

NORMA ADMINISTRATIVA Nº 22, DE 20 DE JANEIRO DE 2021

Regulamenta os artigos 24 a 26 do Regimento Interno, que dispõe sobre as obras no âmbito do Residencial Maxximo Garden.

O PRESIDENTE DO CONSELHO DELIBERATIVO DA ASSOCIAÇÃO MAXXIMO GARDEN - AMIGA, no uso das atribuições conferidas pelo Art. 31, X, do Estatuto Social da AMIGA,

CONSIDERANDO a necessidade de sistematização das normas que dizem respeito às obras por parte da AMIGA; e,

CONSIDERANDO a responsabilidade dos empreendedores e dos ASSOCIADOS na boa execução da obra com vistas a causar o menor incômodo possível aos demais ASSOCIADOS e moradores do Residencial;

RESOLVE:

CAPÍTULO I

DA DEMARCAÇÃO E DA APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 1º. Deverá o ASSOCIADO apresentar a AMIGA, previamente à edificação de qualquer obra (B/semana):

- I. Projeto de Arquitetura que respeite as normas Estatutárias, Regimentais e demais normas do Distrito Federal;
 - II. Documentos que comprovam a delimitação do Lote;
 - III. Croqui com a locação do canteiro de obras e local para armazenamento de material, observadas as proibições constantes no Regimento Interno;
 - IV. Cronograma de execução de obra;
 - V. E-mail no qual receberá todas as notificações;
 - VI. Nome e contato do responsável técnico pela Obra.
-

§1º É dever de todo ASSOCIADO conhecer e cumprir todas as normas de edificação e de convivência contidas no Estatuto da Associação, no Regimento Interno e as demais Normas Administrativas exaradas pelo Conselho Deliberativo.

§2º As autorizações conferidas pela AMIGA dizem respeito a questões internas do Residencial Maxximo Garden e não tem o condão de exonerar o ASSOCIADO ou construtor de observar a legislação pertinente, nem do dever de indenizar terceiros por eventuais danos.

§3º Todos os projetos e solicitações devem ser entregue também em meio eletrônico, para fins de arquivamento.

§4º Todas as alterações de cadastro ou da obra devem ser comunicadas formalmente à AMIGA.

Art. 2º A documentação que comprovará a delimitação do lote conterà:

- I. Declaração informando que o lote foi locado obedecendo aos limites estabelecidos nos documentos aprovados pelos órgãos competentes e memorial de incorporação;
- II. Laudo de Topógrafo contendo os Limites e dimensões de cada hexagonal;
- III. Coordenadas geográficas (UTM) e os vértices da unidade imobiliária;
- IV. Anotação de Responsabilidade Técnica;

Parágrafo único. A apresentação da documentação referida no *caput* deste artigo autoriza o ASSOCIADO a solicitar uma declaração da AMIGA sobre a individualização do lote para ser apresentada ao Poder Público.

Art. 3º. O ASSOCIADO poderá movimentar terra na área interna de seu terreno, exclusivamente para receber material, como etapa inicial e precedente à construção. (C/ocorrência)

§1º O ASSOCIADO poderá fazer a movimentação de terra após a aprovação do projeto, devendo realizar o cercamento da obra em até 30 (trinta) dias, ambos contados a partir da execução do serviço. (C/ocorrência)

§2º Ficará o ASSOCIADO responsável pela manutenção da área onde se deu a movimentação de terra, evitando sua erosão, assoreamento das grotas e das áreas de proteção ambiental ou da formação de particulado em suspensão (C/ocorrência).

§3º Após o decurso do prazo previsto no § 1º deste artigo, sem a realização do cercamento e das medidas de contenção da área degradada, a AMIGA considerará o local como obra abandonada, nos termos do disposto no Regimento Interno (C/mês).

§4º A AMIGA poderá promover o cercamento do lote, a recuperação da área e solicitar o ressarcimento do valor gasto, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

Art. 4º. Havendo motivo de força maior que faça com que o ASSOCIADO descumpra com o cronograma de execução da obra, ou no caso de sua paralisação, o fato deve ser comunicado à AMIGA, ficando o ASSOCIADO obrigado a:

- I. Remover restos de materiais ou detritos;
- II. Fechar convenientemente a fossa e outras escavações;
- III. Desocupar o lote de apoio, limpando-o e colocando-o no estado anterior ao empréstimo;
- IV. Restaurar a vegetação na frente do lote e os passeios que tenham sido danificados;
- V. Agrupar convenientemente o material remanescente; e,
- VI. Fechar toda a obra com tapume.

§1º Todas as medidas deverão ser empreendidas no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da interrupção das atividades (C/mês).

§2º A providências relacionadas neste artigo poderão ser adotadas pela AMIGA, caso o ASSOCIADO, devidamente notificado, quede-se inerte. Neste caso as despesas serão cobradas do ASSOCIADO infrator, independentemente das penalidades cabíveis.

§3º A paralisação de obra, sem a atenção ao disposto neste artigo, fará com que a Associação a reconheça como obra abandonada e sua retomada será autorizada apenas após o ressarcimento à Associação para a manutenção da segurança do terreno.

§4º Sendo regular a paralisação a retomada da obra poderá se dar com a apresentação de novo cronograma. (C/mês)

Art. 5º. A aprovação do projeto com os documentos necessários é indispensável a toda e qualquer obra, sem a qual, estará impedida de iniciar e/ou continuar.

§1º Apresentado o projeto, a COMISSÃO DE ANÁLISE PRÉVIA, ou a AMIGA, tem o prazo de 15 (quinze) dias úteis para a emissão de parecer conclusivo de aprovação ou desaprovação.

§2º Antes da aprovação do projeto não será autorizada a entrada de prestadores de serviços, máquinas, equipamento, ou qualquer material de construção.

CAPÍTULO II

DAS MEDIDAS QUE ANTECEDEM A EDIFICAÇÃO

Art. 6º O construtor deverá, antes do início da edificação: (C/mês)

- I. Instalar os padrões e solicitar a ligação dos serviços de energia elétrica e de abastecimento de água;
- II. Alocar a solução alternativa definitiva para o esgotamento sanitário, assim compreendido pela fossa definitiva, seu(s) sumidouros, a caixa de inspeção em que se ligará a rede de esgoto da edificação e o(s) sanitário(s) de seus colaboradores;
- III. Fazer o cercamento de todo o canteiro de obras;
- IV. Instalar placa de identificação do lote; e,
- V. Instalar lixeira no modelo padronizado pela Associação.

Art. 7º Caso o projeto opte por sistema de fossa ecológica, a área utilizada para permeabilidade do efluente deverá ficar restrita à área do lote, não podendo acarretar prejuízo aos lotes limítrofes e nem haver a possibilidade de lançamento, ainda que indireto, nas áreas verdes ou em caixas de coleta de águas pluviais, bueiros e bocas de lobo. (C/mês)

§1º É vedada a instalação de fossa negra, ainda que como medida provisória. (B/semana)

§2º Até a instalação da solução alternativa definitiva para o esgotamento sanitário, o construtor deverá disponibilizar banheiro químico para seus colaboradores, o qual deverá ser instalado dentro dos limites do canteiro de obras, que deverá estar cercado. (B/semana)

§3º O ASSOCIADO construtor é responsável por todos os atos de seus colaboradores e pela higiene da obra. (C/ocorrência)

Art. 8º O tapume utilizado para o cercamento do canteiro de obra, de que trata o art. 26, VII do Regimento Interno, deverá do tipo metálico, de boa aparência e pintado na cor branca, ou se for novo, mantido na cor metálica. (C/mês)

§1º O construtor ficará dispensado da exigência nas laterais e no fundo do terreno se, antes do início da edificação, realizar o cercamento definitivo com muros.

§2º Em lotes, cuja edificação lindeira tenha optado por cercamento por alambrado ou grade, o responsável pela obra deverá providenciar o cercamento com tapume.

§3º A entrada da obra se dará exclusivamente pela frente do lote, sendo vedado o acesso à obra pelas áreas verdes.

CAPÍTULO III

HORÁRIO DE TRABALHO E PERMANÊNCIA DE COLABORADORES

Art. 9º Somente será permitido o trabalho em obras no **RESIDENCIAL MAXXIMO GARDEN** de segunda a sexta-feira, das 7 às 18 horas, não sendo permitido o trabalho nos sábados, domingos e feriados. (C/ocorrência)

§1º A realização de serviços que não podem ser interrompidos, como a concretagem de lajes e/ou outros elementos estruturais, deverá ser previamente comunicada à Administração, e deverão ter início no período da manhã, até às 12hs, de segunda a sexta-feira, exceto feriados.

§2º A programação dos serviços de que trata o §1º deverá levar em conta o horário limite de 18hs para sua finalização. (C/ocorrência)

§3º Excepcionalmente, a Diretoria Executiva, poderá analisar a solicitação de prorrogação do horário da execução.

§4º O ASSOCIADO poderá solicitar autorização à Diretoria Executiva que seja permitida, aos sábados pela manhã, a limpeza da obra e a realização de pequenos serviços de acabamento no interior da obra, desde que:

- I. O ASSOCIADO acompanhe os colaboradores durante todo o período;
- II. O serviço não gere ruído ou pó; e,
- III. A atividade se restrinja exclusivamente no interior da obra.

§ 5º A Diretoria Executiva decidirá, caso a caso, a autorização de que trata o § 4º.

Art. 10. É proibida a permanência de trabalhadores no canteiro de obras em dias e horários diferentes daqueles definidos no art. 9º. (C/ocorrência)

Art. 11. O ingresso de trabalhadores no residencial deverá ser precedido de cadastramento realizado pelo ASSOCIADO ou por seu preposto.

Parágrafo único. É proibida a circulação dos trabalhadores das obras nas dependências de uso comum, nas áreas de circulação interna e de lazer. (C/ocorrência)

CAPÍTULO IV

DA LIMPEZA E HIGIEDEZ DOS TERRENOS E DAS OBRAS

Art. 12. Os lotes, ocupados definitivamente ou não, deverão ser mantidos limpos, sem entulhos em seu interior, com a grama ou o mato, conforme o caso, devidamente aparado. (C/ocorrência)

§1º O mato deve ser aparado obrigatoriamente quando ultrapassar 40 cm de altura, a partir do solo.

§2º A AMIGA considerará notificados todos ASSOCIADOS a partir da disponibilização do cronograma de roçagem, oportunidade em que os ASSOCIADOS poderão apresentar à administração comprovação de que procederam com a roçagem de seu lote antes do prazo previsto no cronograma.

§3º Descumprindo com a obrigação mencionada neste artigo, a AMIGA poderá promover a limpeza do lote e cobrar o ressarcimento do valor gasto, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

Art. 13. Todo o lixo oriundo do consumo de alimentos no interior das obras deverá ser depositado na lixeira, que deverá ficar na frente do lote, para a coleta diária. (C/ocorrência)

Art. 14. É dever do responsável pela obra recolher todo e qualquer detrito, terra ou lixo que forem jogados, despejados ou depositados nas vias internas ou nas áreas de uso comum do Residencial, em decorrência da obra. (C/ocorrência)

Art. 15. É dever do responsável pela obra promover a limpeza diária da área a frente do lote onde se desenvolve a obra e do lote de apoio, incluindo o pavimento asfáltico, devendo os detritos ser recolhidos e devidamente acondicionados. (C/ocorrência)

Art. 16. Os contêineres apropriados para disposição dos resíduos da obra deverão ser instalados na área da obra, no terreno de apoio, ou excepcionalmente ser estacionados na via interna, mediante autorização expressa da AMIGA conforme a legislação pertinente. (C/ocorrência)

Parágrafo único. Não será permitida a entrada no Residencial de contêiner fora do padrão definido pelo Poder público.

Art. 17. É proibido depositar ou lançar restos de concreto provenientes de caminhão betoneira e bombas, ou entulho de qualquer natureza, nas adjacências da obra. (C/ocorrência)

§1º A lavagem dos equipamentos deverá ser realizada em local apropriado indicado pela AMIGA. (C/ocorrência)

§2º Não havendo local indicado, os equipamentos deverão ser lavados fora das dependências do Residencial.

CAPÍTULO V

DAS RAMPAS DE GARAGEM E DOS PASSEIOS

Art. 18. O acesso às rampas de garagem deve ser precedido de meios-fios rebaixados, não podendo o cimento/concreto ser unido diretamente ao asfalto da rua. (C/mês)

§ 1º A rampa inicial, entre o meio-fio e a calçada, deverá ser de cimento/concreto, não podendo ser revestida de nenhum outro material. (C/mês)

§ 2º Os meios-fios poderão receber pintura na cor definida pela AMIGA.

Art. 19. A calçada deverá respeitar a topografia existente, sem nenhuma inclinação no sentido perpendicular à rua. (C/mês)

§1º A calçada será de cimento/concreto e não deverá receber nenhum tipo de revestimento e/ou pintura. (C/mês)

§2º Na reconstrução de calçadas, o tamanho das placas deverá seguir o padrão das calçadas adjacentes, mantendo-se a linha divisória também em relação às rampas de garagem. (C/mês)

§ 3º O ASSOCIADO deverá reparar toda e qualquer calçada danificada no decorrer da obra no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da identificação do dano. (C/mês)

Art. 20. Entre os meios-fios e a calçada, bem como entre a calçada e o início do lote particular, haverá um canteiro de grama de 50cm (cinquenta centímetros) de largura. (C/mês)

§1º Será admitida a supressão do canteiro de grama entre a calçada e o início do lote particular nos acessos à entrada principal e de serviço da residência, devendo-se,

no entanto, dar preferência a soluções que não retirem toda a grama, tais como piso-grama ou espaços de grama entre os patamares de piso.

§2º A supressão dos dois canteiros de grama somente será permitida na extensão da rampa de garagem.

Art. 21. Na reconstrução de calçadas, meios-fios e rampas pelos ASSOCIADOS, fora dos padrões estabelecidos neste capítulo implica na aplicação das penalidades e multas administrativas, nos termos do art. 25, IV e 26, XIV, combinados com o art. 29 do Regimento Interno.

CAPÍTULO VI

DA RESPONSABILIDADE E DOS PREPOSTOS

Art. 22. O ASSOCIADO é o responsável direto por todos os eventos que ocorrerem no canteiro de obras, bem como pelo comportamento de seus colaboradores na área do residencial, incluindo seus prepostos, os trabalhadores das obras e os entregadores de produtos e equipamentos cujo acesso tenha sido autorizado pelo ASSOCIADO ou por seu preposto.

Parágrafo Único. A utilização de trabalhadores e máquinas em mais de uma obra, fará com que os ASSOCIADOS tomadores de serviços respondam solidariamente pela conduta dos trabalhadores.

Art. 23. O ingresso nas vias internas do residencial apenas será autorizado pelo ASSOCIADO ou pelo preposto formalmente constituído.

Art. 24. O ASSOCIADO poderá se fazer representar por um preposto, desde a apresentação da documentação de aprovação da edificação até a conclusão da obra.

§1º Sendo constituído o preposto as notificações e demais comunicações serão realizadas diretamente ao representante constituído.

§2º A indicação do representante não exonera o ASSOCIADO de sua responsabilidade de ressarcir quaisquer danos, do cumprimento das normas da AMIGA ou do pagamento de multas eventualmente aplicadas.

Art. 25. O dono de terreno lindeiro ao da execução da obra poderá ceder temporariamente o uso de seu lote, na qualidade de lote de apoio, ficando o cessionário responsável pela higidez, organização e cercamento da área utilizada no referido lote.

CAPÍTULO VII

OCUPAÇÃO DAS CASAS

Art. 26. A ocupação de imóvel apenas se dará contra a apresentação pelo interessado da carta de habite-se expedida pelos órgãos competentes e desde que a fachada da casa e suas áreas externas estejam devidamente acabadas, incluindo os cercamentos definitivos e a instalação e utilização dos equipamentos padronizados.

Parágrafo único. A Diretoria Executiva poderá, conforme o caso, autorizar a ocupação de casa ainda pendente de acabamento externo, condicionando a autorização aos seguintes termos:

- I. Seja para moradia do ASSOCIADO do terreno;
- II. Apresentação de declaração do ASSOCIADO que finalizará a fachada e a área externa no prazo máximo e improrrogável de 6 (seis) meses;
- III. Habitabilidade no imóvel;
- IV. Que o cercamento definitivo do lote já tenha sido realizado;
- V. Que todas as obrigações referentes ao lote permaneçam em dia; e,
- VI. Seja mantida a higidez do terreno com a devida organização dos materiais.

Art. 27. O revestimento externo dos muros e divisas definitivos que não confrontem com lotes edificáveis, deverá estar devidamente rebocado, pintado ou texturizado na cor padronizada, conforme anexo desta norma. (C/mês)

Parágrafo único. Os muros que confrontem outros lotes edificáveis poderão permanecer apenas com revestimento primário (chapisco e pintura na cor predominante da parte interna). (C/mês)

CAPÍTULO VII

DAS PENALIDADES

Art. 28. O ASSOCIADO que infringir as regras contidas nesta norma se submetem às sanções de multas previstas no regimento interno, tomando por base o Salário Mínimo Vigente à época do fato, nos seguintes percentuais:

- I. Multa A, leve, de 25%;
- II. Multa B, média, de 50%; e,
- III. Multa C, grave, de 100%.

Art. 29. Para cada infração, a AMIGA adotará, nos termos do Regimento o seguinte procedimento:

I. o ASSOCIADO será notificado pela Diretoria Executiva, por escrito, para adequar sua conduta no prazo estabelecido, ou para apresentar recurso ao Conselho Deliberativo;

II. Se optar por adotar a medida saneadora, quando cabível e prevista na notificação, ficará o ASSOCIADO obrigado a fazer prova da medida adotada, independentemente de nova notificação;

III. Não havendo a previsão de medida saneadora ou se o ASSOCIADO optar por apresentar o recurso ao Conselho Deliberativo, disporá do prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da notificação;

IV. Não comprovando a adoção das medidas saneadoras, não apresentando o recurso no prazo ou quando este não for julgado procedente pelo Conselho Deliberativo, o valor da sanção será cobrado a partir do mês subsequente junto com a taxa de custeio da Associação.

§1º Para as infrações de conduta continuada, a penalidade será imposta a partir da decisão do Conselho Deliberativo, se for apresentado recurso, ou do término do prazo determinado para correção, até que seja comprovada a adoção de medida saneadora pelo ASSOCIADO, independentemente de novas notificações.

§2º Das condutas do ASSOCIADO, e das pessoas sob suas responsabilidades, que gerarem dano ao patrimônio da Associação, disporá o ASSOCIADO do prazo para apresentação do recurso para o Conselho Deliberativo para provar o ressarcimento.

Art. 30. Quando o Conselho Deliberativo autorizar que a Associação atue mediante ressarcimento, o ASSOCIADO será notificado para, no prazo de 15 (quinze) dias, comprovar o ressarcimento, sob pena de cobrança administrativa e judicial.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 31. As obras já iniciadas terão os seguintes prazos para adaptarem-se a esta norma:

- I. 6 (seis) meses para adaptação da cor da área externa dos muros e divisas definitivos que não confrontem com lotes edificáveis;
- II. 2 (dois) meses para comprovar o fechamento da fossa negra instalada no canteiro e instalar a fossa definitiva ou banheiro químico; e
- III. 1 (um) mês para as demais regras;

Art. 32. Ficam padronizadas para uso compulsório:

- I. Lixeiras de resíduos orgânicos/indiferenciados e recicláveis – Anexo I;
- II. Caixa para recepção de correspondência – Anexo II; e,
- III. A cor do revestimento externo dos muros e divisas definitivos – Anexo III.

Art. 33. Ficam revogadas as seguintes normas:

- I. NORMA ADMINISTRATIVA Nº 01, DE 31 DE MARÇO DE 2015;
- II. NORMA ADMINISTRATIVA Nº 02, DE 31 DE MARÇO DE 2015;
- III. NORMA ADMINISTRATIVA Nº 03, DE 24 DE MARÇO DE 2016;
- IV. NORMA ADMINISTRATIVA Nº 05, DE 19 DE AGOSTO DE 2016;
- V. NORMA ADMINISTRATIVA Nº 13, DE 11 DE JULHO DE 2018;
- VI. NORMA ADMINISTRATIVA Nº 16, DE 3 DE FEVEREIRO DE 2020;
- VII. NORMA ADMINISTRATIVA Nº 15, DE 3 DE FEVEREIRO DE 2020;
- VIII. Demais normas administrativas que dispuserem em contrário.

Art. 32. Esta norma entra em vigor na data da sua divulgação.

Anexo I

Lixeiras de resíduos orgânicos/indiferenciados e recicláveis – Anexo I

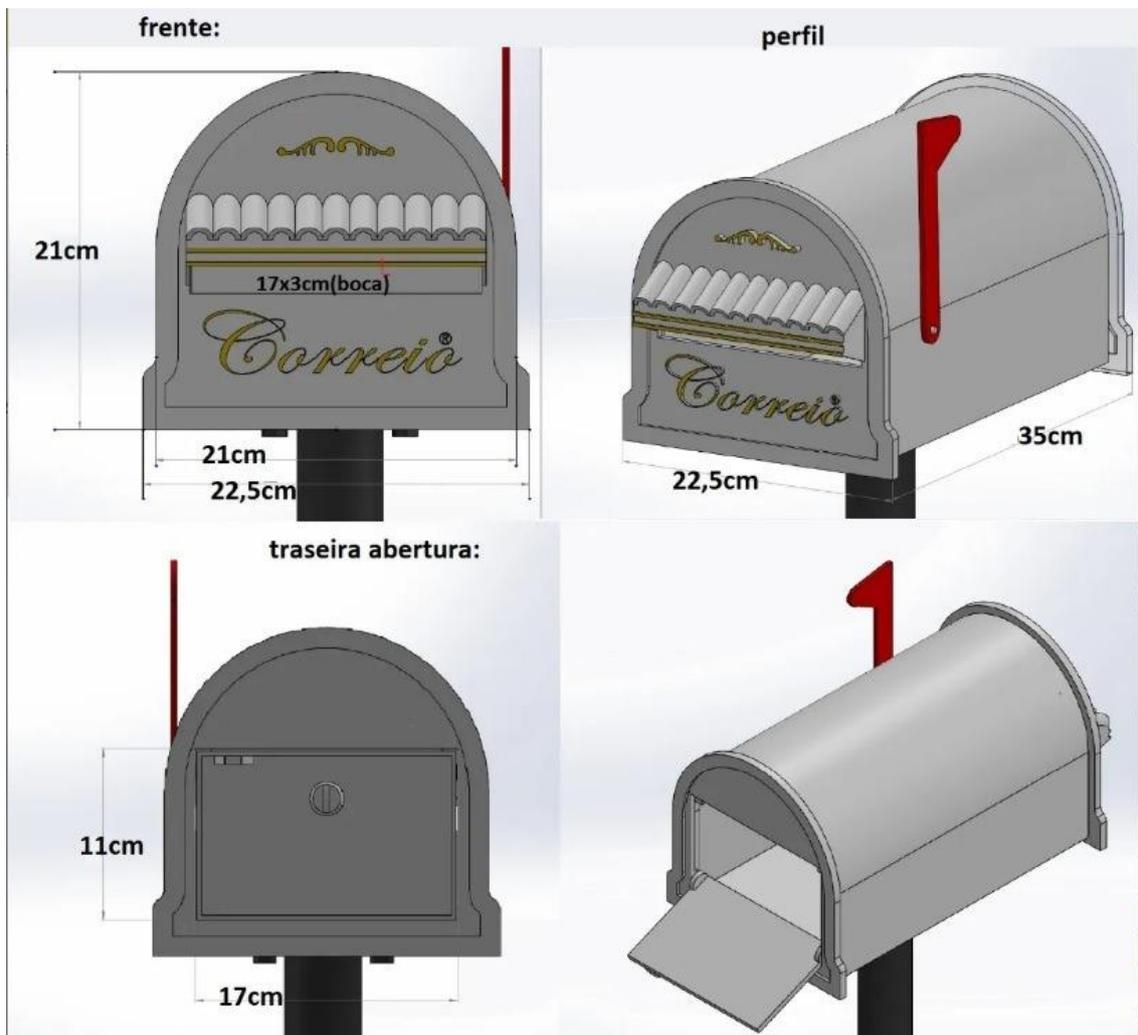
OBS: 1) Deve ser posicionado ao Lado do Padrão da Caesb/CEB; 2) Cores preta e cinza escuro para resíduos indiferenciados; 3) Azul para resíduos recicláveis secos.



Anexo II

Caixa de Correio

OBS: Deve ser instalada ao lado da rampa de acesso para a entrada principal da Residência na área interna do lote, na parte mais próxima ao passeio.



Anexo III

Tinta de referência para área externa dos muros que não confrontem com lotes edificáveis

Marca: **Nova cor**

Especificação: **tinta para piso**

Cor: **Concreto**

OBS: Pode ser adquirido pelo construtor tinta de outra marca com cor similar à de referência.

Figura 1: Ilustração em planta baixa dos padrões das áreas comuns adjacentes aos lotes particulares

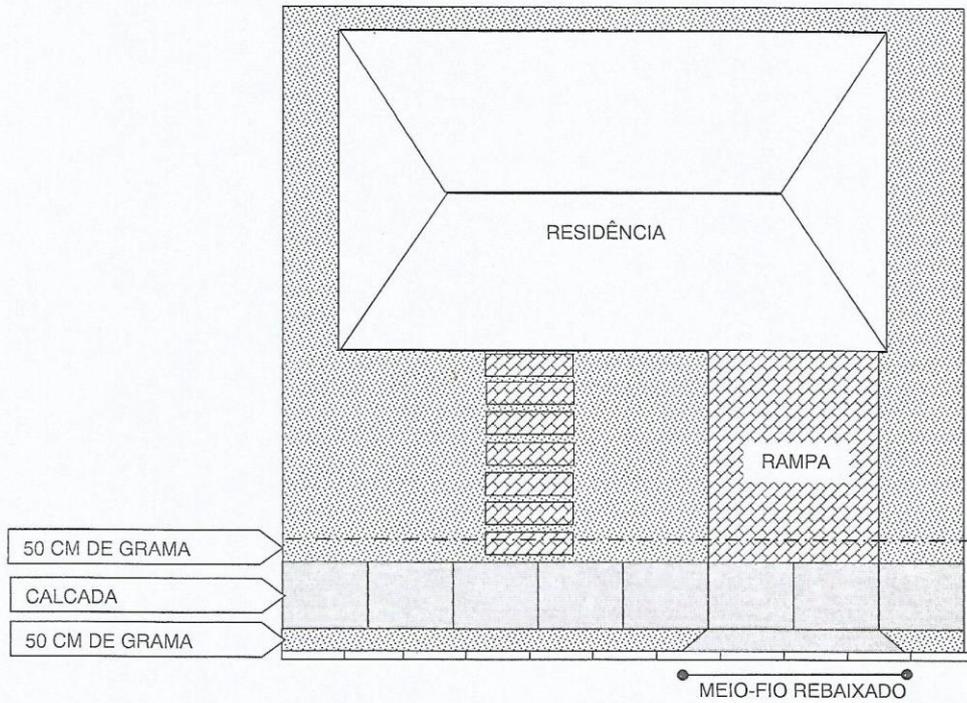


Figura 2: Ilustração, em perfil, do padrão das áreas comuns para acesso às rampas de garagem

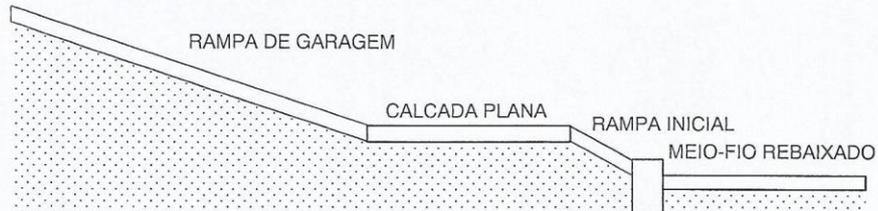


Figura 3: Ilustração, em perfil, do padrão das demais áreas comuns

