

NORMA DE OCUPAÇÃO E CONSTRUÇÃO NO CABV

Minuta apresentada em 30/08/2021.

CAPÍTULO 1 – DA FINALIDADE, DAS REFERÊNCIAS E DAS DIRETRIZES BÁSICAS

Art. 1.º Esta Norma tem por finalidade orientar os administradores e os condôminos proprietários de imóveis (residenciais, comerciais e outras finalidades) do Condomínio Alto da Boa Vista (CABV), na melhor condução de seus projetos e obras, assim como, estabelecer os critérios básicos comuns a que todos deverão atender para disciplinar a elaboração dos projetos, construções e ocupações no interior do Condomínio.

Art. 2.º Constituem-se referências a esta Norma os seguintes documentos:

- I - Convenção e Regimento Interno do CABV;
- II - Licença Prévia nº 799, emitida em 30/12/98 pelo IEMA/DF;
- III - Código de Edificações do Distrito Federal (COE/DF);
- IV - Projeto de Urbanismo de Regularização de Parcelamento (URB-RP 051/99)
- V – Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento (MDE-RP 051/99)
- VI – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal (LUOS)
- VII – Instruções Normativas dos órgãos distritais referentes ao licenciamento de obras no DF.
- VIII - Normas das Concessionárias de Água e Esgoto, Energia, Telefonia e outras do Distrito Federal;
- IX - Plano Diretor e de Ordenamento Territorial do DF (PDOT);

DIRETRIZES BÁSICAS

Art. 3.º As Diretrizes Básicas, a seguir, norteiam os capítulos e artigos desta Norma, que deve ser cumprida por todos. A obediência às regras definidas pelo presente documento só poderá trazer benefícios a toda coletividade. Além disso, todos os condôminos são co- participantes e responsáveis por tudo que delegarem às futuras gerações.

Diretriz n.º 01 - Qualquer construção no interior do Condomínio Alto da Boa Vista deve-se iniciar pelo PLANEJAMENTO DA OBRA.

Neste caso, a melhor receita começa pela elaboração dos projetos. Por exemplo, no caso de construção das residências, tudo se inicia pela contratação de profissional ou empresa especializada devidamente habilitados, para elaboração de projeto de arquitetura e projetos complementares (estrutura e instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e pluviais).

Deve-se evitar iniciar a construção de um imóvel sem o devido planejamento e com pessoas não habilitadas, na tentativa de economizar dinheiro. Os prejuízos posteriores ou gastos desnecessários com material são muito altos quando não se possui os projetos detalhados, primeiramente, no papel. Já está mais do que provado que o que se gasta, ou melhor, investe-se com projetos, bem elaborados, economiza-se na execução da obra. Evita-se também as

demolições e novas reconstruções das partes construídas de maneira incorreta e até mesmo fora dos limites do lote.

Uma empresa ou projetista (engenheiro ou arquiteto) poderá dispor melhor os cômodos de uma residência, prever futuras expansões não percebidas pelo condômino no presente. Poderá ainda indicar os materiais, calculando melhor as suas quantidades, evitando desperdício. Planejar os sistemas elétricos, de água e a disposição dos esgotos domésticos, acompanhar a construção da residência e corrigir os erros em tempo e dar garantia dos serviços efetuados em, pelo menos, 5 anos após a conclusão das obras como previsto em Lei.

Desta forma, serão minimizados os gastos e evitar-se-ão os aborrecimentos tão comuns em obras mal planejadas e mal acompanhadas. E, atenção, quanto mais detalhado e integrado forem os projetos e os contratos de prestação de serviço, melhor será o resultado final.

Diretriz n.º 02 - Com relação aos projetos, construção, fiscalização e segurança das obras, os respectivos responsáveis deverão atender às determinações e recomendações estabelecidas:

- I - pelo Código de Edificações do Distrito Federal (COE/DF);
- II - pelas Concessionárias de energia, telefonia, água e esgoto do DF;
- III - pelos parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo do DF;
- IV – pelo órgão de gestão ambiental do DF;
- V – pelos órgão responsável pelo licenciamento de construções no DF;
- VI – pelo setor de análise e aprovação de projetos do Condomínio;

Diretriz n.º 03 – Todos os projetos e obras no condomínio serão, necessariamente, analisadas e fiscalizadas pela Coordenação de Engenharia e Meio Ambiente (CODEMA), da Administração do Condomínio e pelos Órgãos competentes do Governo.

Os membros da Administração do condomínio disponibilizarão informações aos futuros moradores com relação a todos os aspectos técnicos e legais da construção do seu imóvel.

É importante que qualquer construção no interior do Condomínio cumpra a tramitação legal para aprovação dos projetos (em âmbito condominial) e obtenção do Alvará de Construção e da Carta de Habite (em âmbito governamental), devendo ser apresentado o projeto completo, assinado por profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), e devidamente aprovado pela Central de Aprovação de Projetos (CAP) ou eventual órgão do GDF responsável pelo licenciamento de obras e pela CODEMA no Condomínio, os quais autorizarão o início das obras após análise da documentação.

Diretriz n.º 04 - O meio ambiente deverá merecer toda atenção dos membros da Administração do Condomínio e de todos os proprietários de imóveis no CABV. Atenção especial deverá ser dada:

I - à preservação dos recursos hídricos (proteção sanitária dos poços tubulares profundos, caixas de recarga dos aquíferos subterrâneos etc.);

II - à disposição final dos esgotos domésticos (fossas e sumidouros);

III - aos resíduos sólidos do condomínio (varrição das ruas, recolhimento seletivo do lixo e destino adequado dos restos de obras).

Normas específicas deverão ser elaboradas para detalhar toda a Gestão do Meio Ambiente no Condomínio. Caberá a CODEMA e os funcionários do CABV exercerem rígido controle do Meio Ambiente, particularmente nos aspectos referentes ao Saneamento Básico no interior do CABV.

CAPÍTULO 2 – DOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS E CONSTRUÇÃO NO INTERIOR DO CONDOMÍNIO

Art. 4º. O condômino, antes de iniciar a construção ou modificação de obra, deverá apresentar o projeto de arquitetura e complementares (estrutura e instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e pluviais), acompanhado de documento de responsabilidade técnica (ART/RRT) devidamente registrado no respectivo Conselho de Classe.

§1º O referido projeto deverá ser submetido à aprovação na CODEMA e ao licenciamento no órgão responsável pelo licenciamento de obras no DF (CAP).

§2º A solicitação do Alvará de Construção e da Carta de Habite-se deverá ser solicitada junto à Central de Aprovação de Projetos – CAP ou eventual órgão responsável pelo licenciamento de obras no Distrito Federal, cabendo ao proprietário todas as iniciativas e despesas para protocolar o requerimento junto aos Órgãos competentes no Distrito Federal,

§3º A solicitação de licenciamento junto ao GDF e da aprovação de projetos na CODEMA são procedimentos independentes e ocorrem em âmbitos distintos: governamental e condominial, respectivamente.

Art. 5º Os projetos deverão atender as Normas e Exigências do Código de Edificações do DF (COE/DF), assim como a todas as Exigências técnicas de Cálculo Estrutural, Elétrica, Água, Esgoto, Arquitetura e outras preconizadas pelas Normas Técnicas Brasileiras. Os projetos deverão ser elaborados por profissional habilitado no CREA ou CAU, devendo ser assinados pelo mesmo e pelo proprietário do imóvel.

Art. 6º A solicitação para aprovação dos projetos em âmbito governamental (Administração do Distrito Federal) é obrigatória, sendo recomendado primeiro a aprovação no CABV e posteriormente seja dada entrada no órgão responsável pelo licenciamento do DF.

Art. 7º A solicitação para aprovação dos projetos de obra inicial, modificação ou substituição em âmbito condominial deverá ser realizada mediante envio ao correio eletrônico (e-mail) a ser informado pela Administração do CABV, contendo as informações sobre o endereço do projeto

submetido e os arquivos dos projetos de arquitetura e projetos complementares (estrutura e instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e pluviais) em formato “.DWG”.

§1º Antes da liberação do projeto, será necessária a apresentação dos seguintes documentos:

- a) documentos de responsabilidade técnica (ART ou RRT) devidamente registrados no Conselho de Classe;
- b) no mínimo, 01 (um) jogo de pranchas impressas da última versão dos projetos digitais (legíveis e sem rasuras ou emendas) para a devida conferência e carimbo;

§2º Os prazos para resposta aos projetos submetidos e aos requerimentos relativos à análise e aprovação de projeto são:

- a) primeira análise: 10 (dez) dias úteis;
- b) reanálise: 05 (cinco) dias úteis;
- c) requerimentos e questionamentos: 05 (cinco) dias úteis;

Art. 8º O projeto de arquitetura submetido à aprovação em âmbito condominial, além de atender aos parâmetros de uso e ocupação do solo definidos pela legislação urbanística definida pelo GDF e por esta NOC, deverá conter:

I - Planta de locação da edificação no terreno, que apresente as dimensões do lote ou projeção, seus acessos, as vias, as calçadas e os lotes ou projeções vizinhas, as cotas gerais e os afastamentos das divisas;

II - Planta baixa de cada pavimento, que indique a destinação dos compartimentos ou ambientes, suas dimensões, medidas dos vãos de acesso e de aeração e iluminação, cotas parciais e totais, louças sanitárias, peças fixas de cozinha e área de serviço, espessura de paredes e descrição genérica dos revestimentos de paredes e de pisos internos e externos;

III - Cortes longitudinal e transversal, que observem o mesmo alinhamento em todos os pavimentos e contenham as cotas verticais, inclusive pés-direitos, a locação e o valor altimétrico da cota de soleira e o perfil natural em toda a extensão do terreno;

IV - Fachadas, com a declividade do entorno, rampas e calçadas;

V - Planta de cobertura, com sentido e percentual de inclinação do telhado, indicando calhas, beirais e as cotas parciais e totais da cobertura e dos afastamentos dos beirais aos limites do lote.

Art. 9º Os projetos de modificação nas áreas internas do lote também deverão ser submetidos à análise e deverão ser convencionados, conforme estabelece o Código de Obras e Edificações do DF, a seguir:

I - paredes a construir – hachuradas com linhas paralelas a 45º;

II - paredes a demolir – linhas tracejadas;

III - paredes a serem conservadas – linha contínua;

Parágrafo único. São dispensadas as convenções de que trata este artigo mediante a apresentação de croqui indicativo das demolições a serem efetuadas, quando o número de paredes a demolir prejudique a compreensão do projeto.

Art. 10. O projeto de modificação deve ser analisado apenas na parte alterada em relação ao último projeto aprovado em âmbito condominial ou governamental válido.

Art. 11. O projeto de substituição deve ser analisado como se fosse de obra inicial, devendo constar uma nota em prancha, informando que o último projeto aprovado em âmbito condominial ou governamental não foi executado e que se trata, portanto, de substituição de projeto.

Art. 12. São dispensados de (re)aprovação as seguintes obras:

I – abrigo para animais domésticos com área máxima de construção de 06 (seis) metros quadrados;

II – reparos e substituições de instalações prediais;

III – pintura e revestimento interno ou externo;

IV – substituição de brises, elementos decorativos, esquadrias e elementos de cobertura;

V – grades e telas de proteção;

VI – reparos que impliquem manutenção e conservação das áreas externas e internas da edificação;

XII – demolição parcial ou modificação interna das residências;

XIII – obras de modificação sem alteração de área, desde que mantidos simultaneamente o perímetro externo da edificação, o uso ou atividade já aprovados, o quantitativo de unidades imobiliárias, a estrutura da edificação e a área permeável do lote já aprovada;

Art. 13. O condômino que for realizar movimento de terra em seu lote (corte ou aterro), deverá providenciar, obrigatoriamente, a elaboração de um projeto específico de muro de arrimo ou de contenção a ser construído até a altura e extensão necessárias para conter o peso da terra e da água sobre ele. (Acrescido pela Emenda nº01, de 28/04/2004)

§1º A situação de movimento de terra (corte ou aterro) poderá ocorrer, por opção do proprietário do lote, no caso de nivelamento do terreno ou na construção de subsolos. (Acrescido pela Emenda nº01, de 28/04/2004)

§2º A intenção para se fazer no lote qualquer movimento de terra (corte e/ou aterro) deverá ser informada por ocasião do preenchimento do Requerimento para Análise Preliminar de Projeto a dar entrada no CABV. (Acrescido pela Emenda nº01, de 28/04/2004)

§3º O projeto do muro de arrimo ou de contenção, deverá fazer do conjunto das demais pranchas apresentadas, em anexo, ao Requerimento para ser avaliado pelo Departamento Técnico. (Acrescido pela Emenda nº01, de 28/04/2004)

Art. 14. Quando ocorrer a movimentação de terra, o projeto específico do muro de arrimo ou de contenção deverá atender às seguintes condicionantes: (Acrescido pela Emenda nº01, de 28/04/2004)

I – Ser elaborado por profissional habilitado (Responsável Técnico – RT), com registro no CREA-DF, devendo responsabilizar-se tecnicamente, pelo projeto e construção da edificação principal e do muro de arrimo/contenção. (Acrescido pela Emenda nº01, de 28/04/2004)

II – O projeto específico do muro de arrimo/contenção não poderá seguir padrões, pois deverá atentar para: capacidade de suporte do solo de fundação, características do solo, altura do muro ou parede, cargas atuantes, localização, condições de umidade, incorporando esses dados ao projeto. (Acrescido pela Emenda nº01, de 28/04/2004)

III – O RT, para avaliar as características e qualidade do solo, deverá fazer furos de sondagem com cavadeiras, pás ou picaretas, buscando dimensionar e alocar fundações e identificar a profundidade da água no terreno. Essa sondagem deverá prosseguir até no mínimo 1,50m abaixo do nível da fundação do muro. (Acrescido pela Emenda nº01, de 28/04/2004)

IV – O projeto deverá apresentar um desenho do local onde será construído o muro ou parede, em planta, corte e fachada. Deverá também apresentar os detalhes construtivos, tais como: ferragem, material adequado para a execução do muro (concreto armado, concreto ciclópico, gabiões, solo cimento, blocos estruturados de concreto etc), indicar no desenho as fundações, pilares, vigas e vedações do muro ou parede. (Acrescido pela Emenda nº01, de 28/04/2004)

V – Para evitar influências por vazamentos ou rupturas de tubulações de esgoto, águas superficiais a céu aberto ou canalizadas nas proximidades do muro ou parede, o RT deverá verificar a presença destes, indicando a posição dos mesmos. Assim, o RT deverá verificar a presença destes, indicando a posição dos mesmos. Assim, o RT deverá verificar qual o tipo de drenagem profunda a ser utilizado e prever sua execução no projeto, bem como a posição dos barbacãs (saída da água) se for necessário. (Acrescido pela Emenda nº01, de 28/04/2004)

Art. 15. Os proprietários de lotes que optarem pelo aterro ou corte e, conseqüentemente, pela construção do muro de arrimo/ contenção podem, a partir da parte superior desse muro (nivelada), construir o muro convencional com altura máxima de 2,20 metros. (Acrescido pela Emenda nº01, de 28/04/2004)

Art. 16. Os proprietários de lote que já construíram ou optarem por construir um muro convencional no nível do terreno e pretenderem posteriormente, executar aterro ou corte no seu terreno, deverão providenciar obrigatoriamente, antes da movimentação de terra em seu lote (aterro), a execução de um muro de arrimo/contenção. (Acrescido pela Emenda nº01, de 28/04/2004)

Parágrafo único. Em hipótese alguma, poderão ser realizados movimentos de terra no terreno (cortes ou aterros) sem a devida proteção proporcionada pelo muro de arrimo ou de contenção. Essa obrigatoriedade vale também para as edificações já existentes e que optaram por não executar o muro de arrimo no início da obra, cabendo o cumprimento das condições dos demais artigos acima dispostos. (Acrescido pela Emenda nº01, de 28/04/2004)

Art. 17. Os muros das residências devem seguir as normas do COE/DF. (Acrescido pela Emenda nº01, de 28/04/2004)

Art. 18. O proprietário deverá realizar todas as adequações necessárias no imóvel construído, incluindo os muros e, também no terreno para regularizar a sua situação legal perante a Administração Pública e a Direção do Condomínio, não cabendo ao CABV qualquer ônus ou responsabilidade decorrente dessa adequação. (Acrescido pela Emenda nº01, de 28/04/2004)

Art. 19. O proprietário do lote se responsabilizará por quaisquer danos causados a terceiros. (Acrescido pela Emenda nº01, de 28/04/2004)

Art. 20. O projeto de modificação em áreas comuns de edificação sob regime de condomínio será providenciado somente pela Administração do CABV, acompanhada da Convenção de Condomínio e da Ata da Assembleia que deliberou pela execução da obra ou serviço para fins de aprovação.

Art. 21. A Administração do Condomínio Alto da Boa Vista deverá colocar, para consulta dos condôminos, as normas disponíveis das Concessionárias de Brasília, assim como, do Código de Edificações do DF e outras fontes técnicas para consulta.

Art. 22. Após o projeto completo ter sido registrado e aprovado no órgão responsável pelo licenciamento de obras no DF e pela Administração do CABV, o condômino deverá dar entrada de uma cópia do respectivo Alvará de Construção na Administração do CABV.

Art. 23. A Administração do Condomínio, através da CODEMA, depois de verificar a situação legal do condômino perante ao CABV inspecionará o local da futura obra; e autorizará o início da construção do imóvel, assim como a entrada do pessoal da obra e do material de construção no interior do condomínio.

Parágrafo único. A Administração do Condomínio terá o prazo de até 10 (dez) dias úteis, a contar da data de apresentação da documentação completa, devidamente protocolada, para deferir ou indeferir a construção do imóvel.

Art. 24. As obras deverão ser executadas integralmente dentro do lote, não se admitindo em hipótese alguma o uso das calçadas, ruas, áreas verdes ou ainda lotes vizinhos como depósitos ou bota-fora de quaisquer materiais, ainda que provisoriamente.

Art. 25. O canteiro de obras deve disponibilizar um espaço sanitário, conter um contêiner para armazenamento de entulhos e deverá ser cercado com tapumes, que deverão serem removidos com o término da obra.

§1º Os tapumes deverão ser de madeira ou metálico ou qualquer outro material resistente e que não ofereça risco à integridade física das pessoas e possuir altura mínima de 1,80 metros.

§2º Os tapumes, a estocagem de materiais e os entulhos devem ocorrer dentro dos limites do canteiro de obras.

§3º O um espaço sanitário dentro dos limites do lote deve conter, no mínimo, uma fossa séptica (provisória ou permanente ou banheiro químico), para que os prestadores de serviço possam utilizar. Fossa negra não é permitida em hipótese alguma!

Art. 26. Caberá ao contratado para execução da obra o transporte dos restos de obras para o seu destino final fora do Condomínio. O terreno vizinho à obra não poderá ser utilizado para o trânsito de caminhões, ou qualquer outro veículo de transporte de material para a obra.

Art. 27. Os condôminos, responsáveis técnicos e prestadores de serviço deverão atentar-se aos seguintes horários:

I – Entrada e saída de prestadores de serviço: de segunda a sábado das 06:45 às 18:30 e para domingos e feriados, é necessário solicitar autorização à CODEMA.

II – Início e conclusão das obras: de segunda a sábado das 08:00 às 18:00 e para domingos e feriados, é necessário solicitar autorização à CODEMA.

III – Entrada e saída de materiais de construção: todos os dias das 08:00 às 17:00.

IV – Entrada e saída de máquinas: todos os dias das 08:00 às 17:00 e aos domingos e feriados, exceto betoneiras.

Parágrafo único. Aos domingos e feriados não poderão ser realizadas obras que impliquem em perturbação aos condôminos.

Art. 28 O condômino ou seu procurador (devidamente instituído em cartório) deverá providenciar o cadastro dos prestadores de serviço no aplicativo a ser disponibilizado pela Administração do Condomínio.

Parágrafo único. A pernoite dos prestadores de serviço nos lotes durante a execução da obra dependerá de autorização da Administração do Condomínio Alto da Boa Vista.

Art. 29. A obra deverá ser conduzida e acompanhada por profissional habilitado e dentro das normas sanitárias e de segurança do trabalho.

Parágrafo único. Caso não esteja atendendo a estes requisitos, o proprietário deverá ser notificado para tomar as providências cabíveis no sentido de resguardar sua responsabilidade e, caso persista o problema, a obra deverá ser imediatamente embargada até que o proprietário acione o responsável técnico pela obra.

Art. 30. Considerar-se-á, no interior do Condomínio Alto da Boa Vista, uma obra completamente concluída quando:

I - a construção estiver concluída de acordo com o projeto apresentado e aprovado na administração local;

II - o local da obra estiver completamente limpo de restos de obra;

III - o proprietário apresentar o documento oficial em que se autoriza a ocupação e uso da edificação (HABITE-SE);

IV - as áreas vizinhas ao lote não apresentarem vestígios de restos de obras ou com alterações não recuperadas devido às obras realizadas;

V - o canteiro de obras tiver sido desmontado e removido do local;

VI - as ligações definitivas de energia, água e esgoto estiverem concluídas e funcionando de maneira eficiente; e

VII - os acessos de pedestres e de veículos estiverem concluídos.

Art. 31. A calçada localizada na frente de cada residência é uma área pública e sua execução é de responsabilidade do condômino e do responsável técnico que deverá mantê-la em bom estado de conservação.

Art. 32. Os estabelecimentos comerciais deverão atender as recomendações e exigências da Saúde Pública, devendo ser inspecionados pelos Órgãos de Saúde do DF.

Parágrafo único. O Síndico poderá solicitar, a estes Órgãos, inspeções rotineiras ou excepcionais para atender situações de não cumprimento das normas de Higiene, Segurança e Saúde que coloquem em risco a população do condomínio.

Art. 33. Cada lote residencial deverá conter, no mínimo, 01 (uma) lixeira, localizada na calçada imediatamente à frente do respectivo lote.

§1º As lixeiras deverão ser metálicas e suspensas, a fim de que o lixo não seja revirado eventualmente por animais. Em nenhuma hipótese, o lixo deve ficar no chão ou ser queimado a céu aberto.

§2º Os lixos deverão ser separados em lixo seco e orgânico, deverão ser acondicionados em sacos diferentes e serão recolhidos em dias alternados, a ser informado pela Administração do Condomínio.

§3º O material gorduroso retirado das caixas de gordura deve ser acondicionado em sacos plásticos resistentes para serem recolhidos junto com o lixo doméstico orgânico, não devendo ser jogados em sarjetas ou bueiros do sistema de águas pluviais, assim como em terrenos baldios. Cada morador é responsável pelo lixo que gerar em seu imóvel.

Art. 34. Após a aprovação dos projetos na CODEMA, o condômino e/ou o responsável técnico pela execução da obra deverão solicitar as seguintes vistorias presencialmente ou pelos canais de atendimento disponibilizados pela Administração do CABV:

I – vistoria de gabarito: deve ser solicitado logo após a marcação do gabarito no canteiro de obras ou antes da concretagem das vigas baldrame;

II – vistoria de baldrame: deve ser solicitado logo após a concretagem do baldrame;

III – vistoria dos dispositivos sanitários: deve ser solicitado logo após a conclusão da fossa séptica e/ou valas de infiltração.

IV – 1ª vistoria do dispositivo pluvial (caixa de recarga), exceto para os lotes descritos no §1º do art. 101 desta NOC: deve ser solicitado logo após a abertura da caixa de recarga com trado.

V - 2ª vistoria do dispositivo pluvial (caixa de recarga), exceto para os lotes descritos no §1º do art. 101 desta NOC: deve ser solicitado logo após o deferimento da 1ª vistoria e do preenchimento integral de seixo rolado com a manilha com tampa.

VI – vistoria de aumento de isenção: deverá ser solicitado após o atendimento integral da taxa de permeabilidade (definida em projeto) e/ou o deferimento da 2ª vistoria da caixa de recarga.

VII – vistoria para entrada de mobília: deverá ser solicitado quando a obra estiver devidamente concluída, com os dispositivos sanitários e pluviais devidamente instalados e em operação;

§1º. A fossa séptica deverá estar impermeabilizada/vedada;

§2º. O sumidouro deverá conter o fundo preenchido com 50cm de seixo rolado ou brita nº 02 ou 03, além de possuir manilhas furadas.

§3º. As valas de infiltração deverão possuir uma caixa de distribuição selada e as valas com dutos corrugados perfurados enroladas em manta geotextil para drenagem (bidim) e brita nº 02 embaixo e em cima das valas.

§4º A caixa de recarga de aquífero, quando necessária, deverá possuir o trado, preenchimento integral com seixo rolado, um extravasor para a sarjeta e apenas uma manilha superior (com tampa) para servir como barreira de eventual desmoronamento. Em nenhuma hipótese a caixa de recarga deverá ser manilhada por completo.

§5º As dimensões dos dispositivos estão discriminadas no modelo padrão a ser fornecido pela Administração do CABV.

§6º Os fiscais estarão autorizados a entrar nos lotes para a realização das vistorias quando da liberação do projeto pela Administração do CABV.

CAPÍTULO 3 – DOS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO SOLO

Art. 35. Cada condômino, ao receber do empreendedor o seu lote, deverá certificar-se das exatas dimensões e locação do mesmo.

Art. 36. Cada condômino deverá observar rigorosamente os limites e as dimensões do seu 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 os danos causados a terceiros.

Parágrafo único. A responsabilidade por construir em terreno de terceiros 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, uma vez que o Condomínio não intermedia a relação entre condôminos e para eventuais acordos, recomenda-se que se busque a Justiça Cível.

Art. 37. O cercamento do lote unifamiliar é permitindo nas divisas laterais e de fundo, admitindo-se a altura máxima de 2,20 metros. Nas testadas dos lotes, o cercamento deverá apresentar, no mínimo 80% de permeabilidade visual, normalmente obtida com a utilização de parte em alvenaria (20%) e a outra parte em grade de ferro (80%).

§1º Não poderão ser utilizados cercas de madeira, muros de alvenaria sem acabamento e arame farpado ou similar.

§2º Será autorizada a extensão da altura do muro para o máximo de 2,20 metros a partir do nível do terreno, nos casos em que, por vontade do proprietário ou morador, houver a instalação de cerca elétrica. A mesma deverá atender a legislação em vigor e as Normas Técnicas da ABNT, sendo exigido pelo Condomínio, para a sua instalação, uma Declaração Expressa do Responsável Técnico (RT) da empresa e/ou autônomo responsável pela instalação da cerca elétrica. (Acrescido pela Emenda nº03, de 03/12/2006)

Art. 38. Os principais parâmetros de uso e ocupação do solo, tais como taxa máxima de ocupação, taxa mínima de permeabilidade, afastamentos mínimos obrigatórios e altura máxima da edificação são definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal (Lei Complementar nº948/2019), pelo Código de Obras e Edificações do Distrito Federal (Lei nº6.138/2018) e pelas suas devidas alterações e regulamentações.

Art. 39. As construções só poderão ser de até 02 (dois) pavimentos, com altura máxima de 9,50 metros, medida a partir da cota de soleira até a cota de coroamento.

Art. 40. Os beirais de cobertura não poderão avançar, sobre a faixa do afastamento obrigatório, mais de 1/3 de sua largura.

Art. 41. Em caso de divergência entre os parâmetros estabelecidos pelo Governo do Distrito Federal e a Administração do CABV, vigorará o mais restritivo, seguindo os seguintes critérios:

I - o menor valor quando o parâmetro quando se tratar do coeficiente de aproveitamento, da taxa máxima de ocupação, da altura máxima e dimensionamento máximo dos beirais.

II - o maior valor quando o parâmetro quando se tratar da taxa mínima de permeabilidade e dos afastamentos mínimos obrigatórios.

Art. 42. Não será permitida a construção de barracos (madeira ou alvenaria) com a finalidade de servir como residência, comércio ou outra qualquer finalidade.

Parágrafo único. Em caráter provisório, poderá ser construído no terreno da obra já autorizada, um barraco para servir exclusivamente de alojamento para operários e de depósito de material de construção a ser utilizado na referida obra.

Art. 43. Serão permitidas construções de residências individuais e estabelecimentos comerciais nas respectivas áreas estabelecidas para estes fins específicos no projeto urbanístico (URB-RP 051/99 ou LUOS).

§1º Nos lotes residenciais, é obrigatório haver, no máximo, 01 (uma) residência unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica de baixo impacto à vizinhança realizada no âmbito doméstico (como escritórios, consultórios e salões de beleza), não sendo autorizado o acesso independente.

§2º Nos lotes residenciais, fica proibido instalar qualquer tipo de imóvel que não seja destinada a moradia, tais como: galinheiro, canil e gatil com fins de adoção ou venda, fábrica ou manufatura ou mesmo qualquer tipo de serviço que possa causar o menor risco à saúde dos moradores do condomínio (Exemplo: fábrica de fogos de artifício, fábrica de lajotas ou pisos cerâmicos, fábrica de tintas, serviço de mecânica de automóveis etc.). Fica também proibido estabelecer qualquer tipo de atividade que possa causar poluição sonora (som), odor desagradável ou não, emissão tóxica ou não ou ainda qualquer outro tipo de incômodo aos moradores ou agressão ao meio ambiente.

§3º Nos lotes comerciais, é obrigatório seguir a padronização das fachadas, conforme estabelecido pelo Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento, o MDE-RP 051/99 e aprovado em Assembleia Geral do CABV.

§4º Nos lotes comerciais, quando houver a necessidade de instalar de condensadoras de ar, será obrigatório a instalações destes equipamentos sobre a laje da cobertura, sendo vedada a instalação na parte posterior às lojas, a fim de que seja evitado a poluição sonora aos lotes residenciais contíguos.

§5º Na área comercial, fica proibido instalar qualquer atividade residencial (ex. apartamento) ou que possa causar algum tipo de risco à saúde dos trabalhadores ou clientes. Todas as atividades comerciais deverão possuir o alvará de funcionamento expedido pela Administração Regional de Sobradinho. Os itens de segurança deverão merecer toda atenção, devendo ser rigorosamente seguidos, tais com as instalações de energia e gás de cozinha (botijões, canalização de cobre etc.), extintores de incêndio e demais equipamentos de combate a incêndio etc. Ademais estão proibidas as seguintes atividades:

- a) conservação, reparos, lavagem e lubrificação de veículos automotores;
- b) conservação e reparos de máquinas e implementos agrícolas;
- c) recauchutagem e recuperação de pneus;

- d) desinfecção, imunização, higienização e assemelhados, COM ou SEM depósito;
- e) acondicionamento, beneficiamento, recondicionamento, anodização, corte, recorte, olimento, lavagem, secagem, tingimento e sondagem;
- f) serralheria e marcenaria;
- g) galvanoplastia de objetos;
- h) construção civil COM depósito de materiais ou maquinário pesado;
- i) fornecimento de concreto;
- j) locação de veículos;
- k) estação repetidoras, torres de telecomunicações, transmissoras de rádio, tv e telefonia;
- l) turismo, hospedagem e diversões;
- m) atividades em geral, que façam uso de som.
- n) supermercado;
- o) combustíveis e derivados de petróleo;
- p) materiais de construção e ferragem COM depósito;
- q) materiais para acabamento com depósito;
- r) máquinas, implementos agrícolas e produtos agropecuários;
- s) concessárias e agências de veículos, ciclomotores e embarcações;
- t) fogos de artifícios;

Art. 44. O acesso de veículos e pedestres deverá ser feito sempre pela testada frontal, conforme definido no Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias do MDE-RP 051/99.

Parágrafo único. Excetuam-se do *caput* os lotes que se encontram no final do da rua, os quais deverão ter o acesso de veículos voltados para a divisa lateral.

Art. 45. O lote unifamiliar (fração ideal) não poderá sofrer nenhum tipo de parcelamento ou divisão.

Art. 46. É permitido o agrupamento de 02 (dois) ou mais lotes residenciais, contíguos, por divisa lateral ou de fundo, de modo a formar um único Agrupamento de Lotes, que deverá ter como objetivo a construção de uma única residência unifamiliar, sendo vedado seu uso para quaisquer outros fins, incluindo, mas não se limitando a; parcelamento ou divisão do Agrupamento, construção de outra residência, edícula, rua, caminho, viela ou acesso independente. (Acrescido pela Emenda nº02, de 24/10/2004)

Parágrafo único. No caso de lotes contíguos por divisa de fundo, as características de permeabilidade visual das fachadas e de afastamento frontal obrigatório de ambos os lotes deverão atender às exigências definidas nesta Norma de Ocupação e Construção e nas normas complementares. (Acrescido pela Emenda nº02, de 24/10/2004)

Art. 47. Só poderão ser agrupados os lotes de propriedade de um mesmo condômino. (Acrescido pela Emenda nº02, de 24/10/2004)

Art. 48. Não poderá haver agrupamento quando, dentre os lotes que comporão o Agrupamento, já existam pelo menos duas residências unifamiliares, construídas ou em construção. (Acrescido pela Emenda nº02, de 24/10/2004)

Art. 49. Para fins de análise de projeto visando construção no agrupamento, a área total correspondente ao Agrupamento de Lotes será considerada como uma única área, devendo a ocupação e edificação nessa área atender às obrigações e aos parâmetros urbanísticos definidos na Norma de Ocupação e Construção no CABV e em suas Normas Complementares, no Projeto de Urbanismo do Condomínio (PUR) e o Código de Edificações do DF, inclusive no que se regere aos afastamentos frontais e laterais obrigatórios e á permeabilidade visual das fachadas. (Acrescido pela Emenda nº02, de 24/10/2004)

Art. 50. O processo de formação do Agrupamento de Lotes constará de:

- I- Requerimento do condômino interessado, dirigido à Diretoria Executiva, solicitando o agrupamento dos lotes de sua propriedade, que deverão estar devidamente identificados; (Acrescido pela Emenda nº02, de 24/10/2004)
- II- Assinatura de Termo de Compromisso pelo condômino; (Acrescido pela Emenda nº02, de 24/10/2004)
- III- Ato Administrativo da Diretoria Executiva pronunciando-se sobre o deferimento ou não da solicitação, acompanhado de parecer contendo informação sobre o atendimento das condições previstas nesta resolução; (Acrescido pela Emenda nº02, de 24/10/2004)
- IV- Resolução do Conselho Consultivo homologando o agrupamento, somente nos casos em que a solicitação houver sido deferida pela Diretoria Executiva. (Acrescido pela Emenda nº02, de 24/10/2004)

§1º. O termo de Compromisso de que trata o parágrafo anterior será definido pela Diretoria Executiva, por meio de Instrução Normativa. (Acrescido pela Emenda nº02, de 24/10/2004)

§2º. No Termo de Compromisso deverão constar as obrigações assumidas pelo condômino requerente; (Acrescido pela Emenda nº02, de 24/10/2004)

Art. 51. A transferência da propriedade de lotes pertencentes a um agrupamento somente poderá ser feita simultaneamente para o conjunto dos lotes agrupados e para um mesmo único proprietário, sendo vedada a transferência de propriedade, a qualquer título, de fração do agrupamento. (Acrescido pela Emenda nº02, de 24/10/2004)

Parágrafo único. O novo proprietário deverá assinar o Termo de Compromisso de que trata o §4º nas mesmas condições do Termo de Compromisso firmado pelo antigo proprietário. (Acrescido pela Emenda nº02, de 24/10/2004)

Art. 52. Para fins de pagamento das taxas condominiais, ordinárias ou extraordinárias, ou quaisquer outras obrigações que sejam instituídas no condomínio com base na propriedade de lotes, não haverá a figura do Agrupamento de Lotes, considerando-se cada lote individualmente

para emissão de boletos, cobranças judiciais e quaisquer outras providências administrativas ou jurídicas que se façam necessárias. (Acrescido pela Emenda nº02, de 24/10/2004)

Art. 53. A desconstituição do Agrupamento de Lotes dar-se-á por meio do Desmembramento de Lotes. (Acrescido pela Emenda nº02, de 24/10/2004)

Parágrafo único. O Desmembramento terá por objetivo o restabelecimento das características iniciais de localização e área dos lotes desagrupados, sendo vedadas quaisquer alterações nestas características em decorrência do Desmembramento. (Acrescido pela Emenda nº02, de 24/10/2004)

Art. 54. O Desmembramento aqui considerado poderá ser:

I – Total: quando abranger a totalidade dos lotes do Agrupamento; (Acrescido pela Emenda nº02, de 24/10/2004)

II – Parcial: quando não abranger a totalidade dos lotes do Agrupamento; (Acrescido pela Emenda nº02, de 24/10/2004)

Art. 55. As áreas resultantes do Desmembramento, tanto o lote ou lotes desmembrados quanto ao Agrupamento ou Agrupamentos remanescentes incluindo as construções existentes ou em andamento, deverão atender às obrigações e aos parâmetros urbanísticos definidos na Norma de Ocupação e Construção no CABV e suas Normas Complementares, na Lei de Uso e Ocupação do Solo no DF, Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento (MDE-RP 051/99) e no Código de Edificações do DF, inclusive no que se refere aos afastamentos frontais e laterais obrigatórios, à permeabilidade visual das fachadas e taxas de ocupação. (Acrescido pela Emenda nº02, de 24/10/2004)

Parágrafo único. Serão indeferidas pela Diretoria Executiva as solicitações de Desmembramento cujas áreas resultantes não atendam às condições deste artigo. (Acrescido pela Emenda nº02, de 24/10/2004)

Art. 56. Os projetos de obras aprovadas e autorizadas em Agrupamentos posteriormente desmembrados, mas ainda não executados quando do Desmembramento, só poderão ser executados após reavaliação pelo CABV, que poderá decidir pela renovação das aprovações e autorizações ou por sua revogação. (Acrescido pela Emenda nº02, de 24/10/2004)

Art. 57. O processo de Desmembramento constará de:

I - Requerimento do condômino interessado, dirigido à Diretoria Executiva, solicitando o desmembramento dos lotes de sua propriedade, que deverão estar devidamente identificados; (Acrescido pela Emenda nº02, de 24/10/2004)

II - Assinatura de Termo de Compromisso pelo condômino, que será necessário somente caso sobreexistam Agrupamentos remanescentes após o desmembramento solicitado; (Acrescido pela Emenda nº02, de 24/10/2004)

III - Ato Administrativo da Diretoria Executiva pronunciando-se sobre o deferimento ou não da solicitação, acompanhado de parecer contendo informação sobre o atendimento das condições previstas nesta resolução; (Acrescido pela Emenda nº02, de 24/10/2004)

IV - Resolução do Conselho Consultivo homologando o desmembramento, somente nos casos em que a solicitação houver sido deferida pela Diretoria Executiva. (Acrescido pela Emenda nº02, de 24/10/2004)

CAPÍTULO 4 – DAS DIMENSÕES MÍNIMAS E OUTRAS EXIGÊNCIAS DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL

Art. 58. As dimensões mínimas de compartimentos e outros parâmetros edilícios estabelecidos no COE/DF não serão objetos de análise do projeto de arquitetura submetido para aprovação em âmbito condominial, mas recomenda-se que os responsáveis técnicos pelo projeto se atentem às normas distritais e da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em especial a NBR 9050, que dispõe sobre a acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

Art. 59. 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. 60. É obrigatória a instalação de sanitários para cada sala ou grupo de salas comerciais utilizadas pelo mesmo ocupante. O sanitário deverá constar, no mínimo de W.C/Lavatório (uma pia e um vaso sanitário).

Art. 61. Para os estabelecimentos comerciais deverão ser previstos paredes e pisos em material lavável e impermeável.

Parágrafo único. A capacidade de atendimento prevista para o mercado, bem como a previsão do número de funcionários deverão constar de memorial explicativo, anexo ao projeto de construção e servirão de base para o dimensionamento de entradas, saídas, circulação e sanitários.

CAPÍTULO 5 – DO SISTEMA DE ÁGUA POTÁVEL

Seção I

DO SISTEMA COLETIVO

Art. 62. A Administração do Condomínio Alto da Boa Vista, em coordenação com o empreendedor quando for o caso, deverá estabelecer as tratativas necessárias com o órgão de gestão ambiental do DF e a CAESB no sentido de verificar todos os requisitos e detalhes referentes a OUTORGA e os procedimentos para a elaboração dos projetos e construção das Estações de Tratamento de Água (ETA), assim como os mecanismos de financiamento (valores e prazos de pagamento) dos projetos e obras das referidas estações.

Art. 63. A Administração do condomínio deverá exigir que se faça ou, quando for o caso, realizar todos os testes hidro-geológicos necessários (alguns já realizados pela UnB) para toda a área do Condomínio, com o objetivo de se levantar os prováveis locais para instalação dos poços tubulares profundos. Deverá também ser providenciado o monitoramento dos mananciais superficiais (Sarandi e Sobradinho) com o objetivo de verificar a possibilidade de se instalar pequenas ETA (Estações de Tratamento de Água) que também deverão fornecer água para o Condomínio, como já está previsto na Licença Prévia. Entretanto, há de se definir a OUTORGA para a exploração de água para atender o CABV.

Art. 64. A Administração do Condomínio Alto da Boa Vista, em coordenação com o empreendedor quando for o caso, e com base nos estudos realizados e no que ficar definido na OUTORGA, deverá participar da contratação da Empresa ou profissional especializado para elaboração do Projeto Completo de toda Rede de água potável para o Condomínio, devendo fazê-la da forma mais criteriosa possível para se evitar prejuízos futuros ou mau atendimento da população final de projeto.

Art. 65. A Administração do Condomínio Alto da Boa Vista, em coordenação com o empreendedor quando for o caso, deverá providenciar a instalação dos poços tubulares profundos com todos os seus complementos, tais como: bomba d'água, filtros, hidrômetro, e outros equipamentos nas condições de proteção sanitária previstas na Norma NBR 12244/92. Neste caso, a Administração do CABV deverá providenciar para que a perfuração dos poços seja acompanhada e monitorada por profissionais habilitados, competentes e experientes na atividade para que não se cometa os erros já verificados em outros poços, tais como: falta de proteção sanitária (risco de contaminação) ou perfuração mau executada, com perda significativa do potencial de água do poço.

Art. 66. A Administração do Condomínio Alto da Boa Vista, em coordenação com o empreendedor quando for o caso, deverá providenciar a instalação dos Reservatórios de Acumulação de Água e dos sistemas de Desinfecção da Água (P.Ex. Cloradores), tudo baseado em Projetos previamente aprovados pelos Órgãos competentes.

Art. 67. A Administração do Condomínio Alto da Boa Vista deverá providenciar a desinfecção da água obrigatoriamente, tanto na captação de água subterrânea, assim como das águas possivelmente obtidas dos córregos Sobradinho e Sarandi.

Parágrafo único. A desinfecção com cloro, p. ex. utilizada para o tratamento da água, deverá ser capaz de impedir a contaminação em qualquer ponto da rede, até os mais distantes. O fato de ser água oriunda de poço não irá afastar a possibilidade de contaminação ao longo do caminho, ou seja, dentro da rede.

Art. 68. A Administração do Condomínio Alto da Boa Vista deverá prever os serviços de manutenção e monitoramento da qualidade água de todo o sistema de captação, reservação e distribuição de água potável no Condomínio. Em caso do surgimento de doenças de veiculação pela água ou de suspeita de contaminação da água, a Administração do Condomínio deverá providenciar, no mais curto prazo possível, as análises de Qualidade da água em diversos pontos da rede de distribuição. Além disso, devem ser previstas análises de Qualidade da Água periódicas em vários pontos da Rede, não se admitindo, em nenhuma das amostras, valores superiores aos recomendados para o grau de potabilidade da água. Os condôminos deverão ser periodicamente informados dos resultados das análises de qualidade da Água. No caso de constatação de contaminação, o fornecimento deverá ser imediatamente suspenso, os condôminos deverão ser informados e as providências sanitárias cabíveis deverão ser tomadas.

Art. 69. O projeto do sistema coletivo de água potável do condomínio deverá apresentar ainda os seguintes pontos:

I – A instalação de uma Rede para combate a incêndios com instalação de hidrantes nas ruas do Condomínio.

II – A utilização racional dos poços tubulares profundos, obedecendo o regime de bombeamento diário de 14 horas para cada poço, visando diminuir os riscos de exaustão do manancial subterrâneo e a recuperação dos níveis de água do poço nas 10 horas restantes do dia, como já ficou definido no Relatório sobre a avaliação das disponibilidades hídricas superficiais e subterrâneas do CABV (HGeo, junho 98).

III – As fossas e os sumidouros devem estar, a uma distância mínima de 30m de qualquer poço tubular profundo.

IV – Delimitar áreas para localização dos poços e dos reservatórios, bem como instalar alambrados para a proteção dos mesmos.

V – Proteger sanitariamente o poço tubular profundo e sua área delimitada.

Implantar sistemas de recarga artificial coletiva, em parques, jardins, etc.

Art. 70. No caso de haver terceirização na exploração de água no Condomínio, a Administração do CABV deverá exigir que a Empresa cumpra todas as exigências técnicas e legais, atendendo

ao que ficar definido nos Projetos, na Outorga e nas Licenças Prévia/Instalação/Operação do Sistema de Água.

§1º A Administração deverá exigir a elaboração detalhada dos Projetos Hidráulicos, aprovação dos mesmos nos Órgãos Governamentais, execução das obras com material previamente especificado e de qualidade comprovada e garantia do serviço.

§2º Deverão ser previstas auditorias no sentido de verificar se todos os requisitos de projeto estão sendo executados pela Empresa contratada.

§3º Nos contratos de manutenção de toda a rede, não deve ser permitido a falta do fornecimento de água por mais de 03 horas, além de outras recomendações a serem, ainda, detalhadas no Projeto Básico e no Contrato de Prestação do Serviço.

Seção II

DO SISTEMA INDIVIDUAL

Art. 71. Toda construção no Condomínio Alto da Boa Vista deverá ser antecedida de um projeto hidráulico completo.

Art. 72. Não poderão ser construídos poços rasos ou cisternas.

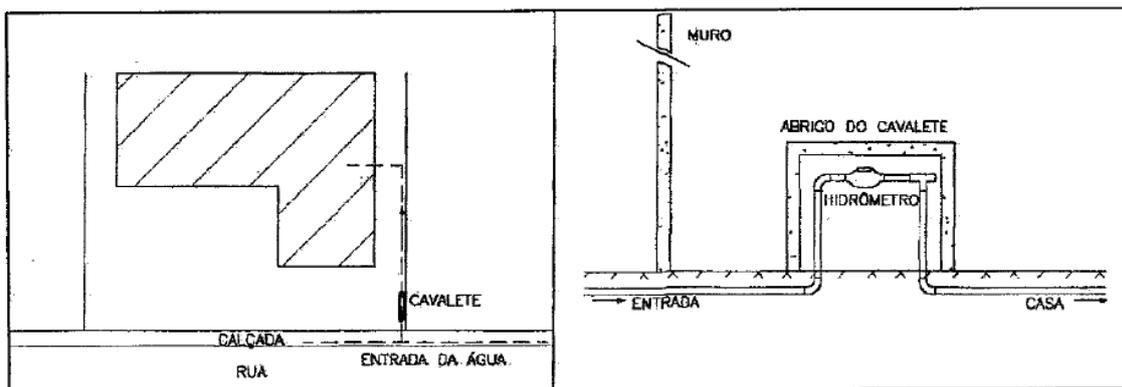
Parágrafo único. Os poços rasos, por ventura já perfurados, devem ser fechados. Neste fechamento, todo cuidado deverá ser tomado para não introduzir no solo material contaminado, tais como: lixo de qualquer natureza, metais, etc.

Art. 73. Não poderão ser construídos poços tubulares profundos para atender a uma determinação residência ou a uma propriedade em particular.

Art. 74. Todos os poços tubulares profundos deverão pertencer ao condomínio e só poderão ser projetados e, construídos por ordem expressa da Direção do Condomínio, após serem cumpridas as exigências técnicas constantes dos Projetos Hidráulicos e das Licenças Ambientais emitidas pela IEMA, devendo se integrar à Rede de Água Potável que atenderá ao Condomínio como um todo.

Art. 75. Cada proprietário de lote residencial, comercial ou de outra finalidade deverá prever uma entrada de água (cavalete), padrão CAESB, onde deverá ser colocada todas as ligações necessárias para receber o hidrômetro.

Parágrafo único. Enquanto o fornecimento de água estiver sendo gerenciado pela Administração do Condomínio Alto da Boa Vista, os estabelecimentos comerciais deverão conter apenas 01 (um) hidrômetro geral do lote, no qual será realizada a leitura de consumo mensal. Caso haja mais de uma unidade imobiliária no lote e se deseje individualizar o consumo, os hidrômetros destas unidades, que não serão aferidos pela Administração, devem estar devidamente identificados e localizados após ou abaixo do hidrômetro geral do lote, sendo a leitura e cobrança rateada de responsabilidade do proprietário.



Art. 76. Na área comercial, o abrigo para o hidrômetro deverá estar enterrado ou disposto de maneira abrigada na parede em uma estrutura padronizada pela CAESB e com a colocação obrigatória de uma tampa ou caixa para proteger cada hidrômetro.

Art. 77. Nenhuma canalização de esgoto sanitário poderá passar pelo interior dos reservatórios de água potável, ou se quer passar sobre a laje de cobertura.

Parágrafo único. Quando a canalização de esgoto sanitário for de manilha de barro vidrado, a distância que deverá separá-la do reservatório não poderá ser inferior a 3m.

Art. 78. Todo reservatório subterrâneo de água deverá ter sua tampa construída e assentada a 20cm, no mínimo, acima do nível do terreno, a fim de ser preservada a qualidade da água do reservatório. Lembre-se que as águas da chuva poderão contaminar seu reservatório de água.

Art. 79. Poderá ser colocado uma torneira na canalização que vai do cavalete de entrada até a caixa d'água. Entretanto, o condômino deverá tomar todos os cuidados sanitários para não contaminar a rede de abastecimento de água.

Art. 80. Toda a distribuição de água deverá partir da caixa d'água da residência que servirá como um **"SELO D'ÁGUA"** de segurança, isolando a água de cada casa do restante da rede, à exceção do previsto no art. 37.

Parágrafo único. As caixas d'água não poderão ficar aparente e sim protegidas pela cobertura do telhado, excetuando-se as caixas d'água de metal.

CAPÍTULO 6 – DO SISTEMA DE ESGOTO E ÁGUAS PLUVIAIS (CHUVA)

Art. 81. Cabe a Administração do Condomínio Alto da Boa Vista, em coordenação com o empreendedor quando for o caso, estabelecer as tratativas necessárias com o órgão de gestão ambiental do DF e a CAESB no sentido de verificar todos os requisitos e detalhes referentes a OUTORGA e os procedimentos para a elaboração, inicialmente dos projetos e posterior

construção das Estações de Tratamento de Esgotos (ETE), assim como os mecanismos de financiamento (valores e prazos de pagamento) dos projetos e obras das referidas estações.,

Art. 82. O proprietário de cada imóvel no interior do CABV deverá construir um Sistema Individual mínimo para o tratamento de esgoto doméstico de sua residência ou comércio, composto necessariamente de **Fossa Séptica e Sumidouro ou Vala de Infiltração** e se preparar para, no futuro, descarregar as águas servidas no sistema coletivo.

Parágrafo único. A legislação prevê que nos locais onde não existe rede coletora de esgoto, será obrigatório o uso de FOSSAS e SUMIDOUROS (Artigo 71 do Decreto nº 5631 de 27/11/1980 do Distrito Federal).

Art. 83. Toda construção no Condomínio Alto da Boa Vista deverá ser antecedida de um projeto de esgoto que inclua a fossa e o sumidouro ou valas de infiltração.

Parágrafo único. As edificações localizadas nas Quadras 200 ou Quadra 206 ou cujo lençol freático esteja a menos de 07 (sete) metros de profundidade deverão substituir os sumidouros por valas de infiltração, a fim de que as águas provenientes do lençol freático não sejam captadas e extravasadas pelos sumidouros, inviabilizando, assim, o sistema.

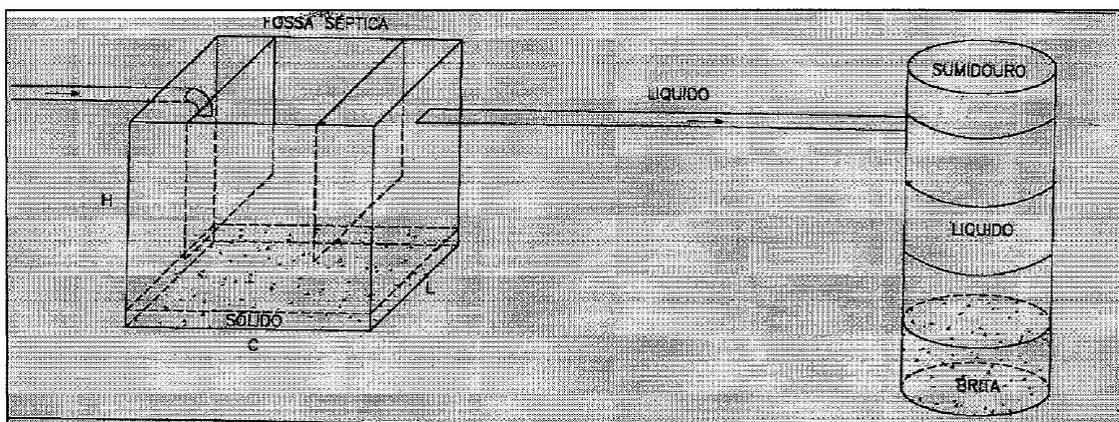
Art. 84. Os sistemas de tratamento e disposição dos esgotos e dos resíduos especiais caracterizados por grandes volumes gerados e/ou por serem tóxicos ou patogênicos, tais como: postos de combustíveis, de lavagem de automóveis, lavanderia (especialmente a do tipo a seco), oficinas mecânicas, postos de saúde, clínicas médicas e dentárias ou quaisquer outras atividades do gênero, devem obedecer a um projeto completo e específico, aprovado pelos Órgãos competentes do Governo, tais como: CAESB, SLU etc, independentemente das demais medidas administrativas necessárias para a construção, operação ou funcionamento dos respectivos serviços.

Art. 85. Os condôminos proprietários devem atender ao previsto na NBR 7229, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que fixa as condições de projeto, construção e operação de tanques sépticos.

Parágrafo único. A fossa séptica é um tanque enterrado, estanque, projetado e construído para receber os esgotos domésticos, separar os sólidos dos líquidos, digerir parcialmente a matéria orgânica, armazenar os sólidos e descarregar o líquido que sobra para o seu destino final que será o sumidouro.

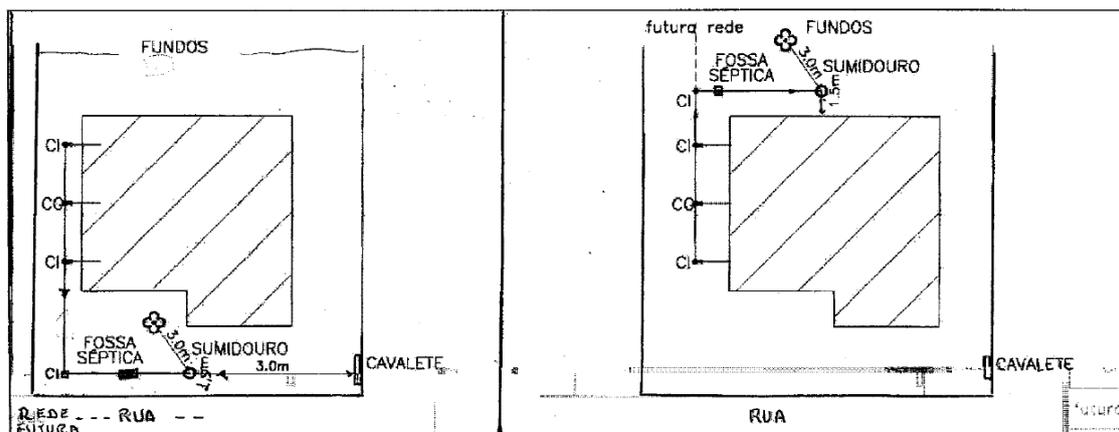
Art. 86. O condômino proprietário deverá providenciar a limpeza de sua fossa que com o tempo, vai acumulando os sólidos (lodo), devendo ser limpa com frequência para não permitir que a parte sólida vá para o sumidouro. Por isso, a fossa deverá ser instalada em local de fácil acesso para o caminhão limpa-fossa. A remoção periódica do lodo digerido, normalmente, para uma residência com 07 (sete) pessoas, fica em torno de 02 (dois) anos pelo menos.

Parágrafo único. A Administração do CABV deverá fiscalizar o cumprimento deste artigo, podendo coordenar as ações coletivas de limpeza das fossas.



Art. 87. Fica proibido conduzir as águas servidas de banheiros, cozinha, áreas de serviço e outras para um único buraco (a chamada Fossa Negra).

Art. 88. O esquema do desenho a seguir indica a disposição no terreno e as distâncias mínimas que são recomendadas para a tubulação de esgotos, Caixas de Inspeção (CI), Caixas de Gorduras (CG), fossa e sumidouro.



Art. 89. Fica proibido jogar diretamente na fossa séptica as águas servidas provenientes da cozinha ou áreas de serviço por normalmente conterem grande quantidade de gorduras e óleos.

Art. 90. As caixas de gordura (CG) **devem ser instaladas antes da fossa para receber** as águas da cozinha e área de serviço.

Art. 91. A canalização deve ser dotada de caixas de inspeção (CI) a fim de facilitar o desentupimento da canalização.

Art. 92. As caixas de gordura deverão ser limpas com frequência para não permitir a ida de gordura para a fossa.

Art. 93. As tubulações enterradas deverão ter caimento mínimo de 3% como previsto nas Normas, podendo ser de PVC rígido.

Art. 94 Em nenhuma hipótese, a fossa séptica e o sistema de águas pluviais poderão receber despejos, tais como: óleo diesel, tintas, solventes e gasolina, querosene ou qualquer outro produto químico ou tóxico.

Art. 95. A fossa séptica não poderá receber as águas provenientes das chuvas ou qualquer outro líquido capaz de causar interferência negativa na digestão do lodo ou elevar a vazão das águas servidas que chegam na fossa, tais como as águas provenientes de piscinas ou de lavagens com grande consumo de água.

Art. 96. O sumidouro ou as valas de infiltração, para onde irão todas as águas do esgoto, devem ficar na parte central, preferencialmente à frente no interior de cada lote ou nos fundos.

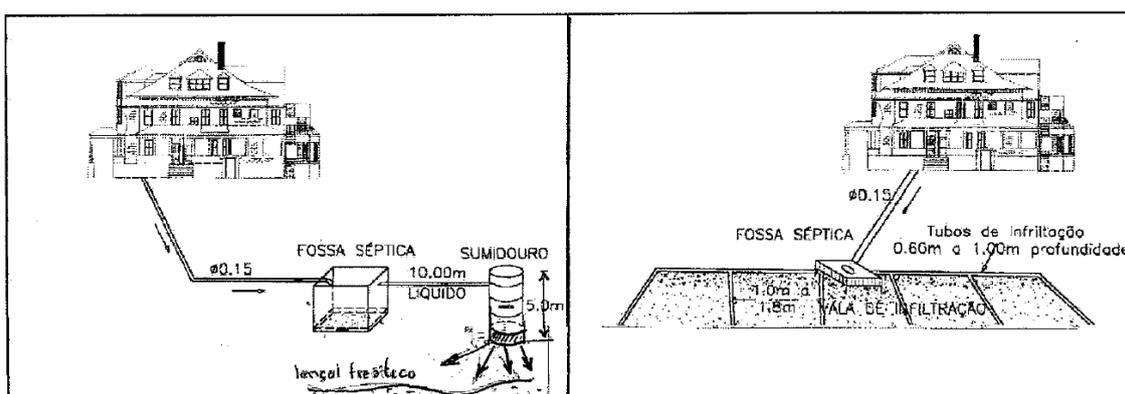
§1º Não se deve plantar árvores com raízes longas nas proximidades do sumidouro que possam a vir comprometer a sua estrutura, assim como da fossa séptica.

§2º A fossa e o sumidouro deverão estar no mínimo a 30 metros de qualquer fonte de abastecimento de água (poço tubular profundo).

§3º Deve-se afastar o sumidouro dos prédios ou muros vizinhos de modo a não comprometer a sua estabilidade.

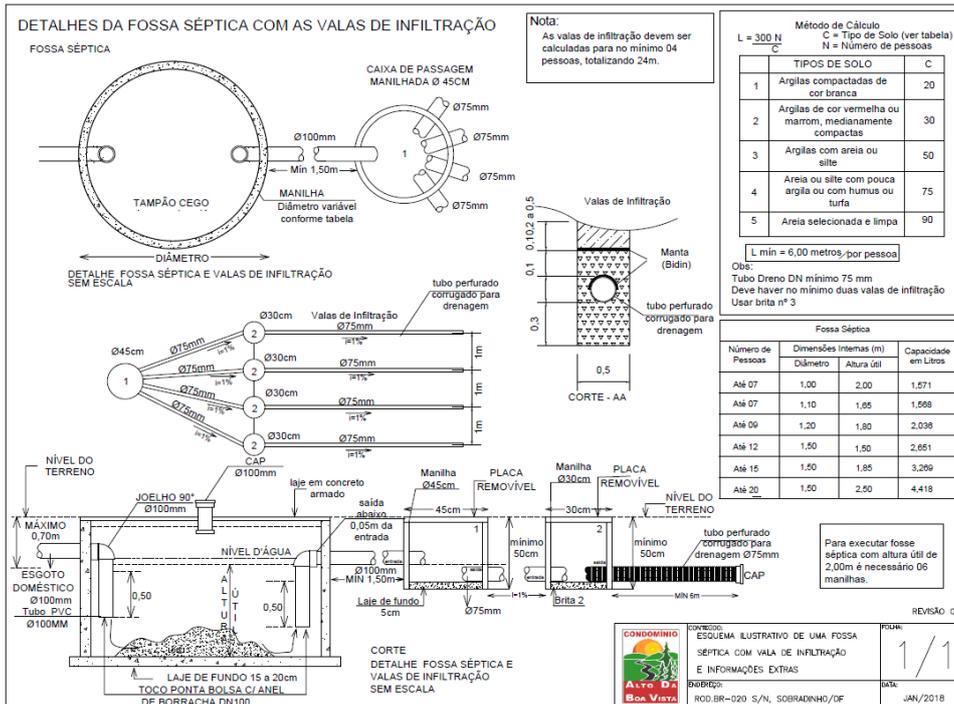
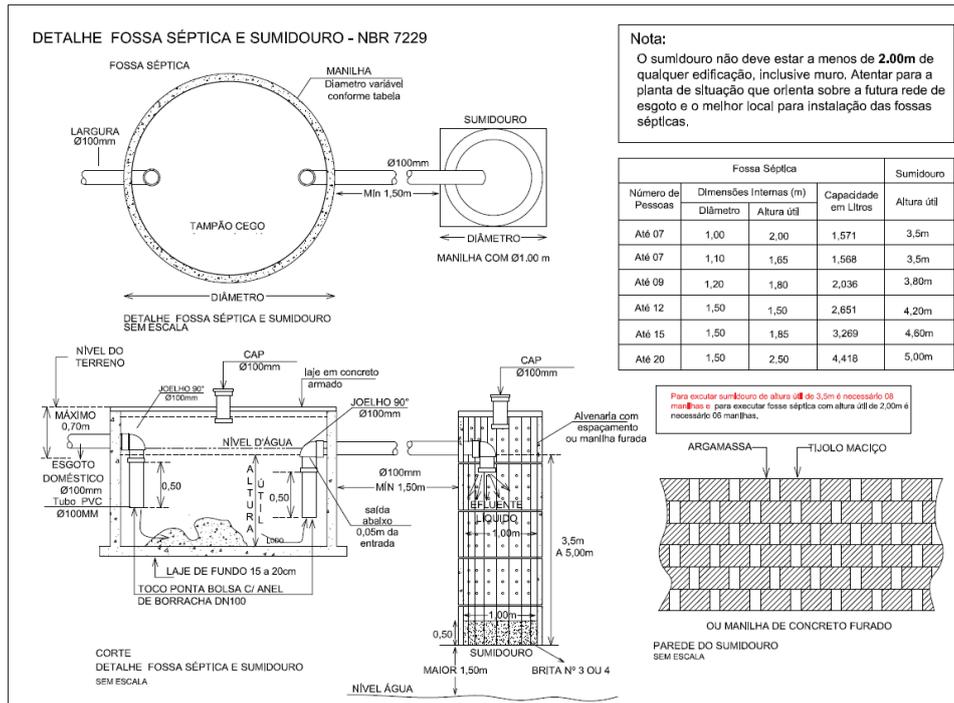
§4º O sumidouro deverá estar afastado da fossa, pois a umidade do mesmo poderá desestabilizar as paredes da fossa.

§5º Além do sumidouro, as valas de infiltração permitirão a infiltração da água vinda da fossa, logo abaixo da superfície do solo cerca de 60 a 100cm. Tubos perfurados estendidos em várias linhas de infiltração, aproximadamente de 6m por pessoa, conforme figura abaixo, permitirão a infiltração no solo. Neste caso, as raízes das plantas utilizarão o fertilizante natural da fossa séptica.



Art. 97. A fossa e o sumidouro devem ser construídos de acordo com as dimensões estabelecidas pela Norma NBR 7229. A seguir é fornecida uma tabela e um esquema, recomendado pela CAESB, para ajudar no dimensionamento dos tanques sépticos, em função do número de pessoas que irão residir no imóvel, a saber:

Nº de pessoas	Comprimento C (metro)	Largura L (metro)	Altura H (metro)	Capacidade em litros
Até 7	1,60	0,80	1,5	1535
9	1,80	0,90	1,5	1945
12	2,10	1,05	1,5	2645
15	2,35	1,15	1,5	3240
20	3,00	1,20	1,5	4320



§1º O volume do Sumidouro e das valas de infiltração poderão ser estimados como semelhante ao da fossa séptica para fins práticos. (Exemplo: um sumidouro para atender a uma família de 12 pessoas necessita de um volume de 2,65m³ (2645/1000). Utilizando anéis de concreto com 1,20m de diâmetro, o sumidouro deverá ter uma profundidade de 3,4 metros, considerando uma folga de 1 metro. Valores mais precisos requerem a determinação da capacidade de absorção do solo.

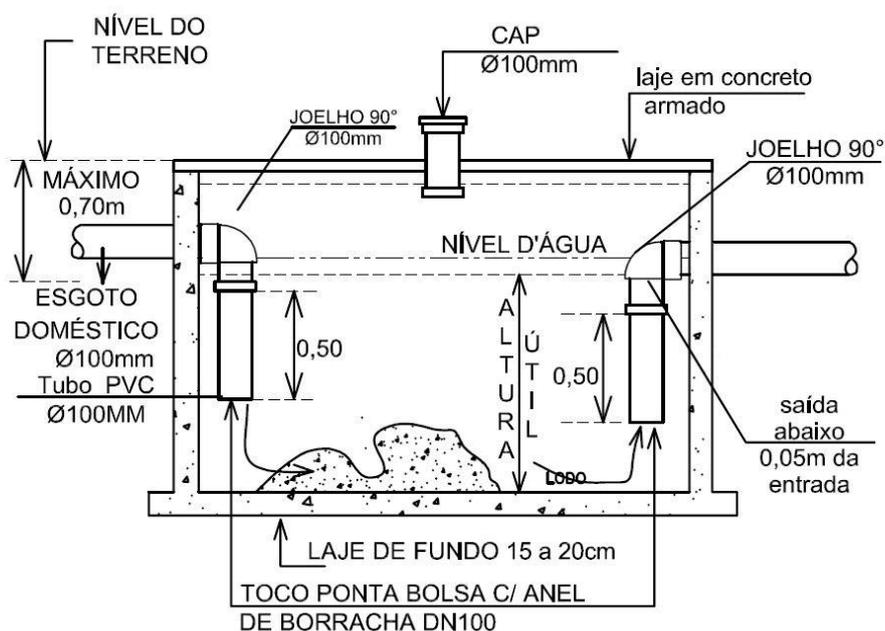
§2º A CAESB recomenda 5 metros de profundidade para o sumidouro. Entretanto, ATENÇÃO, o fundo do sumidouro não poderá, de maneira nenhuma, estar em contato com as águas do subsolo. O surgimento de água no fundo poderá ser verificado pelo próprio condômino por ocasião da abertura da vala do sumidouro e será um indício de que existe uma grande possibilidade de se contaminar o lençol de água. Neste caso, recomenda-se a execução das valas de infiltração ao invés de sumidouros.

§3º Outros padrões de fossa e sumidouro podem ser utilizados desde que estejam de acordo com as Normas (NBR 7229) e que constem do Projeto, assinado pelo profissional responsável e pelo proprietário, e devidamente analisado e aprovado pelo CREA-DF.

Art. 98. A Administração do Condomínio Alto da Boa Vista padronizará a construção de todas as Fossas Sépticas e Sumidouros no interior do CABV. Para tal, uma ou mais empresas credenciadas poderão ser as responsáveis pela construção das unidades dentro do padrão pré-estabelecido.

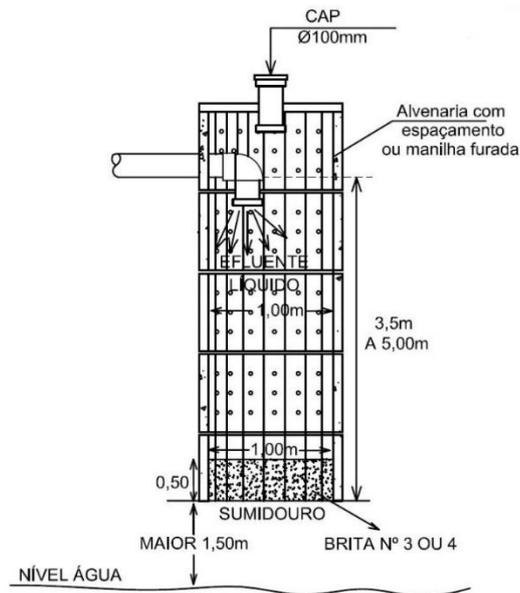
Art. 99. O padrão adotado pela Administração do CABV para as fossas e sumidouros deverá seguido por todos os condôminos em seus respectivos lotes.

Art. 100. A fossa deverá ter as paredes laterais e a laje de fundo impermeabilizadas para se evitar uma possível contaminação das águas do subsolo.



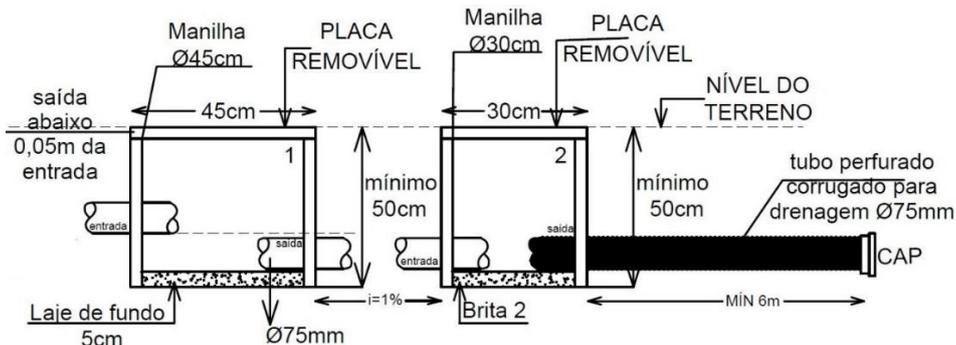
Art. 101. O sumidouro deverá ser construído com anéis pré-moldados em concreto (menos sujeito a desmoronar) com furos de no mínimo 1,5 cm de tal modo que permitam a infiltração das águas da fossa no terreno. Observando ainda o seguinte:

- I) Ter um enchimento no seu fundo de cascalho ou pedra britada (n°3 ou 4) com pelo menos 50 cm de espessura.
- II) Deverá estar, com sua parte inferior, a uma profundidade de 1,5 metro do lençol freático, para evitar a poluição da água subterrânea.
- III) A laje da cobertura do sumidouro deverá ser de concreto armado para evitar acidentes com a possível queda de crianças no interior da abertura (aproximadamente 5 metros de profundidade), com consequências imprevisíveis.



Art. 102. As valas de infiltração deverão ser construídas com dutos corrugados perfurados de tal modo que permitam a infiltração das águas da fossa no terreno. Observando ainda o seguinte:

- I) Ter uma caixa de distribuição selada;
- II) Os dutos corrugados devem ser enrolados em manta geotextil para drenagem (bidim);
- III) Ter brita n° 02 embaixo e em cima das valas de infiltração;
- IV) Possuir, no mínimo, 24 (vinte e quatro) metros lineares de dutos, podendo ser distribuídos em mais de uma vala.



Art. 103. É proibido lançar no sumidouro e nas valas de infiltração os sólidos que devem ficar retidos na fossa.

Art. 104. 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, em 24 horas a partir do recebimento da Notificação.

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

Art. 105. Toda construção no Condomínio Alto da Boa Vista deverá ser antecedida de um projeto de águas pluviais que inclua uma caixa de recarga de aquífero.

§1º As edificações deverão possuir caixas de recarga de aquífero, com exceção da Quadra 200, Quadra 206 e demais lotes cujo lençol freático esteja a menos de 07 (sete) metros de profundidade, a fim de que as águas pluviais captadas pelas coberturas sejam drenadas.

§2º As águas pluviais coletadas na cobertura devem ser direcionadas através de encanamentos à caixa de recarga de aquífero e só então deverão ser lançadas à sarjeta, por meio de um extravasor/ladrão, cuja função evita a sobrecarga do sistema e eventual retorno e inviabilização do sistema.

Art. 106. O lote de “jusante” deverá deixar uma passagem em um dos lados do lote para água pluviais e rede de esgoto do lote de “montante”.

§1º As custas da passagem referida no *caput* deste artigo correrão por conta do proprietário do lote de “montante”.

§2º A referida passagem deverá constar do projeto completo de obra do lote de “jusante”.

§3º A ligação no tocante a parte da rede de esgoto entre os lotes se dará a partir do momento em que entrar em funcionamento o sistema coletivo da rede de esgoto.

§4º O lote de montante deverá providenciar as caixas de recargas de águas pluviais, a fossa, o sumidouro e o percentual mínimo de permeabilidade conforme constante desta norma, no sentido de diminuir a vazão de águas pluviais e esgoto para lote de “jusante”.

Art. 107. 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.

Art. 108. A Administração do Condomínio deverá promover a formação dos funcionários da CODEMA que atuam no setor de fiscalização.

CAPÍTULO 7 – DO SISTEMA ELÉTRICO

Seção I

DO SISTEMA COLETIVO

Art. 109. A implantação do sistema elétrico do condomínio será dividida em projetos e execução.

Art. 110. A Administração do Condomínio Alto da Boa Vista deverá, em coordenação com o empreendedor quando for o caso, providenciar inicialmente os projetos que devem ser aprovados pela CEB e demais Órgãos do DF.

Art. 111. Para acompanhamento da elaboração e execução do projeto de eletrificação, a Administração do CABV deverá contratar consultoria especializada.

Art. 112. O Projeto de Energia deverá contemplar tudo o que ficar aprovado no Urbanismo, com a previsão das Subestações de energia, transformadores e outros sistemas já dimensionados para o total das diferentes cargas.

Art. 113. Somente após a aprovação do projeto, deverá ser providenciada a execução de todo o sistema de energia elétrica para atender a todo o condomínio, incluindo as residências, o comércio, as áreas públicas, a iluminação das ruas e demais sistemas que necessitem de energia.

Parágrafo único. A sua execução, entretanto, face as peculiaridades da ocupação dos lotes deverá ser faseada e merecer planejamento específico.

Art. 114. O projeto de eletrificação deverá atender às especificações técnicas da CEB.

Seção II

DO SISTEMA INDIVIDUAL

Art. 115. Toda construção no Condomínio Alto da Boa Vista deverá ser antecedida de um projeto elétrico completo.

Art. 116. No que cabe ao projeto elétrico de cada residência, o condômino deverá atentar para suas necessidades junto ao responsável pela obra, procurando contemplar os pontos de energia, obedecendo sempre as exigências e as normas da CEB.

§1º A entrada de energia para o interior da residência deve ser em caixa padronizada pela CEB e em tubulações subterrâneas.

§2º O proprietário ou morador que venha a instalar cerca elétrica em seu lote fica obrigado a atender a legislação vigente que regulamenta a matéria, além de obedecer às exigências da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. (Acrescido pela Emenda nº 03, de 03/12/2006)

CAPÍTULO 8 – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 117. Considera-se infração:

I – Toda ação ou omissão que importe inobservância dos preceitos desta Normas e demais documentos Legais afetos ou correlatos;

II – O desacato ao responsável pela fiscalização das Obras no Condomínio ou qualquer outro membro, funcionário ou representante da Administração do Condomínio Alto da Boa Vista, designado pelo Síndico para exercer as funções de cumprimento desta Norma e demais instrumentos legais afetos ou correlatos.

Art. 118. Os imóveis, mesmo após sua aprovação e liberação pela Administração do CABV, poderão estar sujeitos a eventuais procedimentos de fiscalização, mediante denúncia devidamente formalizada por requerimento.

§1º. Caso o requerente opte por não se identificar, este deverá preencher integralmente o requerimento e informar que se trata de uma denúncia anônima.

§2º. A Administração do CABV deverá guardar sigilo dos dados do requerente que optou pela denúncia anônima, salvo solicitação judicial.

Art. 119. Os responsáveis por infrações decorrentes da inobservância aos preceitos desta Norma e demais Instrumentos Legais afetos ou correlatos serão obrigatoriamente notificados pelos responsáveis pela fiscalização das Obras no condomínio.

Parágrafo único. A notificação deverá ser feita em formulário próprio, por escrito, contendo no mínimo:

- a) O nome do proprietário/condômino ou qualquer outro agente infrator;
- b) A natureza da infração;
- c) O enquadramento legal da infração;
- d) As providências a serem tomadas;
- e) O prazo necessário para correção da infração; e
- f) Demais observações que se fizerem necessárias para sanar, no mais curto prazo possível, a infração.

Art. 120. As infrações deverão ser também comunicadas as autoridades competentes, independentemente das providências tomadas no âmbito do Condomínio.

Art. 121. São consideradas Penalidades:

I – Advertência;

II – Multa.

III – Todas as providências cabíveis, tomadas pela Administração do Condomínio, no sentido de embargar a obra.

Parágrafo único. Além das penalidades assinaladas nesta Norma, acrescenta-se aquelas definidas no art. 163. Da Lei nº 2.105 de 08/10/98 (Código de Edificações do Distrito Federal), a saber:

- a) Embargo parcial ou total da obra;
- b) Interdição parcial ou total da obra ou da edificação;
- c) Demolição parcial ou total da obra;
- d) Apreensão de materiais, equipamentos e documentos.

Art. 122. A Advertência será aplicada pelo responsável pela fiscalização por meio das notificações ao infrator, que será instado a regularizar sua obra no prazo determinado.

Parágrafo único. O prazo referido neste artigo será de, no máximo, 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período.

Art. 123. A Multa será aplicada ao infrator pelo responsável pela fiscalização com concorde do Síndico, precedida do AUTO DE INFRAÇÃO, nos seguintes casos:

I – Por descumprimento dos termos da Advertência no prazo estipulado;

II – Por descumprimento do disposto nesta Norma e/ou demais Instrumentos Legais afetos ou correlatos;

III – Por falsidade de declarações apresentadas à Administração do CABV;

IV – Por desacato ao responsável pela fiscalização ou qualquer outro membro, funcionário ou representante da Administração do CABV.

Art. 124. São competentes para emitir o Autor de infração:

I – O síndico;

II – O subsíndico;

III – Membro da Comissão Permanente de Obras – CPO;

§1º O Auto de Infração será sempre emitido pelo responsável pela fiscalização com o concorde do Síndico. Nesta ocasião, deverá ser definida a Gradação da Multa.

§2º Será aplicado um Autor de Infração distinto, nos termos desta Norma, para cada infração cometida. O referido Auto deverá definir claramente o responsável pela infração, a natureza e enquadramento da infração, a gradação da Multa e demais informações julgadas pertinentes (Relatório de sindicância, fotografia do local, etc.)

Art. 125. O descumprimento da Advertência ou do que ficar definido na causa da Multa torna o infrator incurso em Multa Cumulativa (nova multa), calculada em dobro sobre a multa originária conforme dispõe essa Norma ou demais instrumentos legais afetos ou correlatos.

Parágrafo único. A Multa Cumulativa a que se refere este artigo será aplicada com intervalo mínimo de 24 horas entre elas.

Art. 126. As Multas podem ser impostas em dobro ou de forma cumulativa se ficar comprovada a ocorrência de má-fé, dolo, reincidência ou infração continuada, obedecendo a seguinte gradação:

I – Multa Leve

II – Multa Média

III – Multa Grave

Parágrafo único. A gradação deverá ser definida por ocasião do Auto da Infração pelas autoridades competentes.

CAPÍTULO 9 – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 127. Em qualquer contrato que por ventura existir entre o CABV e o prestador de serviço ou empresa de construção de obras de infra-estrutura, tais como: sistemas de água, esgoto e energia elétrica, serão exigidos certidões negativas de débitos tributários e previdenciários.

Art. 128. Os casos omissos a esta Norma serão resolvidos pela Diretoria Executiva com parecer do Conselho Consultivo.

Art. 129. Emendas a esta norma serão apreciadas pela Assembleia Geral nos termos da Convenção e do Regimento Interno do Condomínio Alto da Boa Vista.

Sobradinho (DF), 30 de agosto de 2021.