

CONDOMÍNIO MANSÕES COLORADO

REGIMENTO INTERNO

CONDOMÍNIO RURAL MANSÕES COLORADO REGULAMENTO INTERNO

CAPÍTULO I – DO OBJETO

Art. 1º O presente Regulamento Interno tem por objetivo fixar, estabelecer e explicitar as normas internas que devem ser obedecidas por todos os moradores do Condomínio Rural Mansões Colorado, localizado à DF 001 – Km. 01 – Sobradinho - Distrito Federal, sejam Condôminos, locatários, empregados, moradores, visitantes ou prestadores de serviços de acordo com as disposições contidas na Convenção de Condomínio.

Art. 2º É Obrigatório o rigoroso cumprimento das normas a seguir enunciadas, para possibilitar a convivência harmônica equilibrada e confortável para todos os moradores.

Art. 3º Os atos praticados em desacordo com as normas deste Regulamento estarão sujeitos às penalidades previstas na Convenção de Condomínio e no Capítulo XIV do presente Regulamento, a serem aplicadas após avaliação de cada situação pela administração do condomínio, que tomará todas as providências necessárias à apuração e à elucidação dos fatos e das circunstâncias pertinentes, na forma prevista no Capítulo XIV.

§ 1º Entende-se por administração do condomínio as seguintes pessoas: Síndico, Subsíndico, Conselho Consultivo e Conselho Fiscal.

§ 2º Caberá ao Síndico a aplicação das penalidades previstas neste regulamento.

CAPÍTULO II – DOS DIREITOS

Art. 4º São direitos de cada Condômino:

I - Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com sua destinação, nas condições previstas na Convenção de Condomínio, neste Regulamento e em outras formas administrativas aprovadas em Assembléia.

II- Usar e gozar das partes de uso comum dos lotes em condomínio, tais como ruas, sede da administração, áreas de lazer, quadras esportivas, praças, calçadas, cachoeira, parquinho e das áreas de circulação, desde que não impeça idêntico uso e gozo pelos demais Condôminos, obedecidos aos dispositivos das respectivas regulamentações.

III- Denunciar à Administração do Condomínio, por escrito, todas e quaisquer irregularidades que observe ou de que venha a ser vítima.

IV - Propor modificações na Convenção de Condomínio, neste Regulamento e demais normas administrativas.

V - Comparecer às Assembléias Gerais, nas quais poderá discutir, votar e ser votado, obedecidas às regras da Convenção de Condomínio, deste Regulamento e demais normas administrativas, desde que esteja quite com as obrigações condominiais.

CAPÍTULO III – DAS OBRIGAÇÕES

Art. 5º. Constitui obrigação inalienável de cada morador cumprir e fazer cumprir as regras de interesse comuns estabelecidas no presente Regulamento, sendo-lhe proibido:

I - Utilizar, ceder, alugar ou explorar, no todo ou em parte, a respectiva unidade autônoma para fins que não sejam estritamente os estabelecidos em lei, na

- Convenção do Condomínio e no presente Regulamento. (E)
- II - Utilizar ou permitir que se utilizem objetos de uso comum de decoração, materiais de construção que obstruam ou impeçam a utilização da área comum ou que sejam usados em desacordo com a lei e Convenção Condominial. (D)
- III – Utilizar, alugar, ceder ou emprestar a respectiva unidade autônoma para promover festividades ou reuniões suscetíveis de perturbar a segurança, a tranqüilidade ou o sossego dos demais moradores. (C)
- IV – Colocar vasos, antenas, varais, enfeites, roupas, tapetes, bandeiras ou quaisquer outros objetos nos muros, cercas, ruas e áreas comuns da unidade, que vier a comprometer a harmonia e a segurança. (E)
- V - Colocar ou permitir que se coloquem cartazes, inscrições, placas ou letreiros nos jardins, muros, cercas da unidade e áreas comuns do condomínio sem prévia autorização do Síndico. (E)
- VI - Realizar mudança sem registro prévio em livro próprio, com indicação obrigatória da data e horário de sua realização. (C)
- VII - Efetuar mudanças fora do horário compreendido entre às 7:00 às 20:00 horas. (C)
- VIII - Colocar ou abandonar em parte de uso comum do Condomínio, quaisquer objetos, materiais, veículos, bens móveis ou utensílios, os quais serão imediatamente removidos pela administração e devolvidos ao respectivo proprietário somente após o pagamento das despesas relativas a sua remoção e armazenagem e a eventuais danos provocados ao Condomínio, a outros condôminos ou a terceiros. (E)
- IX – Ter ou usar em sua unidade autônoma materiais, objetos, aparelhos ou instalações suscetíveis de afetar, por qualquer forma, a saúde, a segurança ou a tranqüilidade dos demais moradores. (E)
- X – usar aparelhos ou instrumentos em volume de som que causem incômodo aos demais moradores, em qualquer horário especialmente após as 22:00 horas, inclusive para área comercial; (C).
- XI – Na área residencial fica proibido o uso de aparelhos de som, buzinas ou outros, cujo volume possa perturbar a vizinhança, obedecendo aos limites instituídos na Convenção, Regulamento Interno, pelas Assembléias Gerais e por lei. No caso de festas ou eventos promovidos por qualquer Condômino que ultrapasse o horário das 22:00 horas, deverá o condômino cientificar a Administração, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, citando a data, os horários de início e término do evento, para que sejam tomadas providências junto ao controle da portaria e aviso aos vizinhos. (E)
- XII - Deverá ser respeitado o sossego de acordo com inciso IV do artigo 1.336, do Código Civil e demais legislações em vigor, bem como, evitar utilização de aparelhos, máquinas ou aparelhagem de som, realização de serviços ou tarefas nas Unidades que possam causar transtornos, incômodos à vizinhança ou perturbação à ordem pública. (E)
- XIII – Soltar pipa/papagaio ou similares e balões no interior do Condomínio, que possam colocar em risco a integridade patrimonial ou pessoal do Condomínio ou dos Condôminos, ou nas proximidades da rede de energia elétrica e ainda, utilizar a rede viária (ruas internas do Condomínio) para prática de esportes ou qualquer outra atividade. (E)
- XIV – Os proprietários, possuidores, ocupantes de lotes confrontantes com a área verde comunitária não poderão avançar a cercas ou privatizar de qualquer forma, o que é extensivo aos demais condôminos, mesmo sob pretexto de cuidados e conservação da área. (D)
- XV – Pular muros ou cercas ou estimular que o façam, para sair ou adentrar ao Condomínio. (E)
- XVI – As áreas de lazer, quadras poli-esportivas, praças, com fim comum, bem como os aparelhos nela instalados, serão regidos de acordo com as normas

instituídas pela Administração ou deliberadas em Assembléia Geral, desde que não contrariem o disposto na Convenção ou no presente Regulamento. (D)

XVII- ter ou usar instalações ou material suscetível que, por qualquer forma, ponha em risco a saúde, segurança, sossego e tranqüilidade dos outros condôminos e proprietários. (C)

XVIII – Sacudir toalhas, tapetes ou outros objetos nos muros de sua unidade ou nas áreas comuns do condomínio. (B)

XIX – Depositar qualquer lixo ou varreduras nas lixeiras que não esteja devidamente acondicionado em sacos plásticos ou que esteja em desacordo com as normas ditadas pela administração do condomínio principalmente entulhos de obra e coleta de resíduos de jardinagem, inclusive fora do horário de coleta que é das 08:00 às 16:00h de segunda a sexta e aos sábados de 8:00 às 12:00h. (B)

XX – Manter, guardar ou circular em qualquer dependência da respectiva unidade ou do Condomínio substâncias inflamáveis, explosivas, tóxicas ou que de qualquer outra forma representem ameaça à saúde dos demais moradores ou à segurança dos mesmos e do próprio condômino. (E)

XXI – Pisar, brincar, remover ou adicionar plantas, ou permitir que o façam, nas partes que compõem os jardins do Condomínio. (A)

XXII – Manter ou permitir a permanência de cães, gatos ou quaisquer outros animais domésticos nas áreas comuns do Condomínio, inclusive jardins e gramados, além do tempo estritamente necessário à sua entrada ou saída nas unidades. (E)

XXIII – Instalar ou permitir a instalação de antenas de rádio amador ou de telecomunicações que não estejam de acordo com as determinações do Departamento Nacional de Telecomunicações – Dentel e que não tenham sido previamente vistoriadas por comissão específica a ser designada pela Administração do Condomínio. (D)

XXIV – Praticar qualquer ato que atente contra a moral, a decência ou o pudor dos demais moradores, circunstância em que a penalidade prevista neste Regulamento será aplicada sem prejuízo de eventuais medidas complementares à luz da legislação penal vigente. (D)

CAPÍTULO IV – DOS DEVERES

Art. 6º - Os deveres dos moradores, sejam condôminos, inquilinos, moradores ou empregados, objetivam o bem estar de todos e a estreita colaboração com o Síndico e o Gerente, devendo ser rigorosamente observados por todos os moradores do Condomínio.

Art. 7º - Constituem deveres de cada morador do Condomínio:

I – Prestigiar, acatar e fazer acatar as decisões do Síndico, de seus prepostos, do conselho consultivo e da Assembléia Geral.

II – Cumprir e fazer cumprir rigorosamente as regras contidas neste Regulamento.

III – Observar a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, em qualquer dependência do Condomínio, devendo encaminhar qualquer queixa ao Síndico, por escrito.

IV – Prestigiar a Administração o Gerente e demais empregados do Condomínio, responsáveis diretos pelo cumprimento das regras deste Regulamento, abstendo-se de qualquer atrito pessoal com eles e dirigindo, por escrito, eventuais reclamações relativas a seu desempenho aos respectivos superiores. (E)

V – Permitir ao Síndico ou a seus prepostos e às pessoas que os acompanharem o acesso à unidade quando se tornar estritamente necessário à inspeção e execução de medidas relacionadas à segurança pessoal ou patrimonial coletiva. (B)

VI – Fazer, exclusivamente a suas expensas, obras e reparos em sua unidade, tomando todas as medidas necessárias a evitar que a execução de tais serviços possa causar qualquer prejuízo, transtorno ou incômodo a outros moradores. (D)

VII – Executar as edificações e benfeitorias em sua área privativa, de acordo com as normas de edificação do Condomínio e normas vigentes do Poder Público.

VIII – Contribuir financeiramente para as despesas do Condomínio, através das Taxas condominiais Ordinárias ou Extraordinárias, por unidade condominial.

IX - Tomar as seguintes providências por ocasião de obras ou reformas na respectiva unidade:

- 1- Comunicar por escrito à Administração do Condomínio a natureza dos serviços a serem realizados e o respectivo cronograma; (D)
- 2- Executar os serviços de 2ª a 6ª feira, das 08 às 18 horas, e aos sábados, das 08 às 13 horas, sendo proibida sua execução aos domingos e feriados; (B)
- 3- Ensacar os entulhos, e transportá-los até o container, providenciado pelo próprio interessado, e efetuar sua retirada no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, após a conclusão da obra ou enchimento do container, com observância dos horários previstos na alínea anterior e arcando com todas as despesas correspondentes; (C)
- 4- Diligenciar para que a entrega de materiais seja feita com rigorosa observância do horário das 07 às 19 horas; (B)
- 5- Notificar previamente a administração sobre eventuais serviços de remoção de entulhos ou transporte de materiais. (B)
- 6- Manter rigorosamente limpas as lixeiras e áreas contíguas as unidades residenciais e comerciais, que são limpas diariamente e assim devem permanecer, mesmo durante a realização de obras ou reformas nas unidades. (C)
- 7- Solicitar à administração o fornecimento de crachás de identificação de uso obrigatório nas dependências do Condomínio para pessoas que estejam prestando serviços eventuais em sua unidade, sendo tais crachás distribuídos e recolhidos diariamente, por ocasião da entrada e da saída da referidas pessoas do Condomínio; (C)
- 8- Providenciar o imediato ressarcimento de prejuízos causados ao Condomínio, a outros condôminos ou a terceiros, em decorrência de serviços de obras ou reformas executados na respectiva unidade; (E)
- 9- Ser responsável por todo e qualquer dano ou prejuízo causado ao patrimônio do Condomínio. O condômino causador terá que ressarcir o Condomínio do referido prejuízo, conforme estabelecido em sindicância, tendo o mesmo direito à ampla defesa. O proprietário ou possuidor da fração ideal é o responsável pelo dano causado por ele, seus familiares, ocupantes e/ou terceiros convidados ou acompanhantes de seus convidados. (E)
- 10- O Condômino causador do dano, direta ou indiretamente, na forma acima descrita, será compelido a ressarcir ou providenciar os meios e recursos necessários para recuperação ou indenização. Na hipótese de ressarcimento, o Condomínio cobrará do Condômino o valor respectivo no mês subsequente.
- 11- Orientar as pessoas que lhe estejam prestando serviços sobre a proibição de acesso do pessoal em serviço às dependências de lazer do Condomínio, responsabilizando-se pelo descumprimento de tal determinação e arcando com todas as suas conseqüências. (B)
- 12- Promover, a suas expensas, os reparos que se fizerem necessários nas instalações de água, gás, eletricidade e esgoto da respectiva unidade autônoma, até sua interligação com as linhas-troncas. (C)
- 13- Providenciar imediatamente o reparo ou a substituição de quaisquer peças, aparelho ou objeto de uso comum que tenha sido danificado por pessoas que estejam nas dependências do Condomínio sob sua responsabilidade, sejam moradores, convidados, visitantes, empregados permanentes ou prestadores de serviços eventuais. (E)
- 14- Indenizar os proprietários de unidades vizinhos quando der causa de danos por avarias ocorridas em sua unidade autônoma. (E)
- 15- Em caso de moléstia contagiosa, o condômino deverá comunicar à saúde pública e a Administração Pública, como determina a lei. (E)
- 16- É permitida a criação de animais domésticos, desde que sejam obedecidas as

condições de higiene, saúde, integridade do Condomínio e dos Condôminos e segurança geral. (E)

17-É vedado circular com cães soltos nas vias internas, sem que estejam com coleiras e correntes, sob o controle de seus donos ou responsáveis. (E)

18-É vedado à criação de animais que possam incomodar, prejudicar causar danos ou ameaças a qualquer espécie, aos vizinhos e demais Condôminos, pelo ruído, mau cheiro sujeiras risco e ameaça que venham contribuir para focos de pragas, insetos ou outros nocivos à saúde. (E)

19- É proibido no interior do Condomínio a colocação de cartazes, faixas, utilização de carro de som distribuição de panfletos, comunicados e similares. Salvo com autorização expressa da Administração. (D)

20-Comunicar à Administração do Condomínio por meio de preenchimento de ficha cadastral fornecida pela administração, contratos de locação, cessão ou alienação de sua unidade para fins de registro.(C)

21-Cooperar de forma efetiva para a perfeita harmonia e tranqüila convivência comunitária, mediante observância dos mais elementares princípios de cortesia e urbanidade. (D)

22-Tratar com respeito e urbanidade a Administração, Gerente, porteiro e demais funcionários, exigindo dos mesmos idêntico tratamento. (C)

23-Informar à administração do condomínio todos dos dados necessários ao cadastramento dos empregados e diaristas domésticos. (A)

24-Fornecer à administração do condomínio os dados dos veículos que possuir, providenciando a imediata atualização de tais dados sempre que houver troca de veículos. (A)

25-Manter a administração do condomínio sempre informada sobre o endereço atualizado do condômino, quando este não residir em sua unidade autônoma.(A)

26-Fazer constar, como parte integrante dos contratos de locação, sublocação, alienação ou cessão, exemplar da Convenção do Condomínio, deste Regulamento e das demais normas administrativas do Condomínio.(B)

27-Não fazer queimadas (E);

Art. 8º - Fechar todos os registros de água e gás da respectiva unidade autônoma no caso de ausência prolongada de todas as pessoas que nela morarem, deixando com a Administração do Condomínio nome e telefone de pessoa para contato em caso de emergência.(B)

Art. 9º - Providenciar a imediata reparação de todo e qualquer vazamento de água nos encanamentos, nas válvulas de descarga ou nas torneiras e registros da respectiva unidade, a fim de não prejudicar o fornecimento e a distribuição de água no Condomínio nem causar danos ou incômodos ao Condomínio ou a outros moradores.(C)

CAPÍTULO V DAS NORMAS PARA FIXAÇÃO DA TAXA ORDINÁRIA

Art. 10 Para cobrir todas as despesas operacionais do condomínio fica estabelecida a cobrança de uma taxa mensal proporcional ao tamanho do lote, conforme tabela abaixo:

M² Taxa mensal

Até 500 1,00 TB

Até 550 1,10 TB

Até 600 1,20 TB

Até 650 1,30 TB

Até 700 1,40 TB

Até 1000 1,50 TB

Até 1100 1,70 TB

Até 1500 1,90 TB

Até 1575 2,05 TB

Até 2000 2,20 TB

Até 2500 2,40 TB
Até 3000 2,60 TB
Até 3500 2,80 TB
Até 4000 3,00 TB
Até 4500 3,20 TB
Até 5000 3,40 TB

TB = Taxa Básica, cujo valor deverá ser definido em assembléia.

Art. 11 Os proprietários de lotes contíguos deverão apresentar uma declaração com firma reconhecida de que deseja transformar seus lotes em um único lote.

I - A partir do mês subsequente ao mês da apresentação da declaração o novo lote formado pelo somatório das áreas dos lotes contíguos deverá ser enquadrado na tabela acima.

Art. 12 Os proprietários dos lotes que forem agrupados e transformados em um único lote passam a ter direitos e deveres idênticos aos demais condomínios proprietários de um único lote.

Art 13 A taxa de manutenção mensal e o fundo de reserva serão automaticamente de acordo com o índice de reajuste concedido pelo Governo Federal ao salário mínimo. O reajuste será aplicado na primeira taxa de manutenção cobrada após o anúncio oficial do índice de reajuste.

CAPÍTULO VI - DA SISTEMÁTICA DE COBRANÇA DE TAXAS EM ATRASO E SUA RESPECTIVA TRANSAÇÃO

Art. 14 A data de vencimento das taxas de manutenção e extras será sempre no dia 10 do mês vencido.

PARÁGRAFO ÚNICO: Após o vencimento incidirão os juros e a correção monetária serão compostas, e a multa será sobre o total das taxas em atraso, e terão seu valor (percentual) definidos em assembléia.

Art. 15 Caso o montante de taxa em atraso ultrapasse o valor de 03 (três) taxas básicas, a cobrança será encaminhada automaticamente para cobrança extrajudicial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: À Administração do condomínio está autorizada a cobrar do condômino um percentual do valor devido a título de pró-labore nas cobranças extrajudiciais conforme estabelecido em Assembléia;

PARÁGRAFO SEGUNDO: Este pagamento deve ser feito em separado dos valores ao condomínio;

Art. 16 Caso não se obtenha sucesso nas cobranças extrajudiciais, e os alcancem um montante superior a doze taxas básica o conselho consultivo e conselho fiscal deverão analisar e autorizar as despesas processuais para iniciar o processo. Sendo que o condômino deverá pagar, caso condenado, os débitos, as despesas processuais e honorários advocatícios.

Art. 17 Em todos os casos de parcelamento de débitos, ficam estabelecidos as

seguintes condições:

I - O total dos débitos com correções, multas e juros poderão ser parcelados em 05 pagamentos sem acréscimos.

II - (O pagamento poderá ser feito em até 10 parcelas, neste caso serão acrescentados juros conforme valor (percentual) a ser definido em assembléia.

III - Todo condômino poderá solicitar o parcelamento, desde que o pagamento seja feito com cheques pré-datados do próprio condômino, cônjuge, familiar ou outro meio de cobrança a critério da administração.

CAPÍTULO VII – DAS NORMAS DE FORNECIMENTO DE ÁGUA E REDE DE ESGOTO

Art. 18 Toda água servida na Unidade Condominial deverá ser canalizada, e, ainda, os esgotos ou dejetos, deverão ser canalizados para fossa séptica dentro dos padrões da Administração ou Poder Público, inclusive CAESB, ou normas vigentes, até a implantação do sistema de esgoto.

I – Desperdício de água por vazamento, negligência, omissão, má conservação da rede hidráulica ou falta de manutenção da mesma, nas redes internas, ou caixas d'água das Unidades Condominiais, ou que venha a comprometer o abastecimento de água aos demais Condôminos, sem que seja providenciado o meio de regularização pelo Condômino causador, poderá acarretar as sanções previstas em Lei. (PENALIDADE SUSPENSÃO DO FORNECIMENTO)

II - Todos os hidrômetros residenciais deverão estar localizados em local visível, de modo a possibilitar com facilidade o acesso à leitura.

III – Havendo vazamento de esgoto, seja por inexistência de captação, falta de manutenção, conservação, tubulações vazando, extravasamento de fossa, ou ainda por defeito nas instalações, que coloque ou venha colocar em risco o lençol freático que atende os poços do Condomínio, ou cause danos ao meio ambiente e à saúde pública, fica o proprietário obrigado a removê-los ou providenciar os reparos e soluções necessárias, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas após notificação pelo Condomínio, sob pena de aplicação das sanções abaixo:

IV – O descumprimento de quaisquer das proibições acima descritas, acarretará:

- a) Na primeira ocorrência, além das denúncias aos órgãos competentes, quando for o caso, notificação ou advertência;
- b) A partir da segunda notificação, multa da letra (E) para cada notificação.
- c) Suspensão do fornecimento.

V - A falta de pagamento das Taxas Condominiais por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, implicará no Corte de Fornecimento de Água (enquanto o fornecimento for promovido pelo Condomínio), além de pagamento de juros, multa, demais encargos financeiros, jurídicos e taxa de religação definidos em Assembléia.

Art. 19 Fixação da Taxa de Fornecimento de Água obedecerá os seguintes parâmetros

Consumo em³ Preço(R\$) Consumo em m³ Preço(R\$)

Até 10	isento	26	16,45
11	4,08	27	16,45
12	4,69	28	21,11
13	5,30	29	23,44

14	5,91	30	25,77
15	6,52	31	28,10
16	7,52	32	30,43
17	8,04	33	32,76
18	8,80	34	35,09
19	9,56	35	37,42
20	10,32	36	38,74
21	11,08	37	40,06
22	11,84	38	41,38
23	12,60	39	42,70
24	13,36	40	44,02
25	14,12		

§1º - para consumo acima de 40 m³ será cobrado o valor correspondente conforme a tabela acima.

§ 2º Os valores serão reajustados conforme o reajuste da taxa básica de condomínio.

§ 3º - Valores iniciais fixados em 02/09/2000

CAPÍTULO VIII DAS NORMAS ELEITORAIS

Art. 20 A Síndica, Sub-Síndico, Conselho Consultivo, Conselho Fiscal, com fulcro no parágrafo quarto da cláusula vigésima sexta da Convenção Condominial e na Lei 4.591/64, aprovam o presente REGULAMENTO ELEITORAL que regerá a eleição da nova administração do Condomínio Rural Mansões Colorado, para todos os períodos, ao qual se sujeitam e se submetem.

I- Cargos e atribuições conforme cláusula 25ª e parágrafos .

II - As eleições serão realizadas para os cargos de Síndico, Sub-Síndico. Conselho Consultivo 06 (seis) membros e Conselho Fiscal composto por 03 (três) membros.

III - O pedido de registro das chapas concorrentes deverá ser formalizado por documento autêntico.

a) Só serão admitidas inscrições de chapa até o dia e hora indicados pela comissão eleitoral, que deverão ser entregues na administração do condomínio.

b) Será negado o registro à chapa cujos componentes não estejam em dia com suas obrigações Condominiais até o mês antecedente a eleição.

c) Somente poderão compor a chapa os legítimos proprietários de unidade habitacional no Condomínio Rural Mansões Colorado, mediante apresentação da escritura publica ou certidão de ônus reais ou cessão de direitos comprovantes da propriedade, nenhuma procuração isolada tem valor de propriedade.

d) As chapas devem possuir nome e estarem completas e nenhum participante da mesma poderá fazer parte de outra chapa, mesmo que em cargo diferente.

IV – Quando da inscrição das chapas, os candidatos aos cargos de Síndico e Sub-Síndico deverão apresentar certidões cíveis e criminais do Cartório de Distribuição do TJDF e nada consta DPC ou SERASA, para fins de movimentação da conta bancária e os demais candidatos deverão apresentar somente declaração que não respondem a ações cíveis ou criminais.

V – Não poderá candidatar-se à eleição ou ser reeleito o Síndico, Sub-Síndico, membro de Conselho Consultivo e membro do Conselho Fiscal, que não teve suas prestações de contas aprovadas em Assembléia.

Art. 21 A Comissão Eleitoral será composta de três condôminos indicados pelo Síndico e Conselho Consultivo, que não poderão ser candidatos e designados para julgar o registro das chapas apresentadas, atendidas as exigências do inciso III, em reunião da qual poderá participar como ouvintes, sem nenhuma manifestação, os componentes das chapas inscritas.

I – A reunião de julgamento de registro das chapas, ocorrerá na Sede da Administração do Condomínio; no dia designado das 19:00 às 19:30 horas.

II-Caso a comissão eleitoral identifique a ocorrência de uma chapa única esta encaminhará para o Síndico sua aprovação que convocará Assembléia para referendar àquela elegendo-a e dando posse aos membros.

III – O Edital de julgamento será afixado no quadro de avisos do condomínio em data fixada e as chapas concorrentes terão até a data a ser fixada às 18:00 horas, para apresentar recursos ou nomes substitutos aos condôminos que por ventura desistiram, faleceram, forem impugnados e que estejam impedidos que deverá também ser entregue no administração do condomínio;

IV – O julgamento final e definitivo ocorrerá em data fixada às 18:00 horas, quando será promulgada a aceitação ou impugnação de chapas;

Art. 22 Os eleitores aptos a votar são legítimos proprietários de uma ou mais unidades habitacionais localizadas no Condomínio Rural Mansões Colorado, em cuja unidade estiver rigorosamente em dia com suas obrigações ondominiais. (Mês antecedente as eleições).

I – Aos proprietários de duas ou mais unidades será permitida a entrega de tantas cédulas quando for o número de suas propriedades no Condomínio.

II – Os condôminos que não estiverem em dia com suas obrigações condominiais não terão direito a voto, referente à unidade inadimplente.

III – Será aceito o voto mediante procuração específica para este fim, com assinatura do proprietário devidamente reconhecida em cartório, acrescidos dos documentos do "caput".

Art. 23. As cédulas serão confeccionadas pela atual administração do condomínio, em papel branco contendo uma quadrícula para cada nome do candidato a Síndico acompanhado do nome da chapa. Exemplo:

Candidato: XXXXXXXXXXXX Chapa: XXXXXXXXXXXX

Art. 24. O sigilo do voto é assegurado mediante as seguintes providências:

I – O uso da cédula rubricada no verso pelo presidente da mesa e mesários no ato de entrega da mesma ao eleitor.

II – Isolamento do eleitor em distancia dos demais presentes ao recinto para o efeito de assinalar na cédula o candidato e chapa de sua escolha.

III – Emprego de urna que assegure a inviolabilidade do sufrágio.

Art. 25 Na Assembléia marcada para a realização de eleição serão escolhidos, após apresentações voluntárias, os componentes da mesa receptora e apuradora dos votos, deverão ser condôminos, não podendo ser parentes nem menores e nem qualquer componente das chapas e será constituída de um presidente, dois mesários e um secretário.

I – Compete ao Presidente da mesa receptora e apuradora dos votos:

a) decidir imediatamente sobre as adversidades que ocorrerem;

b) manter a ordem.

II – Compete ao Secretário:

a) lavrar a ata de eleição;

b) cumprir as demais atribuições definidas pelo presidente da mesa.

III – Cada chapa poderá nomear até dois fiscais junto à mesa receptora e apuradora dos votos.

IV – A mesa receptora e apuradora dos votos permitirá a fiscalização da votação e apuração, acatará a formulação de protestos e impugnações, inclusive sobre a identidade do condômino.

Art. 26. A administração do condomínio fornecerá ao presidente da mesa: a listagem de condôminos aptos a votar.

I – Relação atualizada de todos os proprietários de unidades habitacionais do Condomínio Rural Mansões Colorado aptos a votar obedecendo aos seguintes critérios:

N.º 01 – Número da unidade residencial ou comercial e nome do proprietário e/ou procurador.

Nº 02 – Lista de presença, com número da unidade, espaço para o nome,

assinatura e data. Esta listagem deverá ser rubricada em todas as suas páginas pela administração do condomínio.

II – Listagem de controle de pagamentos atualizada até o mês que anteceder as eleições, assinado pelo contador do Condomínio.

III – Urna.

IV – Cédulas.

V – Papel em branco para registro das impugnações que ocorrerem.

Art.27. Somente poderão permanecer nas imediações da mesa receptadora e apuradora dos votos durante a eleição: os seus componentes, os fiscais de chapa, os funcionários do Condomínio que estejam trabalhando na eleição, os membros da empresa administradora do Condomínio para o suporte necessário e o Condômino votante durante o tempo necessário para a votação.

I – O presidente da mesa providenciará a distribuição do mobiliário de modo a permitir o isolamento do condômino durante o ato de votação.

Art.28. Observar-se-á na votação a seguinte ordem:

I – A presidência da mesa fará entrega aos condôminos de senha de votação visando evitar tumultos.

II – O condômino deverá entregar senha e documento de identificação ao primeiro mesário e informar a unidade da qual é proprietário, devendo apresentar caso ainda não cadastrado no condomínio e por solicitação do mesário o documento de propriedade ou o contrato de locação.

III – O mesário localizará o endereço informado na relação fornecida pela administração do condomínio e solicitará ao condômino que aponha a sua assinatura e número de sua identidade na listagem de votação, conforme assinatura no verso do documento de identificação.

IV – O segundo mesário entregará ao condômino a sua cédula rubricada pelos mesários e presidente de mesa.

V – O condômino deverá deslocar-se ao espaço isolado onde se encontra a urna, registrar o seu voto assinalando com um "X" ou de modo que torne expressa a sua intenção, na quadricula correspondente ao candidato e/ou chapa de sua preferência.

VI – Os mesários e o presidente da mesa assinam a cédula apenas no ato de entrega da cédula ao eleitor.

Art.29. Caso haja dúvida sobre a identificação do condômino, a propriedade do imóvel, ou locatário (contrato de locação) no Condomínio Rural Mansões Colorado, caberá ao presidente de mesa formalizar a impugnação ou colher voto em separado (envelope lacrado).

Art.30. A apuração se dará imediatamente após o encerramento da votação, observando o seguinte:

I – Ao longo da apuração os fiscais de chapa poderão apresentar impugnações a serem decididas de imediato pelo presidente da mesa.

II – As cédulas serão examinadas e lidas em voz alta por um dos componentes da mesa receptora e apuradora dos votos.

III – Concluída a contagem dos votos, a mesa apuradora deverá fazer constar em ata e folha de apuração o número de votos apurados e válidos e proclamar a chapa eleita.

Art.31. Serão nulas a cédulas:

I – Que não apresentarem as rubricas da mesa operadora e do presidente.

II – Quando forem assinalados os nomes de dois ou mais candidatos ou chapas.

III – Quando a assinalação estiver fora do quadrilátero próprio, tornando duvidosa a manifestação da vontade do condômino.

Art. 32. É anulável a votação conforme a apreciação e julgamento do presidente da mesa e fiscais das chapas no decorrer do processo de votação e/ou apuração.

I – Quando for negado ou sofrer restrições o direito de fiscalizar e o fato constar de protesto interposto por escrito no momento.

II – Quando alguém com falsa identidade votar em lugar de condômino.
III – Quando houver divergência entre o número de votantes e o de cédulas oficiais depositadas na urna.

Art.33. O pedido de anulação da eleição deverá ser apresentada à presidência da mesa receptora e apuradora dos votos, durante o andamento da eleição e decidido pelo presidente da mesa e fiscais das chapas.

Art. 34. A ata da assembléia desta eleição deverá conter:

I – O número por extenso dos condôminos que votaram.

II – As impugnações e protestos, assim como as decisões sobre eles proferidas.

III – Assinatura dos membros da mesa receptora e apuradora.

IV – Quantidade de votos apurados e de votos válidos.

V – Nome da chapa eleita.

Art.35. Serão considerados eleitos os componentes da chapa que obtiver a maioria simples de votos, não computados os votos brancos e os nulos.

Art.36. As chapas e seus membros somente poderão fazer campanha até 24 (vinte e quatro) horas que antecederem a data da Assembléia de Eleição, sendo que as divulgações das plataformas eleitorais poderão ser feitas por meio de faixas, cartazes, correspondências desde que não sujem ou danifiquem as áreas comuns do Condomínio.

Art.37. Fica terminantemente proibida qualquer veiculação de forma agressiva, ofensiva ou caluniosa a pessoa de qualquer candidato ou chapa.

CAPÍTULO IX– DAS VIAS INTERNAS

Art. 38. A velocidade máxima, para automóveis e similares, permitida no interior do Condomínio será de acordo com as placas de sinalização e orientação previstas pelo Conselho Nacional de Trânsito vigente, ou de acordo com as deliberações nas Assembléias Gerais, visando à integridade e segurança do Condomínio e dos Condôminos.

Art. 39. A administração do condomínio, cumpridas as normas e exigências públicas, poderá promover a sinalização viária, colocar quebra-molas ou redutores de velocidade, para segurança interna do Condomínio.

Art. 40. Quanto aos veículos estacionados em via pública ou nas áreas privativas, deverão seus condutores observar as normas de segurança, inclusive nos locais em que o declive do terreno acentua o risco. Sempre que possível, não será tolerado a parada ou estacionamento de veículos pesados (caminhonetes, picapes, caminhões, micro-ônibus, tratores ou similares) nas vias de risco acentuado, inclusive nas de declive, que serão devidamente sinalizadas pela ADMINISTRAÇÃO.(B)

Art. 41. Dirigir veículos sem a necessária e competente habilitação (principalmente menores) colocando em risco a integridade do Condomínio e dos condôminos, ensejará comunicado expresso da Administração do Condomínio às autoridades competentes. (E)

Art. 42. Dirigir veículos com negligência, imprudência ou imperícia, ou ainda fora das normas do Código Nacional de Trânsito, ou instituídas pelo Condomínio, colocando em risco a integridade do Condomínio, do patrimônio comum, dos Condomínios e de terceiros, será motivo para comunicação expressa, pela Administração do Condomínio às autoridades competentes, podendo acarretar as seguintes sanções:

I - Na primeira ocorrência, além das denúncias aos órgãos competentes, haverá notificação ou advertência e; (B)

II - A partir da segunda ocorrência, multa de 100% da Taxa Administrativa, para cada ocorrência, por descumprimento do Regulamento Interno. (E)

Art. 43. A velocidade máxima permitida para circulação de qualquer espécie de veículo nas vias internas é de 30 Km/hora. (D)

Art. 44. É vedada a lavagem de veículos nas áreas comuns do Condomínio. (C)

Art. 45. É proibida a permanência, nas dependências do condomínio, de veículos

não pertencentes a moradores, tais como táxis, veículos de carga, de visitantes, de fornecedores etc., salvo casos devidamente autorizados, sempre em caráter excepcional. (A)

Art. 46. As responsabilidades civil e penal por quaisquer danos pessoais ou materiais causados a terceiros ou a bens do Condomínio por qualquer veículo em razão de manobras ou circulação nas vias de circulação internas são total e exclusivamente atribuídas ao proprietário ou condutor do veículo, nos termos da legislação vigente.

Art. 47. A circulação de veículos pelas vias internas deve obedecer rigorosamente à sinalização existente, sendo terminantemente proibido circular na contramão, salvo em situação excepcional (E)

Art. 48. É expressamente proibido estacionar qualquer veículo de modo a obstruir ou dificultar a normal circulação de pessoas nas vias internas e de acesso ao condomínio.(B)

Art. 49 A administração do condomínio, ad referendum da assembléia, poderá baixar normas complementares internas para disciplinar o uso das vias internas e de acesso inclusive no tocante a veículos e pessoas, se tal medida vier a se tornar necessária aos interesses da comunidade.

Art. 50. É terminantemente vedada à construção ou instalação de paredes divisórias, tapumes ou tabiques, bem como a utilização de qualquer outro meio visando delimitar ou separar as vias de acesso e calçadas. (E)

Art. 51. As irregularidades cometidas nas vias referentes aos assuntos objeto deste Regulamento deverão ser levadas ao conhecimento da Administração do Condomínio, por escrito.

CAPÍTULO X DO PLAY GROUND

Art. 52. O Play Ground é área destinada ao lazer dos moradores e divertimento de seus familiares.

PARÁGRAFO ÚNICO Os pais ou responsáveis deverão orientar os menores no sentido de preservá-la e aos brinquedos, devendo sempre os menores estarem acompanhados.

Art. 53 É proibida a prática de jogos esportivos tais como: futebol, frescobol ou qualquer outro esporte desta espécie, que possam perturbar e interferir o direito alheio de desfrutar do "Play Ground" com tranqüilidade e segurança.

Art. 54. A utilização dos brinquedos é privativa dos menores de 10 (dez) anos.

I- Não será permitida a entrada nas dependências reservada ao play ground de pessoas que estejam com moléstias infecto-contagiosas, afecções de pele de qualquer espécie, micoses, de pessoas usando gesso, esparadrapo, gaze e curativos da qualquer espécie, apresentando atestado da saúde; (D)

§ 1º - É proibido dentro da área reservada ao uso do play ground:

- a) Fumar e/ou portar cigarro aceso na área do play ground; (A)
- b) Uso de copos, garrafas ou quaisquer objetos quebráveis, cortante ou perfurantes que possam causar ferimentos de qualquer espécie; (A)
- c) Atitudes que contrariem a moral e os bons costumes;(B)
- d) animais de qualquer espécie;(C)
- e) aparelhos eletro eletrônicos;(B)
- f) alimentos e bebidas. (E)

§ 2º - Em benefício da segurança e conforto de todos os freqüentadores do play ground os Condôminos deverão prestigiar o trabalho dos funcionários, abstendo-se de tentar o afrouxamento do cumprimento das regras deste Regulamento.

§ 3º - Os Pais e/ou Responsáveis deverão recomendar e esclarecer a seus filhos menores os motivos da proibição de urinar, assoar o nariz, depositar lixo, no play ground, incentivando o uso dos sanitários de casa. (B)

§ 4º - Os freqüentadores que danificarem objetos de uso comum, serão obrigados a

indenizar os valores que forem dependidos no conserto ou na substituição dos mesmos bem como os danos ambientais.

§ 5º - O uso do play ground e áreas adjacentes por menores será de inteira responsabilidade dos Pais e/ou Responsáveis.

CAPÍTULO XI DA QUADRA POLIESPORTIVA

Art. 55. O horário de utilização é de 07:00 às 22:00hs. Quando as luzes serão apagadas e os portões serão trancados.

Art. 56. A quadra poderá ser reservada por qualquer morador por um período máximo de 02 horas, sendo obrigatória à reserva dentro da semana que se pretende utilizá-la. Assinando termo de responsabilidade.

Art. 57. A quadra polivalente é de uso dos moradores podendo ser estendida aos convidados.

Art. 58. não será permitido dentro da quadra o uso de veículos de qualquer espécie ou mesmo de skates, patins, triciclos, bicicletas etc.

Art. 59. não é permitido utilizar a quadra usando sapatos ou outros materiais que possam agredir o piso; como traves, redes, cestas, etc. (C).

§ 1º - É proibido dentro da área reservada ao uso da quadra:

- a) Fumar e/ou portar cigarro aceso na área da quadra; (A)
- b) Uso de copos, garrafas ou quaisquer objetos quebráveis, cortante ou perfurantes que possam causar ferimentos de qualquer espécie; (A)
- c) Atitudes que contrariem a moral e os bons costumes;(B)
- d) animais de qualquer espécie;(C)
- e) aparelhos eletro eletrônicos;(B)
- f) alimentos e bebidas. (E)

§ 2º - Em benefício da segurança e conforto de todos os freqüentadores da quadra os Condôminos deverão prestigiar o trabalho dos funcionários, abstendo-se de tentar o afrouxamento do cumprimento das regras deste Regulamento.

§ 3º - Os Pais e/ou Responsáveis deverão recomendar e esclarecer a seus filhos menores os motivos da proibição de urinar, assoar o nariz, depositar lixo, na quadra, incentivando o uso dos sanitários de casa. (B)

Art. 60. Havendo muitos condôminos querendo usar a quadra no mesmo horário e estas não se entenderem a respeito do uso comum e de forma ordeira, o Síndico juntamente com o Conselho consultivo providenciará uma tabela de uso, na qual conterà faixa de idade e horário de uso, podendo inclusive estabelecer a necessidade de reservas antecipadas.

CAPÍTULO XII DO USO DA CACHOEIRA

Art. 61. A cachoeira é privativa para uso dos Condôminos, podendo estes estar acompanhados de seus convidados. Os residentes temporários poderão utilizar a cachoeira, desde que sejam autorizados pelo Condômino.

Art. 62. O uso da Cachoeira fica sujeito as seguintes regras, que deverão ser cumpridas e respeitadas por todos os moradores e convidados:

- a) Não será permitida a entrada nas dependências reservada à Cachoeira de pessoas que estejam com moléstias infecto-contagiosas, afecções de pele de qualquer espécie, micoses, de pessoas usando gesso, esparadrapo, gaze e curativos

da qualquer espécie, apresentando atestado da saúde; (D)
b) Serão permitidos objetos de plástico ou insufláveis.

§ 1º - É proibido dentro da área reservada ao uso da Cachoeira:

- a) Fumar e/ou portar cigarro aceso na área da Cachoeira; (A)
- b) Uso de copos, garrafas ou quaisquer objetos quebráveis, cortante ou perfurantes que possam causar ferimentos de qualquer espécie; (A)
- c) Jogar outra pessoa n'água e promover correrias ao redor da cachoeira;
- d) Usar trajes que não sejam exclusivamente de banho; (A)
- e) Atitudes que contrariem a moral e os bons costumes;(B)
- f) Uso da Cachoeira por serviçais;(B)
- g) animais de qualquer espécie;(C)
- h) aparelhos eletro eletrônicos;(B)
- i) óleos e bronzeadores;(C)
- j) uso de bóias sendo permitidas somente de braça e circulares para uso infantil ou de deficientes. (E)
- k) alimentos e bebidas. (E)

§ 2º - Em benefício da segurança e conforto de todos os freqüentadores da Cachoeira os Condôminos deverão prestigiar o trabalho dos funcionários, abstendo-se de tentar o afrouxamento do cumprimento das regras deste Regulamento.

§ 3º - Os Pais e/ou Responsáveis deverão recomendar e esclarecer a seus filhos menores os motivos da proibição de urinar e assoar o nariz na Cachoeira. Incentivar o uso dos sanitários de casa. (B)

§ 4º - Os freqüentadores que danificarem objetos de uso comum, serão obrigados a indenizar os valores que forem dependidos no conserto ou na substituição dos mesmos bem como os danos ambientais.

§ 5º - O uso da Cachoeira e áreas adjacentes por menores será de inteira responsabilidade dos Pais e/ou Responsáveis.

CAPÍTULO XIII – DAS NORMAS DAS EDIFICAÇÕES

Art. 63. As normas de edificações foram aprovadas quando da Assembléia do dia 27/02/1999, ficando assim fazendo parte integrante deste Regulamento seguindo em anexo mas sujeitos as regras da Convenção e as penalidades aqui estabelecidas em complemento.

CAPÍTULO XIV – DAS PENALIDADES

Art. 64 - Os atos praticados em desacordo com as regras deste Regulamento estarão sujeitos às penalidades previstas na Convenção de Condomínio e no presente Regulamento, aplicando-se, de acordo com a gravidade advertência ou por escrito ou multas em valores correspondentes ao salário mínimo vigente na data de cometimento da infração, variável de acordo com sua gravidade.

Art. 65 - Os percentuais das multas a que se refere o artigo anterior são aqueles constantes da tabela a seguir discriminada, sendo tais percentuais cobrados a cada reincidência na mesma infração, não havendo limite para aplicação de tal disposição.

- a)- Para infrações catalogadas na letra A - 20% (vinte por cento) do Salário Mínimo Vigente à época;
- b) - Para infrações catalogadas na letra B - 40 % (quarenta por cento) do Salário Mínimo Vigente à época;

- c) - Para infrações catalogadas na letra C - 60% (sessenta por cento) do Salário Mínimo Vigente à época;
- d) - Para infrações catalogadas na letra D - 80% (oitenta por cento) do Salário Mínimo Vigente à época;
- e) - Para infrações catalogadas na letra E - 100% (cem por cento) do Salário Mínimo Vigente à época.

Art. 66 - Em qualquer caso, as penalidades aplicadas a qualquer morador serão registradas em seus respectivos assentamentos no cadastro da administração do condomínio, prescrevendo em 05 (cinco) anos.

Art. 67 - A aplicação de quaisquer penalidades previstas no presente regulamento não isenta o infrator ou seu responsável do dever de ressarcimento ou indenização de danos materiais ou morais eventualmente causados ao Condomínio, a outros condôminos ou a terceiros, nos termos da legislação vigente e as demais cominações adicionais estabelecidas pela Convenção do Condomínio.

Art. 68 - Fica estabelecido que o Condomínio ficará isento de indenizar ou reparar danos, relativos a furtos, roubos ou acidentes ocorridos nas unidades autônomas ou nas partes de uso comum de qualquer bem de propriedade dos moradores ou não, exceto aqueles relativos a atos praticados pela administração, empregados e prepostos do Condomínio.

Art. 69 - Das sanções aplicadas no presente regulamento caberá recurso ao conselho consultivo, em primeira instância no prazo de 05 (cinco) dias a partir da ciência, e à primeira Assembléia Geral subsequente ao resultado do conselho consultivo,

Art. 70 – Este Regulamento entra em vigor juntamente com a Convenção Condomínio na data do Registro junto ao Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis, o que desde já os proprietários a este instrumento complementar da convenção do condomínio aquiescem e aceitam e subscrevem ratificando todos os seus termos para os fins de direito na conformidade do artigo 1.334 inciso V do Código Civil Brasileiro.

Brasília-DF,

ANEXO AO CAPÍTULO XIII – DAS NORMAS DAS EDIFICAÇÕES E OBRAS

DAS SISTEMÁTICAS PARA AUTORIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO E OCUPAÇÃO DE RESIDÊNCIAS.

Art. 1º A entrada de material de construção para execução de qualquer obra ou benfeitoria nos lotes deve ser precedida de Autorização de Construção a ser emitida pela Comissão de Obras. Para obtenção da Autorização o interessado deverá encaminhar a administração uma cópia do projeto acompanhado da Anotação de Responsabilidade junto ao CREA-DF. Somente será permitido o ingresso no Condomínio de veículos com matérias de construção para lotes de Condôminos adimplentes.

Art. 2º Para obtenção da Autorização de Construção o interessado deve encaminhar seu pedido com antecedência mínima de 03 (três) dias a Administração, que terá um prazo de 10 (dez) dias úteis para emitir a autorização ou negá-la.

Art. 3º Para ocupação de residência recém-construídas será efetuada a vistoria pela Comissão de Obras para verificar se a mesma possui as condições mínimas de ocupação de ocupação prevista no Código de Edificações.

Art. 4º Para ocupação de residências já ocupada anteriormente também será efetuada a vistoria pela Comissão de Obras para verificar se a mesma possui as condições mínimas de ocupação prevista no código de Edificações. (E) e (IMPEDIMENTO DE LOCAÇÃO E OCUPAÇÃO)

Art. 5º No caso de novo morador ser locatário ou não, deverá ser apresentado o Contrato de Locação ou documento que o permita a utilização do imóvel, do qual devesse constar obrigatoriamente o cumprimento deste Regimento Interno.

Art. 6º A administração devesse obrigatoriamente fornecer a todo novo condômino uma cópia da convenção, uma cópia do código de edificações e uma cópia do regimento interno antes da sua entrada.

Art. 7º A autorização de construção e a autorização de Ocupação somente serão emitidas para condôminos adimplentes, ou seja, para condôminos que não possuam mais de 03 (três) taxas condominiais em atraso.

DA DOCUMENTAÇÃO DOS LOTES

Art. 8º O cadastro de proprietário de lotes da administração será efetuado com base nos documentos de cessão de direito emitidos pelo empreendedor ou prepostos ou escritura pública de compra e venda, não sendo aceito ou reconhecido quaisquer outros documentos particulares.

Art. 9º Para que seja feita a transferência de proprietário (venda, cessão, etc) junto ao condomínio, será exigida prova de regularização financeira (taxas) junto ao condomínio.

CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES

ANEXO I DA ATA DA ASSEMBLÉIA DE 27.02.99

SEÇÃO I DAS NORMAS GERAIS DE EDIFICAÇÃO

Art. 10 Poderá existir em cada fração ideal somente uma edificação distinta, com destinação exclusiva para a finalidade atribuída à área em que se situa, ou seja, residencial, comercial, de uso público ou atividade pública de direito privado.

§ único As frações ideais nas áreas residenciais e as edificações nelas erigidas, serão de uso exclusivamente unifamiliar.

Art. 11. As construções deverão estar em conformidade com as normas técnicas do Código de Obras e Edificações vigente no Distrito Federal.

Art. 12 Serão permitidas construções de caráter transitório, a título precário nas áreas privativas, durante a construção definitiva e por prazo fixo (12 doze) meses, sendo sua área máxima de 10% da área da unidade comercial ou residencial, para ocupação dos operários

Art. 13 As construções de madeira de caráter definitivo deverão ter seus projetos submetidos à apreciação e à autorização da Administração do Condomínio que observará se os materiais a serem utilizados são compatíveis.

Art. 14 As unidades condominiais ideais poderão ter um ou mais proprietários, porém, as mesmas não poderão ser subdivididas caracterizando novo lote.

Art. 15. Os condôminos que possuírem duas ou mais unidades condominiais adjacentes, deverão observar, em cada uma, os limites e restrições estabelecidas no presente código, de forma a não comprometer o possível futuro desmembramento.

Art. 16. É vedada a ocupação de imóvel que não possua no mínimo 01 sala, 01 quarto, 01 cozinha e 01 banheiro concluídos.

I - A residência deverá estar coberta com telhado, embolçada e pintada por fora, e possuir as ligações de água potável, energia elétrica e fossa.

Art. 17. As paredes externas e todas as que separam as unidades autônomas de edificações apresentarão características correspondentes a de uma parede de alvenaria de tijolos revestida com argamassa, mesmo que não componham sua estrutura.

Art. 18. Para efeito de numeração que compõe a edificação e recolhimento de taxas, o pavimento térreo será considerado o primeiro pavimento.

Art. 19. A estocagem de materiais e os entulhos localizar-se-ão dentro dos limites do canteiro de obras e do lote, não podendo em nenhuma hipótese ocupar a rua.

Art. 20. Paralisada a obra por período superior a trinta dias o proprietário recuará o cercamento do canteiro de obras para o alinhamento do lote e garantirá a integridade da obra e a segurança de terceiros. (E)

Parágrafo único O não cumprimento no disposto neste artigo implicará na adoção de providências por parte da administração com ônus para o proprietário. (A)

Art. 21 O cercamento do canteiro de obras será exigido a critério da comissão de obras. (A)

Art. 22. O cercamento do canteiro de obras será executado em material resistente com altura de um metro e oitenta centímetros e mantido enquanto, perdurem as obras.

Art. 23. Fica dispensado o cercamento do canteiro de obras em lotes em locais isolados sem trânsito de pedestres a critério Comissão de Obras.

Art. 24. O canteiro de obras será cercado com o objetivo de evitar danos a terceiros a áreas adjacentes, bem como de controlar o seu impacto na vizinhança e meio ambiente. (E)

Art. 25. A instalação do canteiro de obras que não poderá em nenhuma hipótese ultrapassar o meio fio e não será permitido a colocação de material de construção em cima do calçamento das ruas, bem como a execução de massa de cimento ou concreto em cima dos bloquetes.

Art. 26. A autorização para instalação de canteiro de obras que ocupe total ou parcialmente áreas comuns dar-se-á por ocasião do licenciamento da obra ou

serviço mediante a apresentação dos documentos à administração sob pena de embargo da obra.

Dois jogos do projeto de canteiro de obras;

Termo de ocupação firmado entre a administração e o proprietário do imóvel, com o compromisso de recuperação da área utilizada

Comprovante de pagamento de taxa previstas em legislação específicas.

SEÇÃO II DOS LIMITES DA EDIFICAÇÃO.

Art. 27. Nas áreas residenciais, a localização da edificação no terreno obedecerão os seguintes limites:

I – O afastamento frontal mínimo será de 3 m (três metros) e os afastamentos lateral e do fundo no mínimo 1,5 mts.

II- a edificação poderá encostar no todo ou em parte dele, em uma das divisas laterais do terreno, observadas as seguintes restrições:

a) sempre no lado mais elevado do terreno;

b) não poderão existir janelas ou aberturas nesta fachada ou parte da fachada;

III- Não poderão existir janelas com distância inferior a 1,50 mts da divida do lote vizinho;

IV- Deverá Ter altura mínima livre de 2,50 m (dois metros e cinquenta) centímetros sob a mesma, medidos a partir da face superior do seu piso;

V- Deverá possuir comunicação com a cozinha e área de serviço;

VI-Deverá possuir outro elemento de vedação além da empena e de eventuais divisores.

VII- A edificação e calçadas não poderão ocupar mais de 80% da área do lote, para manter áreas verdes internas, como jardins, gramados, pomares visando manter-se a absorção das águas pluviais.

Art. 28 Quando possuir cobertura, a varanda de que trata este artigo terá sua área computada no cálculo da taxa máxima de construção ou coeficiente de aproveitamento e da área total de construção

Art. 29 Os beirais de cobertura em balanço poderão avançar até a metade dos afastamentos mínimos obrigatórios, observando o limite de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º Os beirais de que trata este artigo manterão o afastamento mínimo de cinquenta centímetros das divisas do lote no pavimento térreo e de um metro nos pavimentos acima do térreo.

§ 2º Ficam dispensados do disposto do § 1 deste artigo os beirais de cobertura que possuírem canalização para águas pluviais.

Art. 30 Serão desconsideradas para cálculo das dimensões e áreas mínimas dos compartimentos ou ambientes as áreas sobre escadas e rampas, com pé direito

inferior a dois metros e vinte e cinco centímetros.

Art. 31. É admitida a construção de conjunto de churrasqueira nos afastamentos mínimos obrigatórios com área total máxima correspondente a cinco por cento da área não superior a cinquenta metros quadrados, em lote destinado a habitação unifamiliar e a habitações em lotes compartilhados;

§ 1º O conjunto de churrasqueira de que trata este artigo corresponde a no máximo, compartimentos ou ambientes destinados a sauna, ducha, banheiros, depósito, varanda e a churrasqueira propriamente dita.

§ 2º O conjunto da churrasqueira estará ligado ou não à habitação unifamiliar e a cobertura de ligação será computada no cálculo da área máxima referida neste artigo, quando situada nos afastamentos mínimos obrigatórios.

Art. 32. Os brises avançarão , no máximo um metro sobre os afastamentos mínimos obrigatórios ou além dos limites do lote ou projeção, observada, exclusivamente, sua função de proteção solar.

Parágrafo único A localização dos brises não interferirão com calçadas, passagens de pedestres, vias públicas e lotes vizinhos.

Art. 24 As chaminés elevar-se-ão acima das edificações para que o fumo, a fuligem ou outros resíduos eventualmente expelidos não causem incômodos à vizinhança.

Parágrafo único Às chaminés tendo dispositivos de controle específico, quando houver emissões atmosféricas poluentes.

Art. 25 Fica permitida a construção de subestação elétrica nos afastamentos mínimos obrigatórios desde que distante no mínimo sessenta centímetros da divisa frontal do lote.

(o desatendimento destes artigos a pena é o desfazimento da obra)

SEÇÃO III DO CERCAMENTO DO TERRENO

Art. 26 Nos cercamentos laterais e de fundos será permitida a construção de muros com a altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), excetuando-se o caso de limites com áreas contíguas que não estejam dentro dos limites do condomínio.

Parágrafo Único No cercamento frontal será permitida a construção de muro (alvenaria) com altura máxima de 1,00 m (um metro) podendo ser complementado até a altura máxima de 2,20 (dois metros e vinte centímetros) com grade, tela ou cerca viva.

Art. 27 Os muros poderão ser erigidos sobre a divisa de terrenos, sendo exigido para tanto o comum acordo dos proprietários.

Art.28 Os proprietários de lotes que delimitam com a área verde comunitária não poderão cercar ou privatizar, salvo caso de grande interesse comunitário, previamente analisados e aprovados pela administração do condomínio.

Art. 29 As áreas destinadas à construção de calçadas, adjacentes aos lotes, são de uso comum, e não poderão, em qualquer hipótese, ser privatizadas, individualizadas ou obstruídas pela plantação de jardins, canteiros de flores e hortas, ou de qualquer outra de forma.

Parágrafo único É permitida a plantação de árvores de forma espaçada e desde que não se obstrua a circulação de pedestres e cadeiras de rodas. Deverá ser evitado o plantio de árvore de porte do lado da rua em que está instalada a rede elétrica. O proprietário ficará responsável pela poda das árvores plantadas em frente ao seu lote e abaixo da rede elétrica. Caso ocorra algum acidente ocasionado pelo contato da árvore com a rede elétrica o mesmo será realizado.

Art.30 Na construção das calçadas deverão ser obedecidas as seguintes normas:

I- O nivelamento das calçadas se dará em relação à rua e não ao terreno adjacente;
II- Junto ao limites de terrenos não deverão ser construídos degraus
III- O revestimento das calçadas deverá ser com grama intercalada com pedras, blocos de concreto ou tijolo e deverão Ter uma largura mínima de 1,50 mts e máxima de 2,00 mts.

IV- Nos cruzamentos de vias, as calçadas deverão sofrer rebaixamento gradual de forma a garantir o acesso de cadeiras de rodas.

Art. 31. Nas áreas residenciais, os proprietários poderão construir rampas para a guarda de automóveis no interior do terreno, sendo permitido apenas uma rampa por fração ideal.

Art. 32. Fica obrigatória a construção da calçada nos limites de cada unidade as expensas de cada proprietário após a pavimentação da via interna de acesso a sua unidade (E);

SEÇÃO V DAS INTALAÇÕES HIDRÁULICAS E SANITÁRIAS

Art. 33. Na construção de fossas sépticas será obrigatório a observância dos seguintes requisitos:

I- deverá estar localizada por inteiro dentro dos limites do terreno junto à divisa fronta, na parede mais baixa.

II- deverá ser construída em alvenaria com o uso de tijolo maciço e argamassa.

III- deverá receber em toda a extensão das superfícies internas, revestimento selante ou vedante e revestimento vinílico

IV- deverá obedecer as normas técnicas, quanto a dimensões e capacidade, em relação ao número de ocupantes do imóvel.

§ 1º Toda a água servida no terreno deverá ser canalizada para a fossa séptica.

§ 2º Cabe à Administração do Condomínio prestar todos os esclarecimentos relativos à construção de fossas sépticas, incluindo normas técnicas aqui mencionadas.

§ 3º Os vazamentos de esgoto, por defeito nas instalações ou em decorrência de extravasamento de fossa séptica, deverão ser sanados pelo proprietário ou ocupante do imóvel, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas após a notificação pela Administração do Condomínio.

Art. 34. Em face das particularidades do Condomínio Rural Mansões Colorado, da necessidade de preservação do lençol freático, é obrigatória a construção de sumidouros com filtro de brita, areia e carvão.

Art. 35. Após a implantação do sistema público de esgoto sanitário ficará proibido a construção de fossa sépticas, devendo ser esgotadas, desconectadas da rede interna e lacradas as já existentes.

Art. 36. Em cada fração ideal deverá ser implantada a captação individual de águas pluviais, através de um sistema de drenagem com o escoamento para a rua de acesso, obrigatoriamente.

Parágrafo Primeiro Nos casos em que o escoamento tiver necessariamente que ser feito através do lote vizinho, para atingir a rua de baixo esta se dará através de tubulação de PVC com 10 cm de diâmetro, enterrada em local a ser definido em comum acordo pelos 02 (dois) condôminos e custeada pelo condômino do lote onde está originando a tubulação.

Art. 37 a tampa da caixa d'água será hermética, dotada de bordas salientes e permitirá a inspeção e reparos.

Art. 38 As caixas d'águas subterrâneas terão tampas com bordas salientes com altura mínima de vinte centímetros.

Art.39 O acesso à caixa d'água comum a mais de uma unidade imobiliária autônoma será realizada através das áreas comuns da edificação.

Art. 40 O escoamento de águas pluviais pode ocorrer fora dos limites do lote ou projeção quando não se precipitar sobre calçadas, passagens de pedestres vias públicas e lotes vizinhos.

Art. 41 Os compartimentos ou ambientes para serviços de lavagem e limpeza cobertos e descobertos serão indevassáveis desde os logradouros públicos e lotes vizinhos.

Parágrafo único Quando descobertos poderão localizar-se nos afastamentos mínimos obrigatórios.

Art. 42 O extravasar (ladrão) de caixa d'água descarregará o excesso de água dentro dos limites do lote, não sendo permitida sua ligação diretamente aos esgotos sanitários ou à tubulação de águas pluviais.

SEÇÃO VI DAS EDIFICAÇÕES COMERCIAIS E DE USO PÚBLICO (COMUM)

Art. 43 Todas as construções nas áreas comerciais, bem como nas áreas de uso público de direito privado, estarão sujeitas à aprovação prévia do projeto pela Administração do Condomínio.

Art. 44 As edificações na área comercial terão somente 02 pavimentos, sendo o pavimento térreo destinado exclusivamente para lojas comerciais, e o pavimento superior destinado para apartamentos residenciais, sendo vedada à construção de sub-solo.

Art. 45 As instalações de mercados, padarias, mercenárias, confeitarias, friambeiras, frutarias, deverão estar em conformidade com as normas técnicas específicas do Código de Obras e Edificações vigentes no DF;

Parágrafo Primeiro – Não poderão ser instalados nas unidades comerciais, estabelecimentos comerciais que possam trazer transtornos aos condôminos. Tais como: açougues, peixarias, bares, boates, oficinas mecânicas e serralherias, templos religiosos de qualquer natureza, distribuidora de combustíveis, e qualquer outro que comprometa a segurança, tranquilidade e salubridade do condomínio.
Parágrafo Segundo- É vedado ao condômino tanto da área comercial quanto residencial a utilização da área comum para instalação de mesas cadeiras;

Art. 46 As edificações comerciais e de uso público deverão obedecer as disposições contidas no Código de Obras e, particularmente, no Regulamento de Segurança Contra Incêndio e Pânico, no que diz respeito ao tipo e à quantidade de alarmes, extintores, mangueiras, reservatórios, sinalizações, escadas e saídas de emergência.

Art. 47 As instalações elétricas e nas canalizações internas de gás estarão sujeitas à obediência dos citados regulamentos.

Art.48 Os prédios comerciais nos quais existirem pavimentos superiores, deverão ser dotados de interfone ou "porteiros eletrônicos".

Art. 49 Para ocupação do imóvel o novo condômino deverá retirar a autorização de ocupação na Administração do Condomínio para ingresso da mudança.

§ 1º No caso de imóveis novos a autorização de ocupação será emitida pela Comissão de Obras, que verificará se foram observadas as normas deste Código de Edificações.

§ 2º No caso de imóveis antigos e ocorrendo mudanças de morador a Autorização de Ocupação será emitida pelo Gerente do Condomínio que observará se a habitação possuir requisitos mínimos dos artigos 7e8.

Art. 50 Os resíduos oriundos de coifas de cozinhas de estabelecimentos comerciais serão lançados a céu aberto por meio de condutor com equipamento direcional de exaustão para evitar incomodo à vizinhança.

Art. 51 Os balcões, guichê e caixas registradoras voltadas para área publica e para circulação de uso comum estarão recuados, no mínimo oitenta centímetros dos limites do estabelecimento.

Art. 52. Os Lotes destinados a edificações de uso publico ou coletivos serão urbanizados de modo a permitir livre trânsito e acesso à edificação, inclusive a pessoa com dificuldade de locomoção.

Art.53. A utilização de área publica para garantir a acessibilidade terá anuência da

Administração e estará em consonância com o projeto urbanístico.

Art.54. Os projetos de modificação em áreas comuns de edificações sob regimento de condômino serão acompanhados da convenção de condomínio e da ata de assembléia que deliberou pela execução da obra ou serviço para fins de aprovação.

Art.55. Para edificações de uso coletivo sem regimento de condomínio será apresentado a anuência de todos os proprietários ou, quando houver administração única, autorização da administração.

Art. 56. O despejo de entulho de obras em áreas publicas é proibido.

SEÇÃO VII- DA MODALIDADE DA OBRA

Art.57. Uma obra só poderá ser iniciada, quando tiverem sido concluídos os seguintes itens básicos;

I – Padrão de energia conforme croquis fornecido pelo CEB;

II – ligação de água conforme aprovado nos projetos anteriormente apresentado à Administração do condomínio, com o pagamento de taxa de ligação.

III – Fossa séptica conforme prevista na Seção V, artigo 34.

IV- Somente após a conclusão destes itens,poderá ser construído o barracão provisório para habitação dos trabalhadores locados na obra, e depósito de materiais.

V- Código de Edificações proposto pelo CREA/DF e aprovado provisoriamente pela assembléia do dia 19.12.98. As modificações feitas pela Comissão de Obras Foram registradas e aprovadas e aprovadas na assembléia de 27.02.99, passando a fazer parte integrante deste documento.

Art. 58 As edificações nas frações ideais do Condomínio deverão ser destinadas exclusivamente às suas finalidades específicas previstas na Convenção, Regulamento Interno e de acordo com as normas públicas e leis aplicáveis.

§ 1º em cada fração ideal só poderá existir uma edificação distinta, com destinação específica de sua finalidade que seja residência. No caso residencial, a destinação serão unifamiliar com edificação única.

§ 2º As normas técnicas das edificações deverão obedecer ao código de obras vigente no GDF, cabendo ao Condomínio, independentemente do Poder Público, notificar e/ou promover o embargo das obras.

Art. 59 Locação da Obra no Terreno.

§ 1º a edificação deverá obedecer a um afastamento frontal de no mínimo 3,5 (três e meio) metros.

§ 2º a edificação poderá encostar-se a uma divisa lateral, porém:

I - Deverá ser erguida parede ou muro distinto, mesmo que a divisa lateral for erguida com recursos de ambos os condôminos, salvo quando houver negociação particular entre ambos;

II – Não poderá existir janelas neste limite, ou seja, voltada para o lote vizinho,

sendo responsabilidade do proprietário da edificação o reboco e a tintura da mesma, na sua parte em que se encosta ao muro, observando o disposto no item 1 e no Art. 1.308 do Código Civil, transcrito abaixo:

“Não é lícito estar à parede, divisória, chaminés, fogões, fornos ou quaisquer aparelhos ou depósitos suscetíveis de produzir infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho”

§ 4º Na outra divisa lateral o recuo, obrigatório, será de 1,5 (um e meio) metros no mínimo, sempre.

§ 5º o afastamento de fundo deverá obedecer ao limite reservada à área verde ou a proporção de ocupação do lote, sendo de 1,0 (um) metro no mínimo.

§ 6º Nos casos em que não houver os recuos citados, será obrigatória sua compensação com reserva de outra área do lote, inclusive para garantia da drenagem e preservação dos mananciais e dos lençóis freáticos.

III - a ocupação máxima por pavimento, não deverá ultrapassar 80% (oitenta por cento) do lote, e a área impermeabilizada (calçadas, cimentados, etc.) não poderá ultrapassar 10% (dez) por cento da área do lote.

§ 1º a altura máxima da edificação será de 6.0 (seis) metros, com máximo de 02 (dois) pavimentos, tendo como referência de cota inicial o nível médio do terreno e o nível máximo a cota da última laje ou início do telhado, não se levando em conta os caimentos e os pontos de cumeeira do telhado principal.

§ 2º não serão permitidas construções com área total inferior a 80,00 (oitenta) metros quadrados

§ 3º Não será permitida edificação no sub-solo

§ 4º No caso de construção de 01 (um) pavimento com terraço, este poderá ser coberto em até 100 % (cem por cento) de sua área, respeitados os limites máximos de altura.

§ 5º Os beirais de cobertura não poderão avançar sobre a faixa do afastamento obrigatório, mais de 1/3 (um terço) de sua largura.

§ 6º Em qualquer hipótese e tipo de construção, deverão ser respeitados e atendidas as exigências normativas e legais, inclusive quanto ao número, tipo dimensões e finalidades dos ambientes e cômodos.

a) As fossas sépticas não poderão estar situadas a menos de 20 (vinte) metros de distância de poços de captação de água rasos, independentemente das divisas dos lotes. Quando da instalação e conclusão de obras de saneamento básico, serão terminantemente proibidas as construções de fossas sépticas e/ou sumidouros,

b) Não será permitida a perfuração de poços nas frações ideais para uso privativo.

c) serão permitidas construções de caráter transitório, inclusive as construções de madeira a título precário, nas áreas privativas, durante a construção definitiva, por prazo fixo, a critério da Administração do Condomínio ou deliberação de Assembléia Geral, que analisará cada caso em particular, fixando-o por escrito. .

d) Divisão dos Lotes:

As frações ideais poderão ter 1 (um) ou mais proprietários, porém, as mesmas não poderão ser subdivididas caracterizando novo lote, dada sua natureza de indivisibilidade.

e) Cercamento do terreno:

O cercamento frontal da fração ideal poderá ser grade com alvenaria. No caso de alvenaria a altura máxima não poderá ultrapassar 2,0 (dois metros) do nivelamento do terreno.

Os cercamentos laterais e de fundo poderão ser em cerca viva, grade de ferro, alvenaria. No caso de alvenaria, a altura máxima não poderá ultrapassar 02 (dois) metros do nivelamento do terreno.

As frações comerciais que tiverem fundo ou divisa para as vias principais, não poderão abrir vias de acesso para as mesmas.

f) Drenagem:

Cada fração ideal deverá construir de acordo com as normas vigentes, captação individual de águas pluviais, através de um sistema de drenagem, que poderá ser escoado para a rua de acesso inferior, exclusivamente águas pluviais.

§ 1º Havendo impossibilidade de drenagem, ou escoamento para a rua de acesso, poderá, com expressa anuência de qualquer dos vizinhos que possibilite a realização de tal serviço, promover o escoamento por meio de tubos ou similares, de acordo com projeto prévio, que deverá ser encaminhado à Administração do Condomínio, pela divisa, preferencialmente com caixa de inspeção na entrada e saída do lote. As despesas e gastos com eventuais consertos, manutenção, etc., nas instalações de dreno, serão de responsabilidade do Condômino ou ocupante do lote.

§ 2º. As normas previstas na presente cláusula aplicam-se de imediato a todas as Unidades Condominiais, ressalvadas aquelas que já tenham edificado ou realizado obras que contrariem ou divergem do presente Regulamento, que, no entanto, sujeitar-se-ão às condições e normas estabelecidas na Convenção, Normas Públicas e Legislação aplicável, que poderão determinar a sua modificação em caso de perigo iminente.

§ 3º As edificações cujas obras, porventura estejam em andamento e não concluídas, terão que modificar: adaptar ou ter contínuidade de acordo com o presente Regulamento.

§ 4º O descumprimento de quaisquer dos dispositivos desta Cláusula, acarretará sanções e providências da Administração, inclusive ações judiciais cabíveis e aplicação de multa(s),

§ 5º Na primeira ocorrência haverá notificação ou advertência para que no prazo de 30 (trinta) dias se promova a regularização da obra ou edificação, sob pena de denúncia aos órgãos competentes que resultem em embargos, e medidas extrajudiciais e judiciais;

§ 6º A partir da segunda notificação, multa de 100% (cem por cento) sobre o salário mínimo, para cada ocorrência.

