



## NORMAS DE EDIFICAÇÃO PARA O CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Para efeito desta norma, considerem-se os respectivos significados conforme a seguir:

**Coefficiente de aproveitamento** – área total edificada, dividida pela área do lote.

**Habitação unifamiliar** – os lotes não poderão ter divisórias internas (muros, tapumes e outros), tampouco mais que uma entrada de energia ou água e deverão ser habitados por pessoas consanguíneas ou afins, admitindo-se a existência de local específico para serviços.

**Taxa mínima de permeabilidade** - Percentual mínimo da área do lote onde é proibida a sua impermeabilização por edificação ou pavimentação.

**Taxa de ocupação** – Projecção horizontal da área edificada dividida pela área do lote multiplicado por 100 (cem).

### 1 – ÁREA RESIDENCIAL

#### 1.1 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS BASICOS

*1.1.1 - Categoria das unidades imobiliárias por uso* – Habitação exclusivamente unifamiliar, vedada a locação separadamente das unidades, não se admitindo quaisquer outros tipos de construção tais como: comerciais (inclusive para locação multifamiliar), religiosos, escolares e outros.

*1.1.2 – Coeficiente de aproveitamento* – O coeficiente de aproveitamento será igual a 0,8 (oito décimos). Serão computadas no cálculo, as áreas de subsolo, mesmo que para estacionamento ou outra atividade residencial (a exemplo de churrasqueira).

*1.1.3 - Taxa mínima de permeabilidade das unidades habitacionais* – A taxa de permeabilidade para os lotes residenciais será de:

Taxa tipo I – 45% (quarenta e cinco por cento) da área total do terreno para lotes com área de até 1.500 m<sup>2</sup>.

Taxa tipo II – 50% (cinquenta por cento) da área total do terreno, para lotes com área acima de 1.500m<sup>2</sup>.

**Nota:** Em todos os lotes deverá ser observado o cumprimento do que dispõe o decreto no. 14.783, de 17 de junho de 1993, no que se refere ao tombamento de espécies arbóreo-arbustivas.

#### 1.2 – PARÂMETROS ESPECÍFICOS

##### *1.2.1 – Taxa de ocupação:*

Taxa máxima I – 45% (quarenta e cinco por cento) para lotes com área de até 1.500 m<sup>2</sup>.

uo

JP



Taxa máxima II – 40% (quarenta por cento) para lotes com área acima de 1.500 m<sup>2</sup>.  
OBS: Para o cálculo da presente taxa serão computadas todas as edificações existentes no lote.

*1.2.2 – Número de pavimentos* - A cota máxima (altura final do prédio) será de até 8,5 metros.

Será permitida a existência de um único subsolo, observadas as demais regras deste documento.

*1.2.3 – Estacionamento e garagem* - As vagas para estacionamento de veículos deverão ser dimensionadas dentro dos lotes. O acesso de veículos a lotes localizados nas esquinas deverá manter um afastamento obrigatório de, no mínimo, 5,00 (cinco) metros, em relação ao início do raio de giro ou do ponto de concordância da curva.

*1.2.4 – Tratamento das divisórias* – Poderá haver cercamento do lote nas divisas laterais, de frente e de fundo, devendo ter altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), ressalvadas características ambientais. Os muros e cercas não poderão impedir a passagem do fluxo natural das águas. Nas divisas que fazem limites com áreas de preservação permanente, zona de vida silvestre, área não edificante ou com declives superiores a 30% (trinta por cento), só serão permitidas cercas vivas ou alamedados.

*1.2.5 – Afastamento mínimo obrigatório* – Será obrigatório o afastamento frontal mínimo de 3,50m (três metros).

Será obrigatório o afastamento lateral mínimo de 1,5m (um metro e meio) em ambas laterais.

Será obrigatório o afastamento de fundo mínimo de 1,5m (um metro e meio), para lotes que façam divisa com outros lotes, nesta divisória.

Os lotes que fazem divisas externas ou em áreas de preservação respeitarão a legislação específica a respeito.

OBS: Nas edificações que englobam um conjunto de dois ou mais lotes contíguos, esse conjunto será considerado como se fosse um único lote para efeito das definições relativas a afastamentos mínimos obrigatórios.

*1.2.6 – Acessos* – Deverá ser assegurada “área padrão de visibilidade e segurança”, em todos os lotes localizados em esquinas do parcelamento, assim entendida como áreas necessárias para favorecer a segurança de circulação nas intersecções das vias. É vedado o início de rampa de acesso ao subsolo na calçada.

## **2 – ÁREA MISTA – COMERCIAL E RESIDENCIAL**

### **2.1 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS**

#### *2.1.1 – Categoria das unidades imobiliárias por uso:*

Uso predominante – comercial de bens e serviços.





Uso secundário – Misto, com uma residência unifamiliar exclusivamente no segundo pavimento.

*2.1.2 – Coeficiente de aproveitamento* – O coeficiente de aproveitamento máximo para os lotes de uso comercial é igual a 3.0 (três), considerando-se aí o pavimento térreo, o primeiro pavimento e o subsolo.

*2.1.3 – Estacionamento e garagem* – A área de estacionamento já está demarcada na planta baixa do condomínio e localiza-se na região sudeste na área mista.

*2.1.4 – Tratamento das fachadas* – Não será permitido o avanço do espaço aéreo para construção de varandas.

*2.1.5 – Acessos* - Deverá ser garantida a continuidade da calçada entre entradas e saídas de veículos e entre lotes contíguos em obediência às normas de acessibilidade estipuladas pelo poder público.

### **3 – DISPOSIÇÕES GERAIS**

3.1 – Toda e qualquer edificação a ser erigida no condomínio Solar da Serra deverá:

3.1.1- ter seu projeto analisado pela administração do condomínio, a qual dará orientação no prazo máximo de 5 (cinco) dias sobre a observância das normas de edificação pré estabelecidas neste regulamento de normas de edificação. Para este fim deverão ser apresentadas 01 (uma) via do levantamento planaltimétrico (planta e topografia) e 01 (uma) via do projeto de arquitetura completo.

3.1.2 – estar sob a responsabilidade técnica de profissional habilitado, com ART expedida.

3.1.3 – o profissional responsável pelo projeto ou obra deverá emitir declaração de conformidade do projeto com as Normas de Edificação do Condomínio. A instalação de água somente será feita após a análise da administração, referida no item 3.1.1.

3.2 – Competirá ao proprietário, quando da construção de novos imóveis, a confecção de fossas ecológicas, dentro do padrão e da disponibilidade de equipamentos existentes no mercado, de forma que os esgotos tenham tratamento adequado e de consonância com os princípios de defesa do meio ambiente.

3.3 – A liberação da entrada de materiais para obras e reformas deverá obedecer aos horários permitidos de segunda a sábado, das 7:00hs às 17:00 hs, sendo proibida a descarga em domingos e feriados.

3.4 – As obras somente poderão ser feitas de segunda a sábado das 07:00hs às 17:00hs.

3.5 – Será permitida a construção de edificação provisória de barracão de apoio da obra, desde que cumpridas as seguintes exigências:

a) Poderá ser ocupada por apenas uma pessoa, em caráter de vigilância.

b) Deverá ser demolida quando da conclusão da obra.



3.6 – Quando da implantação de obras ou execução de serviços de terraplanagem deverão ser adotadas barreiras retentoras de sedimento de modo a mitigar o carreamento de sedimentos para talvegues, corpos hídricos, lotes vizinhos ou via de acesso.

3.7 – Uma vez que é patrimônio de toda a coletividade do Condomínio Solar da Serra, os condôminos não poderão, em nenhuma hipótese, desviar, poluir, modificar ou impedir o curso natural das águas existentes nas áreas do empreendimento, obrigando-se a proteger e preservar as grotas existentes em sua(s) propriedade(s).

#### **4 – PENALIDADES**

4.1 – A Administração do Condomínio Solar da Serra, caso venha verificar ou constatar o desrespeito, infringência ou descumprimento das Normas de Edificação, poderá aplicar as seguintes penalidades:

a) Advertência por escrito e, em caso de reincidência, multa conforme previsão no Regulamento Interno.

4.2 – Em todo caso, o “infrator” terá assegurado o seu direito de defesa, inclusive, com direito a discutir a questão em Assembleia Geral.

#### **6 – DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

6.2 – Mesmo em lotes já construídos, qualquer nova construção, reforma estrutural ou aumento da área construída se sujeitará às normas deste regulamento.





2º Of. de Res. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0002701293 em 29/09/2014.

## **ANEXO I – Outras Normas de Edificação**

### **Densidade Demográfica:**

Lei Complementar nº. 803, de 25 de abril de 2009

Art. 39. ... densidade demográfica ... indicadas no Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, ficando definidos os seguintes valores de referência: ... II – densidade baixa: valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare;

### **Pavimentos:**

RI-Artigo 15 - as edificações residenciais poderão ser de, no máximo 02 (dois) pavimentos, mais um subsolo optativo, e cota de altura máxima de 8,50 metros a partir da mediana do terreno.

Decreto nº 19.915/98:

subsolo - pavimento da edificação, situado abaixo do pavimento térreo, que apresenta sessenta por cento ou mais de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno;

### **Divisas de lote:**

Decreto nº 19.915/98 –

Art. 73. Fica obrigatória a construção de muros de contenção nas divisas do lote, quando o movimento de terra acarretar diferença de nível superior a um metro.

### **Afastamentos:**

Decreto nº 19.915/98 –

Art. 166 - É admitida a construção de churrasqueira, ou parte dela, nos afastamentos mínimos obrigatórios de habitação unifamiliar e de habitações em lote compartilhado. Alterado – Decreto nº 25.856/2005 -

§ 1º A churrasqueira de que trata este artigo poderá ser complementada com compartimentos ou ambientes destinados a sauna, ducha, banheiro e pequeno depósito. (Alterado - Decreto nº 25.856/2005)

§ 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 vinte e cinco metros quadrados. (Alterado - Decreto nº 25.856/2005)

§ 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 parágrafo 2º deste artigo.

Decreto nº 19.915/98

Art. 174. Os compartimentos ou ambientes para serviços de lavagem e limpeza cobertos e descobertos serão indevassáveis desde o logradouro público e lote vizinho.

Parágrafo único. Quando descobertos, os compartimentos ou ambientes de que trata este artigo, poderão localizar-se nos afastamentos mínimos obrigatórios.

### **Autorização de obra:**

ABNT n.º 16.280, de 18/04/2014

Documentação a ser apresentada antes do início de obra:

- (i) escopo dos serviços a serem realizados, em linguagem coloquial (não técnica);
- (ii) projetos, desenhos, memoriais descritivos e as referências técnicas, quando aplicáveis, relativamente a obra que pretende executar;
- (iii) relação de funcionários da obra;
- (iv) relação dos insumos que serão utilizados;
- (v) horários de trabalho, observado o que preconiza a convenção e regimento interno;



- (vi) identificação de atividades que propiciem a geração de ruídos, com previsão dos níveis de pressão sonora máxima durante a obra;
- (vii) identificação do uso de materiais tóxicos, combustíveis e inflamáveis;
- (viii) localização e implicações no entorno da reforma;
- (ix) cronograma da obra;
- (x) dados das empresas, profissionais e funcionários envolvidos na realização da reforma;
- (xi) anotações de registro técnico (ART'S), devidamente registradas no CREA/DF, pela execução e pela supervisão das obras, quando aplicáveis;
- (xii) planejamento e descarte de resíduos, em atendimento à legislação vigente e
- (xiii) estabelecimento do local de armazenamento dos insumos a serem empregados e resíduos gerados.

Após a análise técnica e legal da documentação apresentada, a Sindicatura responderá ao condômino quanto à solicitação de obra/reforma nos seguintes termos e justificativas: aprovado, aprovado com ressalvas ou rejeitado.

A entrada de insumos e pessoas para a realização dos serviços de reforma somente serão autorizadas após o atendimento de todos os requisitos do plano de reforma.

As obras poderão ser vistórias a qualquer tempo durante a sua execução e, necessariamente, após a sua conclusão.