



Código de Obras e Edificações do Condomínio Belvedere Green

Seção 1 – Disposições preliminares

Art.1 – O Código de Obras do Condomínio Belvedere Green é regido pelo Código de Obras e Edificações do GDF, pela legislação ambiental em vigor – Lei nº 4.771/65, LEI nº 6.766/79 e LEI nº 041/89 (em anexo) e incorpora as exigências contidas na Licença de Instalação do Condomínio.

Art. 2 – Disciplina toda e qualquer obra de construção (nova ou reforma) no Condomínio Belvedere Green.

Art. 3 – Caberá à Administração do Condomínio, por intermédio da CPO/MA, emitir autorização para início das obras (licença), ou notificar e promover o embargo das mesmas, constatada a infringência deste Código e a legislação específica.

Art. 4 – A definição quanto ao uso dos lotes, restrições e cuidados ambientais, estarão contidas na Planta de Urbanização e Zoneamento .

Seção 2 – Dos procedimentos administrativos para obra

Art. 5 – Antes de iniciar uma obra nova ou reforma no condomínio, o Condômino deverá solicitar à Administração o código de obras, preencher os formulários em anexo (Termo de Responsabilidade, cadastro de operários e solicitação de licença para edificar) e apresentar a seguinte documentação:

I – Projeto arquitetônico contendo: planta de locação, plantas baixas, cortes e fachadas, em escala mínima de 1:100, com indicação das curvas de nível originais do terreno, da adequação topográfica realizada e da cota de soleira em relação ao meio-fio.

II – Indicação da locação do sistema de esgotamento sanitário (fossa ou outro) e da caixa d'água.

III - Cópia da ART do profissional responsável pelos projetos e/ou obra.

Art. 6 - A comissão de obras permanente (CPO/MA) do Condomínio, após a análise da documentação recebida, informará ao condômino interessado os critérios de ocupação estabelecidos na Planta de Urbanização e Zoneamento e as mudanças e/ou adequações no projeto necessários à licença para início das obras, no prazo máximo de 30 dias.

Seção 3 – Das frações e sua ocupação

Art. 7 - As edificações nas frações ideais do Condomínio deverão ser destinadas exclusivamente às finalidades definidas na planta de Planta de Urbanização e Zoneamento do condomínio.

Art. 8 - A destinação do Condomínio é uni residencial, embora essa unidade possa ser descontínua, no caso de casa e edícula.

Art. 9 - Não é permitido o desmembramento das frações ideais.

Art. 10 - A taxa de ocupação máxima é de 70% da área do lote. Da área remanescente (30%) cada lote deverá destinar no mínimo 20% para área verde (área de permeabilidade).

Art. 11 - Frações com declividade predominante (mais de 50%) entre 20% e 30% deverá ser objeto de cuidados especiais por parte dos Condôminos, devendo as edificações serem desenvolvidos de modo a garantir o máximo de área permeável (área verde) e acompanhar a topografia do terreno, evitando cortes e aterros desnecessários .

Seção 4 – Da edificação

Art. 12 – A casa principal da fração deverá ter área mínima de 60m² (sessenta metros quadrados) e ter padrão compatível com o condomínio;



Art. 13 – Serão permitidas construções de caráter transitório, somente durante a obra da casa definitiva.

Art. 14 – As áreas de serviço, deverão ser muradas de modo a garantir sua indevassabilidade desde a rua.

Art. 15 – A altura máxima da edificação será de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros), com no máximo dois pavimentos, tendo como referência de cota inicial o nível médio do terreno e o nível máximo a cota da última laje ou a cumeeira do telhado mais alto.

Art. 16 – No caso de construção de dois pavimentos com terraço, este poderá ser coberto em até 25% (vinte e cinco por cento) de sua área, respeitado o limite máximo de altura;

Seção 5 – Dos afastamentos e tratamento das divisas

Art. 17 – A edificação deverá observar os seguintes afastamentos em relação às divisas:

§ 1º – O afastamento frontal mínimo é de 3m (três metros).

§ 2º – O afastamento de fundo mínimo é de 5m (cinco metros). Edificações de apoio e/ou lazer com área de até 50m², poderão encostar nessa divisa.

§ 3º – O afastamento lateral mínimo em uma das divisas é de 3 m (três metros) podendo a edificação alcançar a outra divisa lateral, sempre a oposta à via de acesso ao conjunto.

§ 4º – Em caso de edificação existente em desacordo com o § 3º, a nova a ser construída, deverá usar a divisa que evite o geminamento das edificações.

§ 5º - Deverá ser respeitado afastamento lateral de 1.5m em todos os pavimentos com aberturas de iluminação / ventilação, sem prejuízo do § 3º.

§ 6º As piscinas poderão se posicionar a 50cm das divisas.

§ 7º As fundações deverão ser afastadas 50 cm das divisas

§ 8º – Os beirais de cobertura em balanço podem avançar, no máximo 1m (um metro) nos afastamentos estabelecidos.

Art.18 – O fechamento frontal da fração ideal ou divisas com via pública poderão ter altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), devendo entretanto ter 70% de visibilidade.

Art. 20 – As laterais e fundos da fração ideal podem ter muro com altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), ressalvadas as exceções de caráter ambiental.

Art. 21 – Os muros e cercas não poderão impedir a passagem do fluxo natural das águas.

Seção 6 – Da obra

Art. 22 – A obra só poderá ser iniciada com a Licença para obras fornecidas pela comissão de obras Permanente (CPO/MA) do condomínio.

Art. 23 – Cada condômino deverá observar rigorosamente as medidas de seu lote por ocasião do cercamento e execução da edificação.

Art. 24 – No canteiro de obras será obrigatória a instalação do sanitário provisório.

Art. 25 – Os operários deverão ser cadastrados na administração, mediante formulário próprio a ser fornecido e arquivado junto ao processo da obra.

Art. 26 – Os horários de trabalho, serão de 7 às 17 horas durante a semana e das 7 às 12 horas no sábado. O trabalho aos domingos e feriados é proibido.

Art. 27 – A entrada de materiais e equipamentos também respeitará os horários estabelecidos no art.26.



CONDOMÍNIO BELVEDERE GREEN

CNPJ 37.117.942/0001-64

Art. 28 – Deverá haver o mínimo de movimentação dos solos, principalmente em locais com maiores declividades, mantendo-se ao máximo, a vegetação nativa como cobertura vegetal da área.

Art. 29 – É proibida a deposição de lixo ou entulho de obra em qualquer local do Condomínio e o Condômino é responsável pela imediata remoção e correta destinação dos restos de obra, após o seu término.

Art. 30 – Não será permitida a queima de material orgânico retirado, que deverá ser ensacado para recolhimento pela administração ou comportado no próprio terreno.

Seção 7 – Dos esgotos e águas pluviais

Art. 31 – Como o solo do Condomínio Belvedere Green possui baixa condutividade hidráulica e o sistema de fossas sépticas seguidas de sumidouro é considerado inapropriado, o condômino deverá se informar sobre os métodos de esgotamento mais adequados, bem como sistemas de captação e armazenamento de águas pluviais.

Art. 32 – Havendo impossibilidade de escoamento do excedente de água pluvial para a rua de acesso, poderá o Condômino, com expressa anuência do vizinho do lote de baixo, promover o escoamento por meio de tubos ou similares, pela divisa de um dos lados, com caixa de inspeção na entrada e saída do lote, cabendo-lhe as despesas com os serviços necessários.

Seção 8 – Da adequação ambiental

Art. 33 – O Condômino deverá se responsabilizar pela conservação e manutenção das APP - Áreas de Preservação Permanente .

Art. 34 – Os Condôminos em cujas glebas existir qualquer manancial, nascente de água, ou grotas que servem de escoamento natural das águas pluviais, se obrigam a preservar a vegetação que os protege e garantir que esgotos sanitários ou qualquer outra forma de dreno possa acarretar a poluição das águas.

Art. 35 – As árvores de interesse ecológico deverão ser preservadas, de acordo com o Decreto 14.738/93.

Art. 36 – Devem ser observados os afastamentos em relação aos cursos d'água e grotas (APP), sendo que esses prevalecem sobre os afastamentos obrigatórios indicados no art.17 deste Código.

Art. 37 – Esse código deverá sofrer revisão no prazo mínimo de 2 anos

Art. 38 – Este Código, deverá entrar em vigor a partir da sua aprovação em Assembléia Extraordinária e do registro em Cartório da respectiva Ata .