deverá ser construído com anéis pré-moldados em concreto armado, com

furos laterais de mínimo 1,50 cm (1 centímetro e meio) de diâmetro de tal modo que permitam a infiltração das águas oriundas da fossa no terreno. Deverá ter enchimento no seu fundo de cascalho ou pedra (brita) com pelo menos 50 cm (cinquenta centímetros) de altura.

Art. 60º - É vedada a construção de tubulação de água a menos de 3,00 m (três metros) de afastamento da caixa coletora de esgoto, fossa séptica ou sumidouro.

Art. 61º - Em nenhuma hipótese, a fossa septica e o sistema de águas pluviais poderão receber despejos, tais como óleo diesel, tintas, solventes, gasolina, querosene ou qualquer outro produto químico ou tóxico.

Art. 62º - A fossa séptica não poderá receber as águas provenientes das chuvas ou qualquer outro liquido capaz de causar interferência negativa na digestão do lodo ou elevar a vazão das águas servidas chegadas à fossa, tais como as águas provenientes de piscinas ou de lavagens com grande consumo de água.

Art. 63º - O sumidouro ou as valas de infiltração, para onde irão todas as águas do esgoto, devem ficar em local de fácil acesso e manutenção.

Art. 64º - É proibido lançar no sumidouro os sólidos que devem ficar retidos na fossa.

Art. 65º - Havendo vazamento de esgotos em decorrência de extravasamento da fossa, sumidouro, rompimento da canalização ou defeito das instalações ou aparelhos, fica obrigado o condômino a corrigir o problema, no máximo, 24 horas após do recebimento da Notificação.

Parágrafo Único. Decorrido o prazo previsto no caput deste artigo e estando impossibilitado o condômino de efetuar o conserto, o Condomínio, com sua autorização, providenciará os devidos reparos, cujo valor lhe será cobrado.

Art. 66º - Cada lote deverá conter uma entrada de água, Padrão CAESB, onde deverão ser colocadas todas as ligações necessárias para receber o hidrômetro.

Art. 67º - Não poderão ser construídas cisternas, poços rasos ou tubulares profundos para atender a uma determinada propriedade em particular.

Art. 68º - As águas destinadas às piscinas deverão merecer tratamento específico, com a instalação dos filtros, bombas, cloradores, ionizadores e demais equipamentos para reutilizar a água e evitar o seu desperdício e que a mesma não seja lançada nas áreas comuns do Condomínio.

Art. 69º - A Administração do Condomínio deverá promover a formação de agentes ambientais.

CAPÍTULO 6 DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 70º - Considera-se infração:

- I. Toda ação ou omissão que importe inobservância dos preceitos destas Normas e demais instrumentos legais afetos;
- II. O desacato ao responsável pela fiscalização a ser exercida pela CPO do Condomínio.

Art. 71º - Os 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.

Art. 72º - A advertência será aplicada por meio de notificação ao proprietário, que será instado a regularizar sua obra no prazo estabelecido pela Administração.

Art. 73º - A multa será aplicada ao proprietário da obra pela Administração do Condomínio, nos seguintes casos:

- I. Por descumprimento do disposto nestas Normas e demais instrumentos legais;
- II. Por descumprimento dos termos da advertência no *prazo* estipulado;
- III. Por falsidade de declarações apresentadas a CPO;
- IV. Por desacato ao responsável pela fiscalização;
- V. Por descumprimento *do* embargo, da interdição ou da notificação *de* demolição.

Parágrafo Único. O auto de infração será emitido pela Administração

Art. 74º - As multas podem ser impostas em dobro ou e forma cumulativa, se ocorrer má-fé, dolo, reincidência ou infração continuada, obedecida a seguinte graduação:

§1º. Considera-se infrator reincidente aquele autuado mais de uma vez por qualquer infração ao disposto nestas Normas no período de 12 meses (doze meses). Sendo a multa calculada em dobro sobre o valor da multa originária.

§2º. Considera-se infração continuada a manutenção ou omissão do fato que gerou a autuação dentro do período de 30 dias (trinta dias), tornando infrator incurso em multas cumulativas mensais, impostas pelo responsável pela fiscalização que marcará novo prazo a ser cumprido depois de cada imposição.

Art. 75º - A multa será reduzida em até 50% (cinquenta por cento de seu valor, caso o infrator comprometa-se, mediante acordo escrito, a tomar as medidas necessárias para sanar as irregularidades em prazo de até 30 dias (trinta dias).

Parágrafo Único. Será cassada a redução e exigido o pagamento integral e imediato da multa, se as medidas e os prazos acordados forem descumpridos.

Art. 76º - O pagamento da multa não isenta o 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. 77º - 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 artigo 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 acarretam prejuízos ao restante da obra e risco aos operários e a terceiros.

Art. 78º - 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. 79º - O descumprimento do embargo ou da interdição torna o infrator incurso em multa cumulativa, calculada em dobro sobre a multa originária.

Art. 80º - A CPO manterá vigilância sobre a obra e, ocorrendo o descumprimento do embargo ou interdição, comunicará o fato imediatamente a Administração para que sejam adotadas as providências administrativas e judiciais cabíveis.

§1º. A representação civil e criminal contra o infrator ocorrerá após esgotados os procedimentos administrativos cabíveis.

§2º. Caso se verifique a continuidade da obra após o embargo proceder-se-á a demolição da parte acrescida.

Art. 81º - A demolição total ou parcial da obra será imposta ao infrator quando se tratar de construção em desacordo com a legislação e não for passível de alteração do projeto arquitetônico para adequação à legislação vigente.

§1º. O infrator será comunicado a efetuar a correção no prazo estipulado exceto quando a construção ocorrer em área pública, na qual cabe ação imediata.

§2º. Caso o infrator não proceda à correção no prazo estipulado, esta será executada pela Administração em até 15 dias (quinze dias), sob pena de responsabilidade.

CAPÍTULO 7 DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Art. 82º - O processo administrativo, referente às infrações e penalidades disciplinadas por estas Normas, se dará mediante estreita observância à legislação específica ou, na falta desta, por analogia com legislação aplicável, garantido o direito de ampla defesa.

Art. 83º - Constatada irregularidade na execução da obra pelo desvirtuamento da edificação como indicada, autorizada ou licenciada ou pelo desatendimento de qualquer das disposições destas Normas o proprietário e o Responsável Técnico da obra, serão chamados perante a CPO, ficando a obra embargada.

Art. 84º - Em se tratando de obra aceita autorizada ou licenciada, o embargo somente cessará após a eliminação das infrações que o mantiveram e o pagamento de eventuais penalidades impostas.

Art. 85º - No prazo de 10 (dez) dias corridos poderá o possuidor da fração ideal apresentar defesa perante a CPO, sob pena de confirmação da penalidade imposta.

Art. 86º - O prazo máximo para o início das providências pendentes à solução das irregularidades apontadas será de 5 (cinco) dias.

Art. 87º - Decorrido o prazo assinado a CPO, nos 5 (cinco) dias subsequentes, será feita a vistoria na obra e, se constatada resistência ao embargo, deverá ser espedido novo auto de infração e aplicação de multas diárias até que a regularização da obra seja comunicada. Não poderão ser anistiadas as multas aplicadas em razão das irregularidades da obra.

Art. 88º - Durante o embargo só será permitida a execução dos serviços indispensáveis a eliminação das infrações.

Art. 89º - As multas podem ser aplicadas em dobro ou em forma cumulativa sendo admitida defesa desde que consubstanciada em comunicação de regularização de situação.

Art. 90º - As multas impostas na conformidade da presente Norma, não pagas nas datas próprias ficam sujeitas à atualização monetária e acrescidas de juros moratórios de 1% (um por cento) mês, contados do mês seguinte ao do vencimento, sem prejuízo, quando for o caso, dos honorários

advocatícios, custas e demais despesas jurídicas.

Art. 91º - Os profissionais responsáveis pela obra se recusar a assinar documento referente às penalidades previstas nestas Normas, ficam sujeitos a representação junto ao CREA-DF e/ou CAU pelo Condomínio, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

Art. 92º - Quando o proprietário ou 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. 93º - No caso de não ser encontrado o proprietário ou responsável pela obra, a notificação se dará na forma definida na legislação específica.

Art. 94º - Eventuais omissões ou incorreções nos documentos referentes as penalidades não geram sua nulidade, quando constarem elementos suficientes para a identificação da infração e do infrator.

Art. 95º - Respondem também pelo proprietário seus sucessores a qualquer título.

CAPÍTULO 8 DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 96º - O proprietário ou o Responsável Técnico da Obra deverá comunicar a CPO a conclusão da obra

Art. 97º - Constitui infração destas Normas, além da desobediência de qualquer de seus artigos, o desacato aos encarregados de sua aplicação, estando sujeito a penalidades de multa, embargo ou cassação.

Art. 98º - Todos os prazos fixados nesta Norma são expressos em dias corridos contados a partir do primeiro dia útil subsequente a entrega da notificação.

Art. 99º - Os casos omissos a estas Normas serão resolvidos pela CPO juntamente com a Administração do Condomínio.

Brasília, xx de março de 2018.

Presidente da CPO

Síndico