

**ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES E MORADORES**  
**DO LOTEAMENTO JARDIM DO ORIENTE**  
**( CONDOMÍNIO JARDIM DO ORIENTE )**

**Código de Edificações**

**INTRODUÇÃO**

O Condomínio Jardim do Oriente situa-se em área urbana do DF, em terras desmembradas da Fazenda Rajadinha, com acesso no Km 36 da Estrada DF-130 e foi criado para proporcionar aos proprietários atividades de residência unifamiliar.

**CAPÍTULO PRIMEIRO**

**Do Zoneamento**

O Condomínio Jardim do Oriente está dividido em duas áreas de uso exclusivo de seus proprietários e de pessoas por eles autorizadas.

Artigo 1º - As Áreas Públicas - De propriedade coletiva e de uso comum dos proprietários compreendem:

I. as vias de circulação e acesso às frações ideais;

II. a área de lazer e a área de preservação permanente

Artigo 2º - As áreas Privativas - De propriedade e de uso do proprietário são compostas pelas frações ideais, unidas às áreas públicas.

**CAPÍTULO SEGUNDO**

**Sistema Viário, Módulos e Frações Ideais**

Artigo 3º - De acordo com as referidas Plantas de Urbanismo, as vias públicas têm a Seguinte nomenclatura:

Avenida Principal : com início na Entrada do Condomínio na fração ideal no. 01, terminando na fração ideal de no. 179

Ruas : de circulação interna, de números 01 a 03

Artigo 4º - Os Módulos que contém as frações ideais formam as Áreas Privativas do Condomínio e são compostos de 06 Módulos e 214 frações ideais. O endereço de cada fração ideal é composto pelo nome do Módulo seguido do número de cada fração ideal, assim discriminado:

**CONDOMÍNIO JARDIM DO ORIENTE**

Módulo ( A/B/.../Z ), casa ( 1/2/3/.... )

Artigo 5º - A Área de Lazer conterá equipamentos poliesportivos e lúdicos, a qual situa-se no módulo C, na fração ideal no. 89. A Área Verde do condomínio deverá ser utilizada como Área de Preservação Permanente, a qual deverá ser mantida como área de preservação da flora e fauna da região.

## CAPÍTULO TERCEIRO

### Das Edificações

#### Seção I - Normas Gerais de Edificações

Artigo 6° - A taxa de ocupação, calculada através da projeção da cobertura da edificação, não deverá ser superior a:

- 60% ( sessenta por cento ) da área da fração ideal

Artigo 7° - Os afastamentos da Edificação, nas divisas das frações ideais, deverão ser:

I . 5,00 metros, no mínimo, para o(s) lado (s) da fração ideal que faz (em) divisa (s) com a(s) vias pública(s) ( frente ).

II . 1,50 metros no mínimo, para a(s) lateral(is) de cuja edificação possua aberturas para iluminação e ventilação

Artigo 8° - Os lados da fração ideal que fazem divisa com as vias públicas poderão ter cercas vivas, grades ou alambrados até a altura máxima de 1,80 m.

Artigo 9° - Os lados da fração ideal que fazem divisa com outras frações ideais ou com o perímetro externo do Condomínio poderão ter cercas vivas, grades, muros de alvenaria ou alambrados até 2,20 m de altura, quando a edificação não atingir a divisa. Em cada fração ideal será permitida a construção de apenas 01 ( uma ) edícula, a qual deverá situar-se no último sexto do comprimento da respectiva fração ideal ( fundos ).

Artigo 10° - Os condôminos antes de iniciarem quaisquer edificações deverão entregar na Administração do Condomínio um jogo de plantas em cópias heliográficas contendo os projetos da edificação para análise, por engenheiro credenciado pelo Condomínio e posterior arquivamento na Administração do Condomínio.

Artigo 11° - Os projetos de instalações hidráulicas, de água potável e esgoto sanitário, instalações elétricas e instalações telefônicas deverão atender às especificações das respectivas concessionárias de serviços públicos.

#### Seção II - Normas Específicas das Edificações

Artigo 12° - A altura máxima de qualquer edificação, com exceção das torres de água potável, não deverá ser superior a 8,50 metros, contados do nível médio do terreno.

Artigo 13°- As dependências das edificações deverão ter como 'pé direito a altura de 2,40 metros e áreas e dimensões internas mínimas assim discriminadas:

COMPARTIMENTOS	ÁREAS	LADO MENOR
salas	12,00	2,85
quartos	9,00	2,40
cozinha	4,00	1,80
banheiro social	4,00	1,80
banheiro de serviço	2,50	1,20

lavabo	1,20	1,00
área de serviço	4,50	1,50

Artigo 14° - Todas as dependências das edificações deverão dispor de iluminação e ventilação direta e natural de no mínimo 1/6 de sua área nas dependências de grande permanência tais como: sala, quarto cozinha; e 1/8 nas dependências tais como: banheiros, depósitos, despensa, etc. Poderão ser dispensados nos corredores, vestíbulos e outras dependências que justifiquem a ausência de iluminação natural.

Artigo 15° - A largura mínima das escadas é de 0,80 metros em um raio mínimo de 0,60 metros em relação ao eixo, quando se tratar de escada circular. Os espelhos dos degraus das escadas deverão ter no máximo 0,19 metros altura. As rampas deverão ter uma inclinação máxima de 10% (dez por cento).

Artigo 16 - Será obrigatório, em qualquer edificação, a existência e o seu devido funcionamento de um reservatório de água potável com, no mínimo, 1000 litros, fossa séptica e sumidouro.

### Seção III - Obrigações

Antes, durante e após a execução de obras

Artigo 17 - Todos os proprietários deverão manter suas frações ideais devidamente delimitadas por cercas em arame com, no mínimo, três fios e mourões ou estacas em concreto ou madeira. Os terrenos deverão estar livres de entulhos e havendo materiais armazenados, estes deverão estar de forma adequada para evitar a proliferação de animais daninhos. A vegetação natural deverá ser preservada até o início das obras e quando removida, deverá ser mantida a uma altura de até 01 metro do solo.

Artigo 18° - É obrigação do condômino executar as obras de acordo com os projetos aprovados e em caso de modificações, encaminhar novos projetos aprovados. Em caso de modificações, encaminhar novos jogos de plantas com as devidas alterações. A Administração do Condomínio não tem poderes para aprovar os projetos de Arquitetura, Cálculo Estrutural e Instalações.

Artigo 19° - Durante a execução das obras o proprietário deverá remover periodicamente os entulhos para local determinado pelo GDF, e ao seu final todas as instalações do canteiro de obras deverão ser demolidas.

Artigo 20° - Ao iniciar uma obra o proprietário deverá cadastrar todo e qualquer tipo de empregado junto a Administração do Condomínio, obrigando-se a comunicar qualquer alteração.

## CAPÍTULO QUARTO

### Das Infrações e Penalidades

Artigo 21° - Constitui infração deste Código a desobediência a qualquer de suas disposições.

Artigo 22° - As penalidades serão aplicadas pelo Administrador, com a devida anuência dos membros da Diretoria, com exceção do previsto no inciso I do Artigo 23

Artigo 23 - O proprietário da fração ideal é o responsável por qualquer infração a este Código, ficando sujeito às seguintes penalidades:

- I. Notificação;
- II. Multa;
- III. Embargo ou interdição;
- IV. Demolição

Artigo 24° - Detectada alguma infração, o proprietário será notificado por escrito pelo Administrador, no prazo máximo de 5 (cinco) dias.

Artigo 25° - Não regularizada a situação dentro do prazo previsto na Notificação o proprietário será multado em valor correspondente a uma Taxa Ordinária vigente do Condomínio, por dia, até o cumprimento da(s) exigência(s).

Artigo 26° - O embargo ou interdição será imposto sempre que a infração corresponder à execução de obras em desacordo com as disposições deste Código.

Artigo 27° - A demolição será imposta sempre que a infração corresponder à execução de obras em desacordo as disposições deste Código ou, ainda, quando colocar em risco seus ocupantes, transeuntes ou vizinhos, após laudo de vistoria feito por profissional qualificado.

Artigo 28° - Das penalidades impostas cabe recurso à Diretoria do Condomínio, no prazo de 5 ( cinco ) dias, contados a partir da data do recebimento da notificação.

Artigo 29° - O presente Código de Edificações foi aprovado na Assembléia Geral Extraordinária, realizada no dia 17 de novembro de 1999 e entra em vigor a partir desta data.

Brasília-DF, 17 de novembro de 1999

Ricardo José da Câmara Belmont Maria da Graça Barcellos Cardoso

Presidente Vice-Presidente