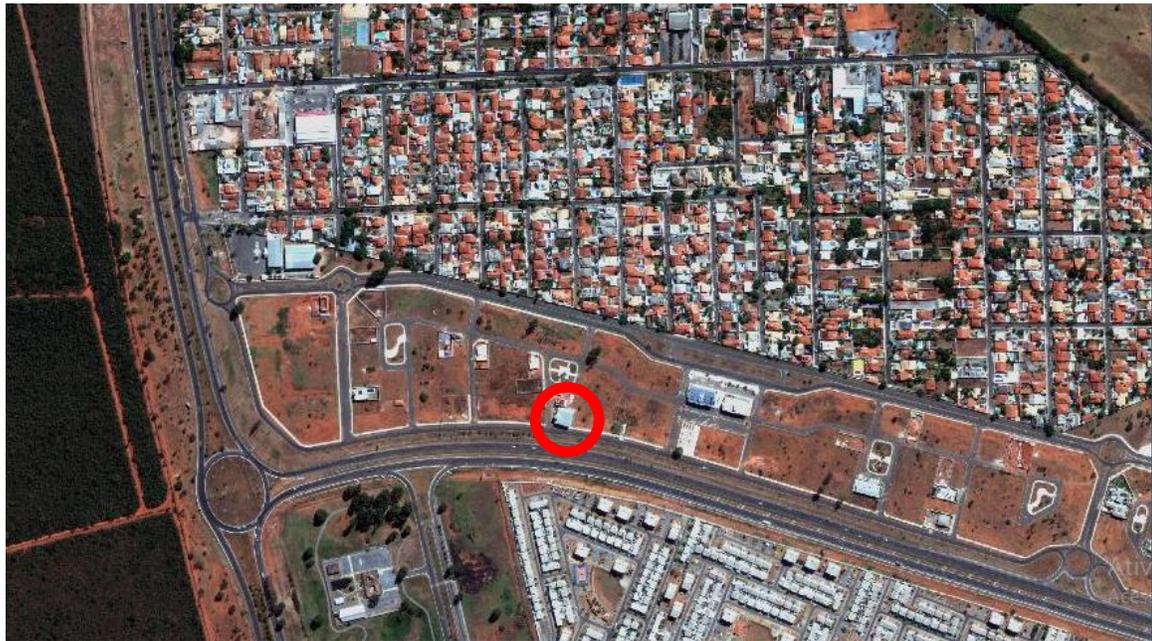


Processo 0307-000270/2012 (995)

Endereço: AVENIDA DAS PAINEIRAS QUADRA 03, CONJUNTO F, LOTE 13 – JARDIM BOTÂNICO/DF

Irregularidades apontadas:

- 1) Divergência entre o uso estabelecido em norma;
- 2) Garagem localizada no afastamento mínimo obrigatório em desacordo com a norma urbanística;
- 3) Descumprimento da taxa mínima de área verde;
- 4) Ausência da apresentação de todas as anuências por parte dos vizinhos;



Processo 0307-000270/2012 (995)

1- DIVERGÊNCIA ENTRE O USO ESTABELECIDO EM NORMA:

3 - USOS E ATIVIDADES PERMITIDAS

3.a. Residencial Unifamiliar

Nos lotes de habitação unifamiliar serão permitidas atividades não incomodas à comunidade, através da anuência dos proprietários dos lotes da vizinhança diretamente envolvida. Assim sendo, poderão ainda ser permitidos, **concomitantemente ao uso residencial unifamiliar**, os seguintes usos e atividades:

3.b. *Educação*: Curso de Línguas; Escola Doméstica; Creche e Jardim de Infância; ou similares.

3.c. *Prestação de Serviços*: Atelier; Estúdio Fotográfico; Relojoeiro/Ourives/Gravador; Restaurador de Objetos Artísticos; Aluguel de Filmes/Louças/Móveis/Revestimentos/Toalhas; Agência de Passagens e Turismo; Agência de Propaganda e Publicidade; Auditores e Peritos; Avaliadores; Consultoria Técnica/Assessoria; Consultórios; Escritórios; Maquetistas; ou similares.

Obs.: O uso residencial unifamiliar deverá existir em, no mínimo, 70 % (setenta por cento) da área total construída, restringindo ao máximo a liberação dos demais usos, enquanto houver áreas disponíveis para tais fins.

Com base no projeto visado e computando o pavimento intermediário, já que **não** consta justificativa técnica apresentada nos autos na época da aprovação, temos a proporção de:

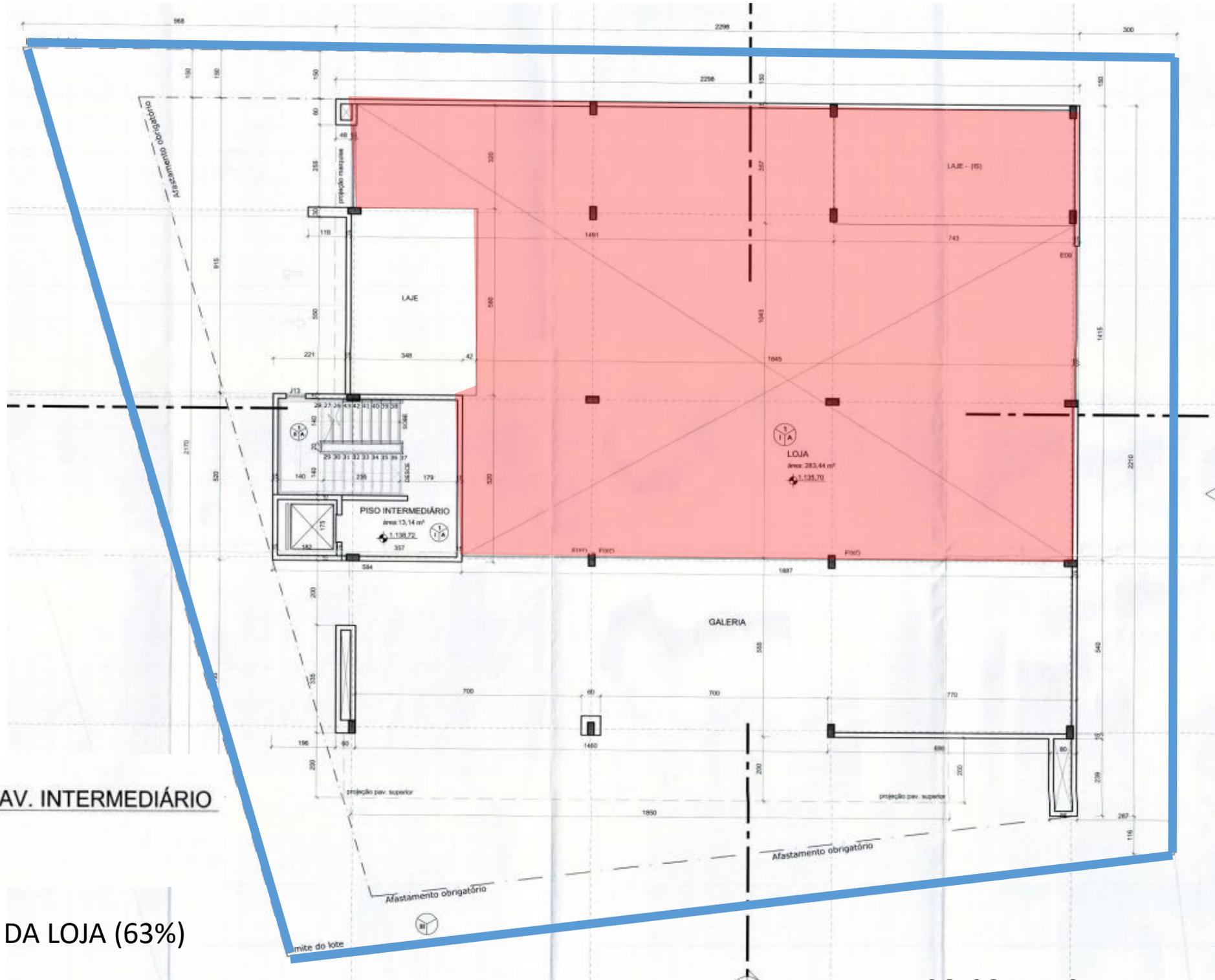
USO RESIDENCIAL: 494,72 m² (37%)
USO COMERCIAL: 850,52 m² (63%),
Totalizando: 1.345,24m² (100%) ,
excluindo a área de garagem.

USO RESIDENCIAL INFERIOR AO LIMITE MÍNIMO DE 70% ESTIPULADO NA NGB 106/98.

Nomenclaturas dos pavimentos definidas pelo autor do projeto	ÁREA CONSTANTE NO INFORMATIVO DE APROVAÇÃO DO PROJETO VISADO EM 20/05/2013 PELA ADM. REGIONAL	ÁREA EFETIVAMENTE OCUPADA LEVANTADA EM RELATÓRIO TÉCNICO FEITO PELA CAP EM 09/02/2018
TÉRREO (uso comercial)	485,14 m ² (49%)	425,26 m ² (31,50%)
PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO (uso comercial)	Não foi computado	425,26 m ² (31,50%)
2º PAVIMENTO (uso residencial)	499,60 m ² (51%)	494,72 m ² (37%)
ÁREA TOTAL (Excluindo a área de garagem)	984,74 m ² (100%)	1.345,24 m ² (100%)

1- DIVERGÊNCIA ENTRE O USO ESTABELECIDO EM NORMA:

Altura máxima entre pisos superior a 4,00m.
Não foi apresentada justificativa técnica por meio de Memorial Descritivo acompanhado de Parecer técnico.



PLANTA BAIXA - PAV. INTERMEDIÁRIO
ESCALA 1/75



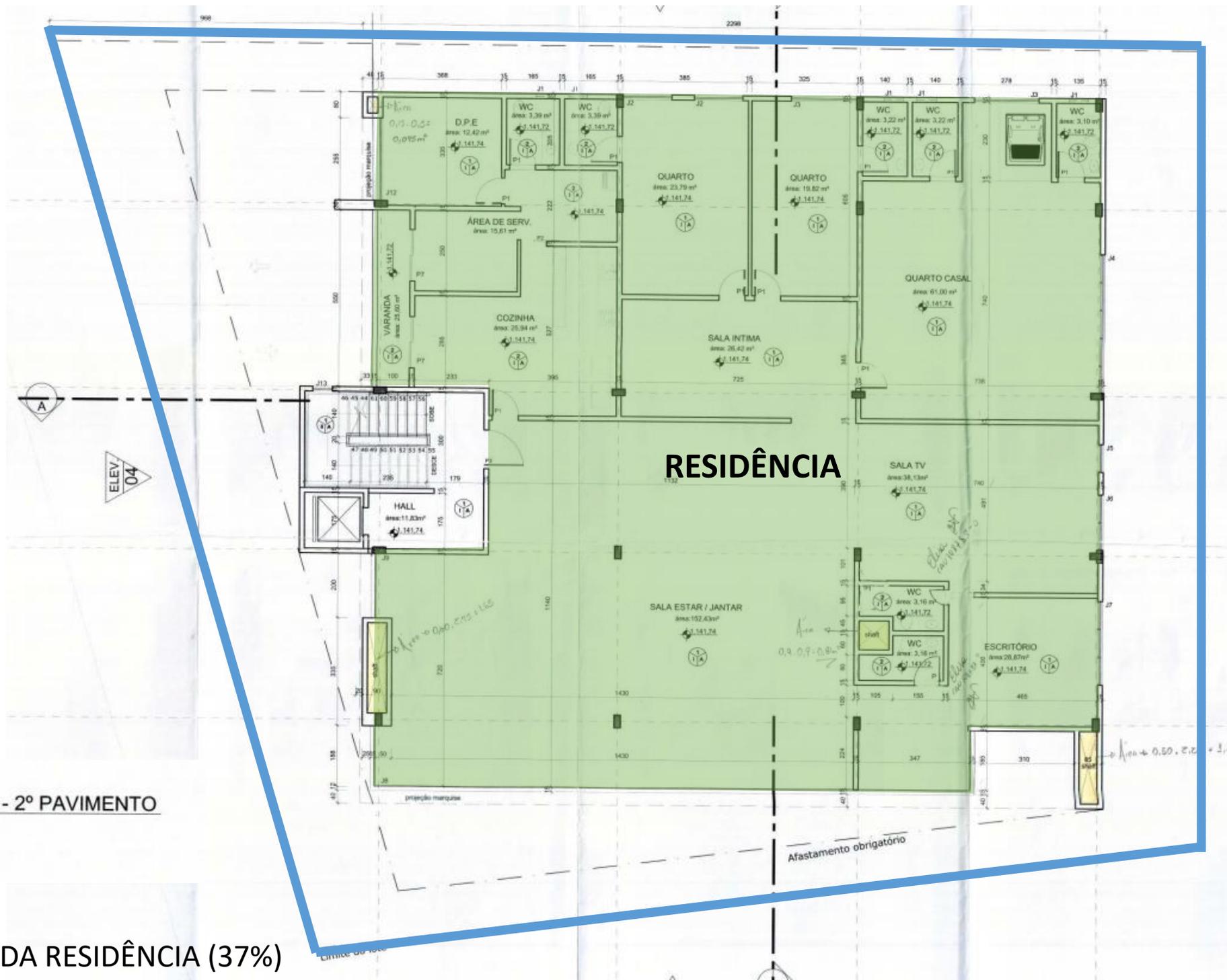
ÁREA DA LOJA (63%)



LIMITE DO TERRRENO

USO COMERCIAL

1- DIVERGÊNCIA ENTRE O USO ESTABELECIDO EM NORMA:



Processo 0307-000270/2012 (995)

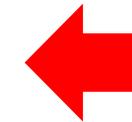
2- AFASTAMENTO MÍNIMO OBRIGATÓRIO:

- Quantitativo de vagas atendido, porém parte das vagas estão localizadas nos afastamentos mínimos obrigatórios.

4 - AFASTAMENTOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS			
Os afastamentos mínimos exigidos, serão os seguintes:			
LOTES	FRENTE (m)	FUNDO (m)	LATERAIS (m)
Fundos voltados para Vias Coletoras ou Arteriais	-3-	-5-	-1,5-
Demais lotes	-3-	-3-	-1,5-

Obs.: Nas áreas de afastamentos mínimos obrigatórios, serão permitidas rampas de acesso ao subsolo, poços de iluminação e ventilação, churrasqueiras com área inferior à 40 m² e piscinas.

A NGB 106/98 determina o que são permitidos nas áreas de afastamentos mínimos obrigatórios



A **GARAGEM** não está listada como obra complementar conforme Art. 151 da Lei nº 2.105/98 (antigo COE/DF):

Art. 151. As obras complementares das edificações consistem em:

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| I – guaritas e bilheterias; | VII – brises; |
| II – piscinas e caixas d'água; | VIII – churrasqueiras; |
| III – casas de máquinas; | IX – pérgulas; |
| IV – chaminés e torres; | X – marquises; |
| V – passagens cobertas; | XI – subestações elétricas. |
| VI – pequenas coberturas; | |

Art. 152. As obras complementares podem ocupar as faixas de afastamentos mínimos obrigatórios do lote, **observadas a legislação de uso e ocupação do solo** e as condições estabelecidas nesta Lei."

Processo 0307-000270/2012 (995)

PLANTA BAIXA SUBSOLO:
PROJETO VISADO EM 20/05/2013



3- DESCUMPRIMENTO DA TAXA MÍNIMA DE ÁREA VERDE:

	NGB 106/98	PROJETO VISADO EM 2013
TAXA DE ÁREA VERDE	MÍNIMO DE 20%	12,99%

10 - TAXA MÍNIMA DE ÁREA VERDE

É obrigatória a reserva de área verde (arborizada e/ou ajardinada) dentro dos limites do lote, onde será proibida a impermeabilização do solo por edificação ou pavimentação, com a taxa mínima de permeabilidade de 20 %.

4- ANUÊNCIA DOS VIZINHOS:

Anuência apresentada sem a Certidão de Ônus para comprovação da propriedade



Anuência apresentada sem a Certidão de Ônus para comprovação da propriedade