

# **NORMAS DE OCUPAÇÃO E CONSTRUÇÃO DO CONDOMÍNIO PRIVÉ MORADA SUL ETAPA “C”**

## ***CAPÍTULO 1 – DO AMPARO LEGAL, DAS REFERÊNCIAS E DA FINALIDADE***

**Art. 1º** Estas Normas têm amparo legal e detalham, para efeito do Condomínio Prive Morada Sul Etapa C, o que está contido na documentação referenciada a seguir:

- I. Código de Edificações do Distrito Federal (Lei nº 2.105/98);
- II. Plano Diretor e de Ordenamento Territorial do DF (PDOT);
- III. Plano Diretor Local (PDL) do Lago Sul;
- IV. Diretrizes Urbanísticas da Administração Regional do Jardim Botânico;
- V. Normas das Concessionárias de Água e Esgoto, Energia, Telefonia e outras do Distrito Federal;
- VI. Convenção do Condomínio Prive Morada Sul Etapa C;
- VII. Projeto Urbanístico do Condomínio Prive Morada Sul Etapa C;
- VIII. Planilha de Parâmetros Urbanísticos (PUR) do Condomínio Prive Morada Sul Etapa “C”;
- IX. Regimento Interno do Condomínio Prive Morada Sul Etapa “C”;

**Art. 2º** Estas Normas têm por finalidade orientar os Administradores e os Condôminos proprietários de imóveis residenciais no Condomínio Prive Morada Sul Etapa “C” na condução de seus projetos e obras ao amparo da legislação vigente, assim como, estabelecer os critérios básicos disciplinares a que todos os Condôminos deverão atender na elaboração de seus projetos, construções e ocupações no interior do Condomínio, de forma a tornar possível a futura **REGULARIZAÇÃO DO CONDOMINIO** e também a facilitar ao Condômino a obtenção do **ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO** e ou do **HABITE-SE** junto à Administração do Setor Habitacional Jardim Botânico, quando passarem a ser emitidos.

## ***CAPÍTULO 2 – DAS EXIGÊNCIAS PRELIMINARES AO INÍCIO DE QUALQUER OBRA NOS LOTES DO CONDOMÍNIO***

**Art. 3º** De acordo com a Convenção e o Regimento Interno do Condomínio, cada Condômino só poderá executar obras em sua unidade autônoma acatando as disposições contidas nestas Normas.

**Art. 4º** Todos os lotes residenciais do Condomínio são unifamiliares, em consequência a fração autônoma não poderá sofrer nenhum tipo de parcelamento ou divisão, sendo expressamente proibida a construção de mais de uma unidade residencial familiar por lote.

**Art. 5º** Previamente à construção dos muros e do padrão de energia ou ao início da

confeção dos projetos de arquitetura o condômino, obrigatoriamente, deverá requerer junto à administração do Condomínio a locação exata do lote, que será efetuada por funcionário qualificado do Condomínio.

**Art. 6º** Previamente ao início das obras, o condômino, obrigatoriamente, deverá requerer junto à Administração do Condomínio que a Comissão Permanente de Obras (CPO) analise os projetos e emita um parecer sobre os mesmos.

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

**§2º** O requerimento previsto neste artigo, cujo formulário está disponível na Administração, deverá, obrigatoriamente, ser acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Projetos de arquitetura (planta baixa, cortes, locação e cobertura);
- II. Planta do sistema de esgoto com dimensão e locação da fossa séptica e sumidouro;
- III. Uma via da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) assinada pelo autor do Projeto que deverá estar registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA).

**§3º** Caso o Parecer emitido pela CPO seja favorável, a documentação apresentada ficará em poder do Condomínio e passará a fazer parte integrante da pasta do Condômino para futuras consultas da CPO.

**§4º** Caso o Parecer da CPO seja desfavorável, a documentação será devolvida ao Condômino com a indicação da parte do projeto que motivou o Parecer Desfavorável, de modo a permitir sua correção e a reapresentação do projeto para nova análise da CPO.

**Art. 8º** Qualquer construção, excetuando-se os muros e o padrão de energia, só poderá ser iniciada após a obtenção do PARECER FAVORÁVEL da CPO, a qual, terá prazo máximo de 15 dias, a partir da data de entrega da documentação, para analisar e emitir o seu PARECER sobre os projetos.

**§ Parágrafo único.** Por motivo de segurança, antes do início de qualquer obra, o Condômino responsável pela mesma deverá providenciar também, através de formulário próprio, o cadastramento na Administração do Condomínio do Mestre de Obras e dos demais funcionários fixos que irão trabalhar na obra. Durante a realização da obra, se funcionários fixos forem demitidos ou admitidos, os mesmos deverão ser cadastrados ou descadastrados junto à Administração.

**Art. 9º** O Parecer Favorável para edificar poderá a qualquer tempo, mediante ato da Comissão, ser:

- I. revogado, atendendo a relevante interesse público;
- II. cassado, em caso constatação de desvirtuamento na execução do projeto apresentado;
- III. anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

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

**Art. 10** Deverão ser observados os limites e dimensões do lote por ocasião do cercamento e construção no interior do mesmo. Para isso, não será permitido que se ultrapasse a linha demarcatória com os vizinhos, áreas públicas e outras, sob pena de ter que demolir e ressarcir eventuais danos causados a terceiros.

**Art. 11** A responsabilidade por construir em terreno de terceiros ou em área comum do Condomínio e, portanto, fora dos limites de cada lote, é do condômino infrator, não cabendo ao Condomínio qualquer responsabilidade ou ressarcimento por ação indevida causada pelo condômino que tenha construído em área que não lhe pertence.

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

**Art. 13** O cercamento do lote unifamiliar é permitido nas divisas laterais e de fundo, admitindo-se a altura máxima de 2,20 metros. Nas testadas dos lotes (voltadas para a rua interna do conjunto) o cercamento deverá apresentar o mínimo de 80% (oitenta por cento) de permeabilidade visual.

**§ Único.** Os lotes que fazem divisa lateral com as avenidas centrais do condomínio deverão respeitar a construção do muro com altura máxima de 1,00m complementada com grade ou vidro, sendo proibida a obstrução visual de três metros da esquina.

**Art. 14** As cercas vivas serão permitidas, desde que plantadas dentro da fração ideal e respeitando o Art.14 desta Norma.

**Art. 15** Nos lotes de esquina, é proibida a abertura de garagem na lateral voltada para a avenida central do Condomínio.

**Art. 16** A taxa de ocupação máxima para construção residencial é de 70% (setenta por cento) do lote, devendo a área restante ser destinada para jardinagem.

**Art. 17** É obrigatória a reserva de área verde (arborizada ou jardinada), dentro dos limites do lote, com taxa mínima de 30% (trinta por cento) da área do mesmo.

**Art. 18** As construções só poderão ser de até 2 (dois) pavimentos, com altura máxima não superior a 8,50 metros, correspondente a área mais alta da edificação, incluindo cumeeira e excluindo caixa d'água e casa de máquinas.

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

- I. Afastamento mínimo de 3 metros da divisa frontal;
- II. Afastamento mínimo de 5 metros da divisa dos fundos do lote;
- IV. Afastamento mínimo de 1,5 e 3 metros das divisas laterais, obedecidos os parágrafos seguintes.

**§1º** Entrando no conjunto, posicionando-se de frente para o lote em questão, os

afastamentos das divisas laterais obedecerão aos seguintes critérios, exceto quanto aos lotes com a frente voltada para a avenida central, que obedecerão a regras próprias:

	CONJUNTOS	LOTES	AFASTAMENTOS
	PARES	ÍMPARES	À ESQUERDA - 3,0 m
			À DIREITA - 1,5 m
		PARES	À ESQUERDA - 1,5 m
			À DIREITA - 3,0 m
	ÍMPARES	ÍMPARES	À ESQUERDA - 1,5 m
			À DIREITA - 3,0 m
		PARES	À ESQUERDA - 3,0 m
			À DIREITA - 1,5 m

**§2º** O afastamento mínimo de 3 metros em relação à divisa com o lote vizinho é obrigatório. O afastamento de 1,5 m em relação à divisa com o outro lote vizinho, será obrigatório somente se houver abertura de janela nesta lateral, não havendo, será permitida a construção de empena cega nessa divisa.

**§3º** Nos lotes de esquina, em todas as quadras e conjuntos, em hipótese alguma será permitida a construção de empena cega no limite da divisa do lote com a avenida central, ou seja, na lateral do lote voltada a avenida central o afastamento mínimo deverá ser obrigatoriamente de 1,5 metros.

**Art. 20** É admitida a construção de pequena cobertura em edificação térrea com área máxima de quarenta metros quadrados e sem vedação lateral em, pelo menos, cinquenta por cento de seu perímetro nos afastamentos mínimos obrigatórios dos lotes.

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

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

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

**§3º** Quando existir cobertura de ligação da churrasqueira e sua complementação com a

unidade domiciliar, nos afastamentos mínimos obrigatórios, a área da cobertura será computada no cálculo da área máxima referida no §2º deste artigo.

**Art. 22** Os beirais de cobertura não poderão avançar, sobre a faixa do afastamento obrigatório, mais de 70 centímetros.

**Art. 23** Em relação às piscinas descobertas, deverá ser mantido o afastamento mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) da(s) divisa(s) do lote.

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

**Art. 25** É obrigatória a implantação de garagem coberta, ou descoberta, em superfície, ou subsolo, dentro dos limites do lote.

#### ***CAPÍTULO 4 – DOS PROJETOS E CONSTRUÇÕES NO INTERIOR DO CONDOMÍNIO***

**Art. 26** Os projetos deverão ser elaborados por profissional habilitado no CREA, devendo ser assinados pelo mesmo e pelo proprietário do imóvel.

**Art. 27** Somente serão aceitas divergências de no máximo 5% (cinco por cento) entre as dimensões previstas no projeto apresentado para aprovação e o efetivamente construído.

**Art. 28** A execução de obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, suas instalações e equipamentos, será procedida de forma a obedecer ao projeto aprovado, à boa técnica e ao direito de vizinhança, a fim de garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades e das áreas comuns.

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

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

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

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

**Art. 32** O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares, respeitarão o direito de vizinhança e obedecerão ao disposto nestas Normas, nas normas técnicas brasileiras, na legislação das concessionárias de serviços públicos e na legislação sobre segurança.

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

**Art. 33** O canteiro de obras pode ser instalado:

I. dentro dos limites do lote ou ocupando lotes vizinhos, mediante expressa autorização dos proprietários, dispensada a apresentação de projeto e licenciamento prévio,

observada a legislação específica;

II. em área pública, mediante a aprovação do respectivo projeto no que diz respeito à interferência nas vias, nos espaços e nos equipamentos públicos.

**Parágrafo Único.** A ocupação em área pública será autorizada pela Administração, observados o interesse público e a legislação específica.

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

**§ 1º** A área pública será desobstruída e recuperada pelo proprietário, no prazo máximo de trinta dias corridos, a contar da data da notificação para desocupação.

**§ 2º** Expirado o prazo definido no parágrafo anterior sem que a notificação de desocupação de área pública tenha sido cumprida, caberá à Administração providenciar a desobstrução e recuperação da área, arcando o proprietário com o ônus decorrente da medida.

**Art. 35** As instalações do canteiro de obras em lotes serão removidas ao término das construções.

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

**Art. 37** Os andaimes, plataformas de segurança, equipamentos mecânicos e outros necessários à execução da obra serão instalados de forma a garantir a segurança dos operários e de terceiros.

**Art. 38** Os elementos do canteiro de obras não podem:

I. prejudicar as condições de iluminação pública, de visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e de outras instalações de interesse público;

II. impedir ou prejudicar a circulação de veículos e pedestres;

III. danificar a arborização.

**§ Parágrafo único.** O projeto de canteiro de obras apresentará solução temporária para atender ao disposto neste artigo.

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

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

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

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

**Art. 43** Durante a execução das obras será obrigatória a manutenção da área da calçada desobstruída e em perfeitas condições, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou local para carga e descarga de materiais de

construção, salvo no interior da área do lote.

**Art. 44** Após o término da obra será obrigatória a remoção do entulho e de eventuais sobras de materiais da obra, bem como a limpeza da área ocupada pelas instalações do canteiro de obras no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**Art. 45** A área pública e qualquer elemento nela existente serão integralmente recuperados e entregues ao uso comum em perfeitas condições, após a remoção do canteiro de obras.

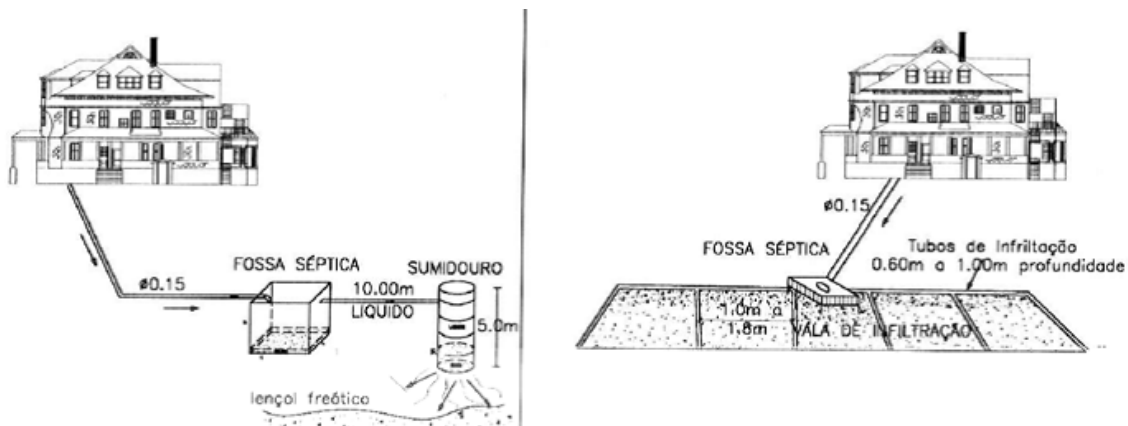
**Art. 46** Qualquer movimento de terra deverá ser executado com o devido controle tecnológico, a fim de assegurar a estabilidade do solo, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como não impedir ou alterar o curso natural de escoamento de águas pluviais e fluviais.

**Art. 47** Os aterros e arrimos não poderão ser superiores a 1 (um) metro medidos a partir do perfil original do terreno.

## **CAPÍTULO 5 – DO SISTEMA PRIVATIVO DE ESGOTO E ÁGUAS**

**Art. 48** Cada unidade autônoma deverá construir um Sistema Individual mínimo para o tratamento de esgoto doméstico de sua residência, composto necessariamente de Fossa Séptica e Sumidouro ou Vala de Infiltração, devendo ser obedecidas as condições de projeto, construção e operação de tanques sépticos fixadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas a fim de evitar a contaminação do subsolo e eventuais lençóis freáticos existentes no local.

**§ Parágrafo único.** A legislação prevê que nos locais onde não existe rede coletora de esgoto, será obrigatório o uso de FOSSAS e SUMIDOUROS (Artigo 71 do Decreto n.º 5631 de 27/11/1980 do Distrito Federal).



**Art. 49** A construção do sistema individual de esgoto deverá se dar dentro da área útil, preferencialmente na parte frontal do terreno, a fim de facilitar futura ligação ao coletor de esgoto do condomínio.

**Art. 50** As tubulações enterradas deverão ter caimento mínimo de 3% como previsto nas Normas, podendo o cano ser de PVC rígido.

**Art. 51** A canalização deve ser dotada de caixas de inspeção a fim de facilitar o desentupimento da canalização.

**Art. 52** É obrigatória a construção de caixas de gordura a fim de receber dejetos da cozinha e área de serviço. As caixas de gordura devem ser instaladas antes da fossa para receber as águas da cozinha e área de serviço.

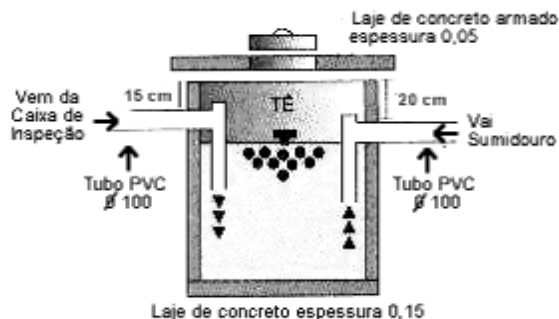
**Art. 53** As caixas de gordura deverão ser limpas com freqüência para não permitir a ida de gordura para a fossa. O material gorduroso retirado das caixas de gordura deve ser acondicionado em sacos plásticos resistentes para serem recolhidos junto com o lixo doméstico, não devendo ser jogados em sarjetas ou bueiros do sistema de águas pluviais, assim como em terrenos baldios. Cada morador é responsável pelo lixo que gerar em seu imóvel.

**Art. 54** Fica proibido conduzir as águas servidas de banheiros, cozinha, áreas de serviço e outras para um único buraco (a chamada Fossa Negra).

**Art. 55** A fossa e o sumidouro devem ser construídos de acordo com as dimensões estabelecidas pela Norma NBR 7229. A seguir é fornecida uma tabela, recomendada pela CAESB, para ajudar no dimensionamento, em função do número de pessoas que irão residir no imóvel, a saber:

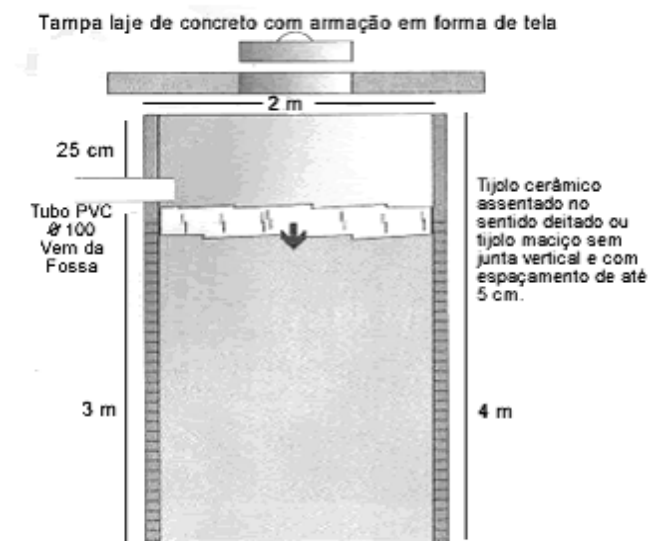
FOSSAS SÉPTICAS RETANGULARES OU CIRCULARES							Sumidouro	
Número de Pessoas	Dimensões internas (metro)					Capacidade Litros	Altura	Diâmetro
	Retangular			Circulares				
	Comprimento	Largura	Altura	Diâmetro	Altura			
Até 7	2,00	0,90	1,50	1,35	1,50	2160	3,00	2,00
Até 10	2,30	0,90	1,50	1,45	1,50	2480	2,90	2,00
Até 14	2,50	0,90	1,50	1,52	1,50	2700	3,50	2,00
Até 21	2,70	1,20	1,50	1,62	1,90	3890	4,00	2,00
Até 24	3,20	1,20	1,50	1,70	2,00	4600	4,50	2,00

**Art. 56** A fossa deverá ter as paredes laterais e a laje de fundo impermeabilizada para evitar uma possível contaminação das águas do subsolo.



**Art. 57** 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) 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 de 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 conseqüências imprevisíveis.



**Art. 58** É vedada a construção de tubulação de água a menos de 3 (três) metros de afastamento da caixa coletora de esgoto, fossa séptica ou sumidouro.

**Art. 59** 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. 60** 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 à fossa, tais como as águas provenientes de piscinas ou de lavagens com grande consumo de água.

**Art. 61** O sumidouro ou as valas de infiltração, para onde irão todas as águas do esgoto, devem ficar em local de fácil acesso e manutenção.

**Art. 62** É proibido lançar no sumidouro os sólidos que devem ficar retidos na fossa.

**Art. 63** Havendo vazamento de esgotos em decorrência de extravasamento da fossa, sumidouro, rompimento da canalização ou defeito das instalações ou aparelhos, fica obrigado o condômino a corrigir o problema, no máximo, 24 horas após do recebimento da Notificação.

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

**Art. 64** Cada lote deverá conter uma entrada de água, padrão CAESB, onde deverão ser colocadas todas as ligações necessárias para receber o hidrômetro.

**Art. 65** Não poderão ser construídas cisternas, poços rasos ou tubulares profundos para atender a uma determinada residência ou propriedade em particular.

**Art. 66** As águas destinadas às piscinas deverão merecer tratamento específico, com a instalação dos filtros, bombas, cloradores, ionizadores e demais equipamentos para reutilizar a água e evitar o seu desperdício e que a mesma não seja lançada nas áreas comuns do Condomínio.

**Art. 67** A Administração do condomínio deverá promover a formação de Agentes Ambientais.

## ***CAPÍTULO 6 – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES***

**Art. 68** Considera-se infração:

- I. toda ação ou omissão que importe inobservância dos preceitos destas Normas e demais instrumentos legais afetos;
- II. o desacato ao responsável pela fiscalização.

**Art. 69** Os responsáveis por infrações decorrentes da inobservância aos preceitos destas Normas e demais instrumentos legais afetos serão punidos, de forma isolada ou cumulativa, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis, com as seguintes penalidades:

- I. advertência;
- II. multa mensal enquanto perdurar a infração;
- III. embargo parcial ou total da obra;
- IV. interdição parcial ou total da obra ou da edificação;
- V. demolição parcial ou total da obra;

**Art. 70** A advertência será aplicada por meio de notificação ao proprietário, que será instado a regularizar sua obra no prazo estabelecido pela Administração.

**Art. 71** A multa será aplicada ao proprietário da obra pela Administração do Condomínio, nos seguintes casos:

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

**§ Parágrafo único.** O auto de infração será emitido pelo responsável pela fiscalização.

**Art. 72** As multas podem ser impostas em dobro ou de forma cumulativa, se ocorrer má-fé, dolo, reincidência ou infração continuada, obedecida a seguinte graduação:

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

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

**Art. 73** A multa será reduzida em até cinquenta por cento de seu valor, caso o infrator comprometa-se, mediante acordo escrito, a tomar as medidas necessárias para sanar as irregularidades em prazo de até trinta dias.

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

**Art. 74** O pagamento da multa não isenta o infrator de cumprir as obrigações necessárias para sanar as irregularidades que deram origem à infração e aquelas de outra natureza previstas na legislação vigente.

**Art. 75** O embargo parcial ou total será aplicado sempre que a infração corresponder à execução de obras em desacordo com a legislação vigente e depois de expirado o prazo consignado para a correção das irregularidades que originaram as penalidades de advertência e de multa.

**§1º** O prazo referido neste artigo será o consignado nas penalidades de advertência e multa.

**§2º** Será embargada imediatamente a obra quando a irregularidade identificada não permitir a alteração do projeto arquitetônico para adequação à legislação vigente e a consequente regularização da obra.

**§3º** Admitir-se-á embargo parcial da obra somente nas situações que não acarretem

prejuízos ao restante da obra e risco aos operários e a terceiros.

**Art. 76** A interdição parcial ou total será aplicada imediatamente sempre que a obra ou edificação apresentar situação de risco iminente para operários e terceiros ou em caso de descumprimento de embargo.

**§ Parágrafo único.** Admitir-se-á interdição parcial somente nas situações que não acarretem riscos aos operários e terceiros.

**Art. 77** O descumprimento do embargo ou da interdição torna o infrator incurso em multa cumulativa, calculada em dobro sobre a multa originária.

**Art. 78** A Comissão Permanente de Obras manterá vigilância sobre a obra e, ocorrendo o descumprimento do embargo ou interdição, comunicará o fato imediatamente a Administração para que sejam adotadas as providências administrativas e judiciais cabíveis.

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

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

**Art. 79** A demolição total ou parcial da obra será imposta ao infrator quando se tratar de construção em desacordo com a legislação e não for passível de alteração do projeto arquitetônico para adequação à legislação vigente.

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

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

**§3º** O valor dos serviços de demolição efetuados pela Administração serão cobrados do infrator e, na hipótese do não pagamento, instaurar-se-á ação judicial de cobrança.

## ***CAPÍTULO 7 – DO PROCESSO ADMINISTRATIVO***

**Art. 80** O processo administrativo, referente às infrações e penalidades disciplinadas por estas Normas, se dará mediante estreita observância à legislação específica ou, na falta desta, por analogia com legislação aplicável, garantido o direito de ampla defesa.

**Art. 81** Constatada irregularidade na execução da obra pelo desvirtuamento da edificação como indicada, autorizada ou licenciada, ou pelo desatendimento de quaisquer das disposições destas Normas, o possuidor e o Responsável Técnico da Obra serão chamados perante a Comissão Permanente de Obras, ficando a obra embargada.

**Art. 82** Em se tratando de obra aceita, autorizada ou licenciada, o embargo somente cessará após a eliminação das infrações que o motivaram e o pagamento de eventuais multas impostas.

**Art. 83** No prazo de dez dias corridos poderá o possuidor da fração ideal apresentar defesa perante a Comissão Permanente de Obras, sob pena de confirmação da

penalidade imposta.

**Art. 84** O prazo máximo para o início das providências tendentes à solução das irregularidades apontadas será de cinco dias.

**Art. 85** Decorrido o prazo assinado, a Comissão Permanente de Obras, nos cinco dias subseqüentes, vistoriará a obra e, se constatada resistência ao embargo, deverá ser expedido novo auto de infração e aplicação de multas diárias até que a regularização da obra seja comunicada. Não poderão ser anistiadas as multas aplicadas em razão das irregularidades da obra.

**Art. 86** Durante o embargo só será permitida a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações.

**Art. 87** As multas podem ser aplicadas em dobro ou de forma cumulativa, sendo admitida defesa desde que consubstanciada em comunicação de regularização da situação.

**Art. 88** As multas impostas na conformidade da presente Norma, não pagas nas épocas próprias, ficam sujeitas à atualização monetária e acrescidas de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, contados do mês seguinte ao do vencimento, sem prejuízo, quando for o caso, dos honorários advocatícios, custas e demais despesas judiciais.

**Art. 89** Os profissionais responsáveis que incorrerem nas infrações previstas nestas Normas ficam sujeitos a representação junto ao CREA-DF pelo Condomínio Solar de Brasília, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

**Art. 90** Quando o proprietário ou responsável pela obra se recusar a assinar documento referente às penalidades previstas nestas Normas, o responsável pela fiscalização fará constar tal fato no próprio documento.

**Art. 91** No caso de não ser encontrado o proprietário ou responsável pela obra, a notificação se dará na forma definida pela legislação específica.

**Art. 92** Eventuais omissões ou incorreções nos documentos referentes a penalidades não geram sua nulidade, quando constarem elementos suficientes para a identificação da infração e do infrator.

**Art. 93** Respondem também pelo possuidor seus sucessores a qualquer título.

## ***CAPÍTULO 8 – DISPOSIÇÕES FINAIS***

**Art. 94** Concluída a obra, será o evento comunicado a Comissão Permanente de Obras do Condomínio pelo proprietário ou pelo Responsável Técnico da Obra.

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

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

**Art. 97** Os casos omissos a estas Normas serão resolvidos pela Comissão Permanente

de Obras juntamente com a Administração do Condomínio.

**Brasília, 05 de abril de 2010.**

---

**Presidente da CPO**