

CONDOMÍNIO RURAL SOLAR DA SERRA
CGC: 37 138 013/0001-31

REGIMENTO INTERNO E NORMAS DE EDIFICAÇÃO

Os proprietários das frações ideais do “Condomínio Rural Solar da Serra”, situado no Distrito Federal, na Fazenda Taboquinha Quinhões 8 e 12, Lago Sul, reunidos em Assembléia Geral Ordinária, conforme edital de convocação e respectiva ata, resolveram aprovar o Regimento Interno e as Normas de Edificação que regerão o Condomínio, a partir da data de sua aprovação.

CAPÍTULO I - do Regimento Interno.

Artigo 1º – são direitos dos condôminos:

- a) usar, gozar e dispor da respectiva área autônoma ou privativa de acordo com a sua destinação residencial ou comercial, desde que não prejudique a segurança e a solidez do condomínio, não causem danos ou incômodos aos demais condôminos e não infrinjam as normas legais, as disposições deste regulamento e demais normas em vigor;
- b) usar e gozar das partes do condomínio, desde que não impeçam e nem perturbem o idêntico uso e gozo pelos demais condôminos, com restrições a alínea anterior;
- c) utilizar os serviços da portaria desde que não perturbem a sua ordem e não desviem os empregados para serviços particulares durante o horário de trabalho dos mesmos;
- d) comparecer às assembléias gerais e, quando em dia com suas obrigações e contribuições, nelas discutir, votar e ser votado;
- e) apresentar sugestões e reclamações que julguem necessárias, inscrevendo-as em livro próprio à disposição na portaria do condomínio.

Artigo 2º – são deveres dos condôminos:

- a) guardar o decoro e respeito no uso das áreas comuns, não usando nem permitindo que sejam usadas, tanto quanto as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daquele a que se destinam;
- b) não alugar ou ceder sua propriedade privada a pessoas reconhecidamente de maus costumes ou reputação duvidosa;
- c) manter seus endereços completos e qualificação do proprietário junto à administração do condomínio;
- d) mandar reparar por sua conta e risco qualquer dano causado a outros condôminos por seus dependentes, prepostos, locatários ou visitantes seus convidados e/ou parentes, sob pena de serem executados tais serviços por conta do condomínio e a despesa cobrada do condômino infrator;



- e) guardar silêncio no período das 22 horas às 06 horas da manhã seguinte, evitando alaridos e ruídos que prejudiquem a tranquilidade e o bem estar dos demais condôminos;
- f) não obstruir, nem permitir que sejam obstruídas as partes comuns do condomínio com a colocação de móveis, máquinas, trailers, objetos de qualquer natureza ou entulhos de obras;
- g) não manter nas respectivas áreas privativas substâncias, instalações ou aparelhos de qualquer espécie que possam apresentar perigo a segurança do condomínio e/ou causar incômodo ou danos à saúde dos demais condôminos;
- h) contribuir para as despesas comuns do condomínio, na proporção aprovada em assembléia efetuando os pagamentos nos prazos e valores estabelecidos;
- i) contribuir para o custeio de obras e outras despesas extraordinárias autorizadas pela assembléia geral, obedecendo as normas de edificação do condomínio;
- j) manter o lixo acondicionado em sacos plásticos e dar o tratamento definido pelo condomínio;
- k) comunicar à administração quaisquer reparos ou obras em unidades autônomas, obedecendo as normas de edificação do condomínio;
- l) informar ao síndico, por escrito, qualquer irregularidade que fira o interesse geral;
- m) nos casos de doação, alienação, locação ou cessão, a qualquer título, do direito de uso de suas propriedades a terceiros, os condôminos deverão fazer constar do respectivo instrumento a obrigação pelo adquirente, locatário ou titular do direito de uso, de observar e cumprir fielmente os dispositivos da convenção do condomínio, deste regimento interno e normas em vigor;

Artigo 3° – será permitida a permanência de animais domésticos de pequeno e médio porte nas unidades privativas, desde que não incomodem os vizinhos, ficando o condômino responsável por qualquer dano causado a terceiros e/ou ao condomínio que porventura venham a acontecer, ficando o mesmo obrigado a apresentar atestados de vacinação em caso de acidente.

Artigo 4° – a limpeza e conservação de cada unidade autônoma é de responsabilidade de seu ocupante.

Parágrafo Único – no caso de fração ideal não conservada o condomínio poderá fazer a limpeza da área mediante a cobrança de taxa adicional ao proprietário da fração ideal.

Artigo 5° – a velocidade máxima permitida para trânsito de veículos nas dependências do condomínio será de 25 Km/h, observadas as regras e preocupações exigidas pelo código nacional de trânsito.

Parágrafo Único – os veículos deverão ser estacionados nas garagens ou locais comuns permitidos para tal fim pelo condomínio.

Artigo 6° – a administração do condomínio terá a obrigação de informar por escrito ao reclamante as medidas até então adotadas e as ações futuras.

Artigo 7º – pessoas estranhas ao condomínio terão o ingresso condicionado à identificação na portaria, assim como, informar para o local onde se destinam, caso se neguem a identificar-se terão seu acesso impedido pelo porteiro.

Artigo 8º – as reparações das instalações internas de água, eletricidade e esgoto de cada propriedade, serão feitas até as linhas tronco por conta dos respectivos proprietários.

Parágrafo Único – quando os danos forem causados pelo condômino, seus dependentes, prepostos, locatários ou visitantes seus convidados e/ou parentes e atingirem as áreas comuns do condomínio os reparos serão feitos pela administração do condomínio e serão cobrados do condômino causador do dano.

Artigo 9º - evite a retirada excessiva da cobertura vegetal do seu lote, pois esta é fundamental para a infiltração da água e funciona como uma camada protetora contra erosões e compactação do solo. Na retirada da vegetação para limpeza do lote substitua-a por uma outra cobertura vegetal. A grama é uma das opções recomendadas.

Artigo 10 - as matas ciliares, beira de córregos, rios, lagos e lagoas, são ecossistemas de preservação ambiental. Nas matas ciliares dos córregos **Taboca** e **Taboquinha** existe a recomendação para a manutenção e o reflorestamento dessa vegetação com 30 metros de largura a partir das margens. Desta forma, é obrigação dos proprietários de lotes que margeiam os dois córregos preservar e manter os 30 metros definidos;

Artigo 11 - proteger, manter e preservar a vegetação nativa , os pássaros e demais animais silvestres existentes no condomínio;

Artigo 12 – as edificações no condomínio só poderão ser construídas em alvenaria, ou pré-moldados de madeira e/ou de cimento;

Artigo 13 - é proibido:

- a) utilizar o fogo em cada unidade autônoma de forma a evitar o perigo de incêndios e de fumaça tóxica;
- b) a colocação de materiais de construção e entulhos nas vias de circulação interna e demais áreas comuns;
- c) a entrada no condomínio de pedintes, propagandistas e vendedores ambulantes, salvo quando chamados por algum morador ou pela administração do condomínio;
- d) guardar e depositar, em qualquer parte do condomínio explosivos, inflamáveis ou quaisquer outros agentes químicos que , por sua natureza, afetem a segurança e a saúde dos moradores ;
- e) subir, pichar, ou escrever nos muros, árvores e edificações do condomínio;
- f) criar ou manter porcos e pocilgas;
- g) criar ou manter animais de grande porte, tais como: vacas, cavalos e outros animais que pelo seu porte possam causar perigo e danos aos demais condôminos e moradores do condomínio;
- h) exercer atividades poluidoras do meio ambiente;
- i) exercer atividades que não aquelas especificadas na destinação do lote ou fração ideal;



- j) construir casas com menos de trinta metros de afastamento da margem dos ribeirões Taboca e Taboquinha;
- k) tomar qualquer ação prejudicial a fauna e a flora local e das áreas próximas ou contíguas;
- l) edificar ou instalar em sua gleba, indústria ou qualquer atividade que, por sua natureza e efeitos possam acarretar danos ou comprometer a segurança e o bem estar dos demais condôminos, bem assim não poderá exercer qualquer atividade que represente risco ou danos à ecologia e à fauna aquática ou terrestre existente no local ou imediações.

Artigo 13 – os infratores deste regimento, normas de edificação e da convenção do condomínio ficam sujeitos às seguintes sanções:

- a) advertência por escrito;
- b) multa.
- c) **Parágrafo Único** – a multa a ser fixada será ao equivalente à taxa de contribuição. Na reincidência o valor da multa será duplicado, ficando sujeito a outras sanções, tais como: ressarcimento de danos, ações judiciais e outras.

CAPÍTULO II – das normas de Edificação

Fica aprovado o **Código de Normas e Edificação do Condomínio Rural Solar da Serra** que também é regido pelo **Código de Obras e Edificações do Governo do Distrito Federal** com o objetivo de facilitar sua legalização como área urbana.

Artigo 14 – nas frações ideais destinadas à habitação não serão permitidos nenhum outro tipo de construção: comercial, escolar, templos religiosos e outros.

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.

Artigo 16 – é obrigatório o afastamento de no mínimo, 3,50 (três metros e cinquenta centímetros) da linha de divisa com o logradouro público que se situa na parte frontal do terreno e afastamento mínimo de 1,50 (hum metro e cinquenta centímetros) de um dos lados partindo este afastamento da divisa com o lote vizinho.

Artigo 17 – as fossas sépticas e os sumidouros deverão ser construídos na parte frontal do lote e os poços d'água nos fundos para evitar a contaminação da água e facilitar a limpeza das fossas.

Parágrafo Único – na impossibilidade física do terreno em se implantar tal procedimento, será feita uma avaliação para sua construção, mediante aprovação do condomínio.

Artigo 18 – é vedado utilizar, para acesso permanente, as laterais de lotes contíguos.

Parágrafo Único – a entrada pelas laterais de lotes de terceiros somente será permitida, com autorização do proprietário e, na sua falta, pelo síndico, por prazo determinado e para obras.

Artigo 19 – é vedado o uso de muro acima de 2,20 (dois metros e vinte centímetros) de altura.

Artigo 20 – barracos provisórios durante as obras e para guarda de material de construção deverão estar em bom estado de conservação e pintados.

Artigo 21 – a guarda e segurança das residências é de responsabilidade única e exclusiva do proprietário, morador ou eventual ocupante.

Artigo 22 – o presente regimento foi aprovado em assembléia. Este Regimento Interno entrará em vigor a partir da data de sua aprovação.

CAPÍTULO III – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 23 – Os casos não previstos neste Regimento Interno serão resolvidos pelo síndico e suas decisões submetidas a Assembléia Geral.

Brasília, 11 de julho de 1998.


Carlos Jorge Moreira de Mello Mattos
Condomínio Rural Solar da Serra
Síndico

CARTÓRIO MARCELO RIBEAS 11. OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS. BRÁSILIA-DF
Ficou arquivada cópia em microfilme sob o n. 00298452.