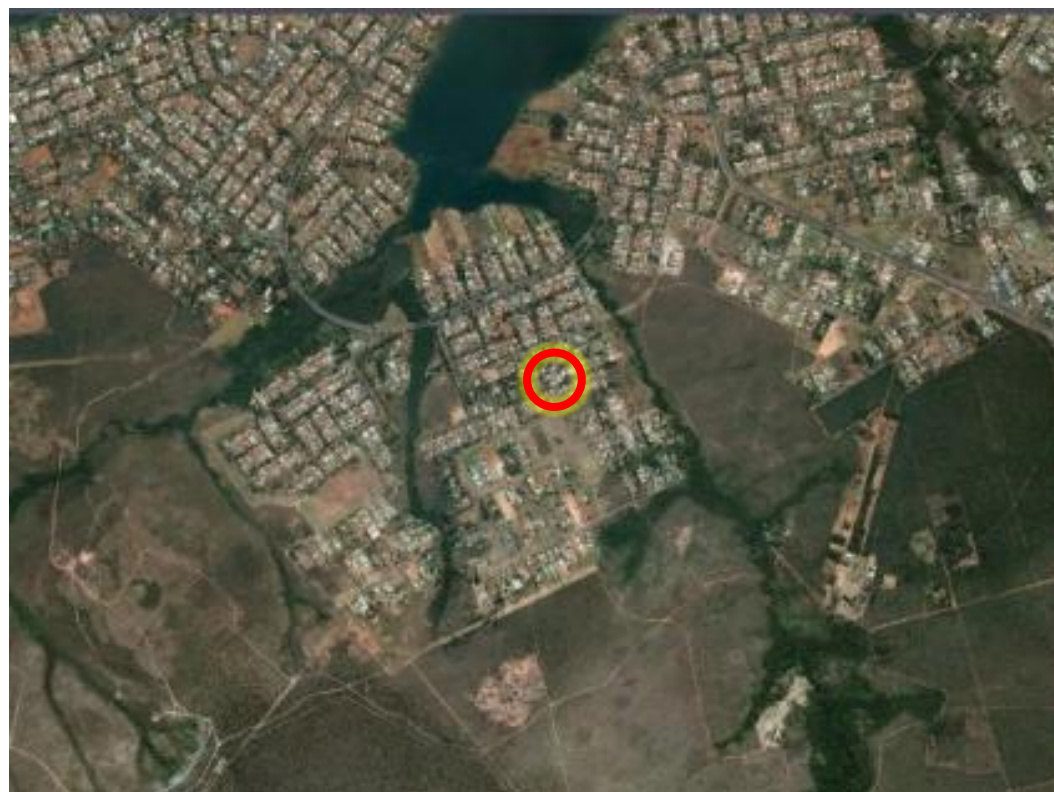


Processos 0146-000194/2013 e 0146-000539/2012

Endereços: SHIS QI 19, CHÁCARAS N° 17 e 18 – LAGO SUL/DF

1. *Irregularidades nos procedimentos de licenciamento de atividade e de aprovação de projeto;*
2. *Titularidade dos imóveis em nome diverso do constante na documentação de licenciamento e aprovação, visto que os títulos de propriedade registram a Associação São Vicente de Paulo, entretanto, a Creche Medalha Milagrosa é intitulada como interessada, ao passo que a ocupação das Chácaras 17 e 18 se efetiva pelo Colégio Internacional Everest;*
3. *Descumprimento do uso previsto pela NGB 161/98 que prevê exclusivamente o uso residencial sob a forma de condomínio urbanístico para a Chácara nº 17;*
4. *Divergências do projeto aprovado com o volume construído, extrapolando a taxa máxima de ocupação definida em 30% da área do lote, porquanto o empreendimento ocupa 2.846,55 m² ;*
5. *Incoerência do Relatório de Impacto de Trânsito aprovado pelo DETRAN/DF, diante dos impactos decorrentes do empreendimento na vizinhança.*



SHIS QI 19 CHÁCARA 17 – LAGO SUL/DF

Fonte: Geoportal - <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>

NORMA VIGENTE: LUOS – RE 2 –Residencial Exclusivo

Admite-se, conforme Art. 83, de forma excepcional, a continuidade do funcionamento de estabelecimento de ensino da atividade de educação infantil, ensino fundamental e ensino médio em todas as UOS, desde que comprovadamente instalado, em funcionamento e credenciado pela Secretaria de Educação do Distrito Federal na data de publicação desta Lei Complementar



Normas anteriores à LUOS:

A aprovação de 2014 foi subsidiada pelo Decreto N 596/97

- Decreto N 596/67: Art 40°. O Setor de Chácaras compreende lotes para residências individuais isoladas, depósitos e construções necessárias para as atividades agrícolas;
- NGB 161/98: Uso residencial sob a forma de condomínio urbanístico

CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	TX PERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
1601	RE 1 ⁽¹⁾ (2)	500<as4000	1,40	1,40	70	10	9,50	3,00	-	3,00	unilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1602	RE 1 - SHIS QL 12 Cj 11 ao 18	1300<as2900	1,60	1,60	80	10	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1603	RE 2	5000<as16000	0,80	0,80	40	20	9,50	5,00	-	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1604	RE 2 - SMDB	11000<as25000	0,40	0,40	40	45	9,50	5,00	-	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1605	RE 2 - SMDB	11000<as25000	0,40	0,40	40	45	9,50	5,00	-	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1

Processo 0146-000194/2013

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO REFERENTE À CHÁCARA 17 – Ano de 2014

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
COORDENADORIA DAS CIDADES

ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DO LAGO SUL
DIRETORIA DE ANÁLISE, APROVAÇÃO DE PROJETOS E LICENCIAMENTO

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO nº 096/2014

Local da Obra (Endereço Oficial):
Lote 15, do Trecho 6, do SHI/SUL

Proprietário:
ASSOCIAÇÃO SÃO VICENTE DE PAULO

Autor do Projeto:
[Redacted]

Responsável (s) Técnico (s):
[Redacted]

Firma Construtora ou Responsável:
[Redacted]

CPF / CNPJ:
00.119.925/0001-56

CREA e/ou CAU nº:
9.994/D U.F. DF

CREA e/ou CAU nº:
9.994/D U.F. DF

Tendo em vista o constante no processo nº 146.000.194/2013, fica concedida licença para execução do projeto visado em 20/01/2014, no local supracitado, com área de 718,49 m² (OBRA INICIAL).

☐ Concessão de Uso ☐ ONALT ☐ ODIR

Finalidade da Edificação:
RESIDENCIAL.

Numeração Predial:
SHI/SUL QI 19, Chácara 17.

Validade do Alvará:
08 (oito) anos, contados a partir da data de sua expedição, podendo ser renovado por igual período. Art. 52, Lei nº 2.105/98.

NOTA: Vide Instruções e Observações no Verso

A taxa de execução de obras paga conforme documento de arrecadação-DAR/SEF/DF s/nº datado de 06/08/2014 no valor de R\$ 485,06 (1ª a 3ª cota).

BRASÍLIA - DF, 08 de setembro de 2014.

[Assinatura]
Diretora

[Assinatura]
Administrador Regional em Exercício

[Assinatura]
Chefe de Gabinete
RA XVI - Matrícula: 1.664.961-3

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
AUTENTICAÇÃO
LS 002859

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
COORDENADORIA DAS CIDADES

INSTRUÇÕES

- O presente ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO deverá permanecer na obra até a obtenção da CARTA DE HABITE-SE.
- A construção deverá obedecer rigorosamente o projeto aprovado ou visado.
- O material a ser empregado na obra e o entulho deverão ser colocados no canteiro de obras.
- Após o início da obra ao serem locadas as fundações, o responsável pela construção deverá requerer a Administração Regional a verificação do alinhamento e cota de soleira.
- O responsável técnico deverá, obrigatoriamente, comunicar à Administração Regional qualquer paralisação da obra por prazo superior a 30 (trinta) dias.
- Segue em anexo a guia de controle de fiscalização de obras que deverá permanecer na obra.
- Entulho não pode ser jogado em área pública.
- O prazo para apresentação dos projetos que trata o Art. 34 Inciso III e IV Parágrafo 2º do Decreto 19.915/94, é de 60 (sessenta) dias a contar da data de expedição do Alvará de Construção.
- Solicitar a esta Administração a verificação do alinhamento e da cota Georeferenciada antes da concretagem do baldrame.
- A área verde contígua aos lotes não deve ser cercada com muro em alvenaria ou chapa metálica.
- Nos lotes de esquina, as cercas laterais devem ser executadas no limite do lote, deixando a área pública acessibilidade e calçadas.
- Fica proibido a instalação de cercas elétricas, tendo em vista que a Lei 3297/2004 ainda não foi regulamentada.
- Fica proibido cercamento de área verde, tendo em vista que a Lei 1519/97 foi considerada inconstitucional pelo Conselho Especial do TJDF, publicado no Diário de Justiça em 12/08/05.
- Atender ao art. 50, parágrafo 1º, inciso IV e V do Decreto nº 25.856/2005, referente a recuperação de áreas degradadas e construção de calçada, antes da expedição da Carta de Habite-se.
- Não é permitida a remoção da vegetação do cerrado nas áreas públicas adjacentes ao condomínio.

OBSERVAÇÃO

O Alvará de Construção tem validade imprescritível após a conclusão das fundações necessária à edificação licenciada.

A Lei nº 9.476, de 23 de agosto de 1997, determina que o Instituto de Seguridade Social - INSS, seja informado da emissão deste documento.

Folha: 159
Proc: 146.000194/2013
165296-18
Rubrica: [Assinatura] Matrícula: [Assinatura]

Pavimento	Área Pavimento (Deduzida Área Concedida)	Área Concedida (m²)			Numeração das Unidades Imobiliárias
		Varanda	Torre	Subsolo	
Casa sede	517,93				
Caixa d'água	9,86				
Bloco de lazer - chu.	61,88				
Bloco de lazer - vet.	128,82				
ÁREA TOTAL	718,49				Área Inicial: Acresc./Decr.

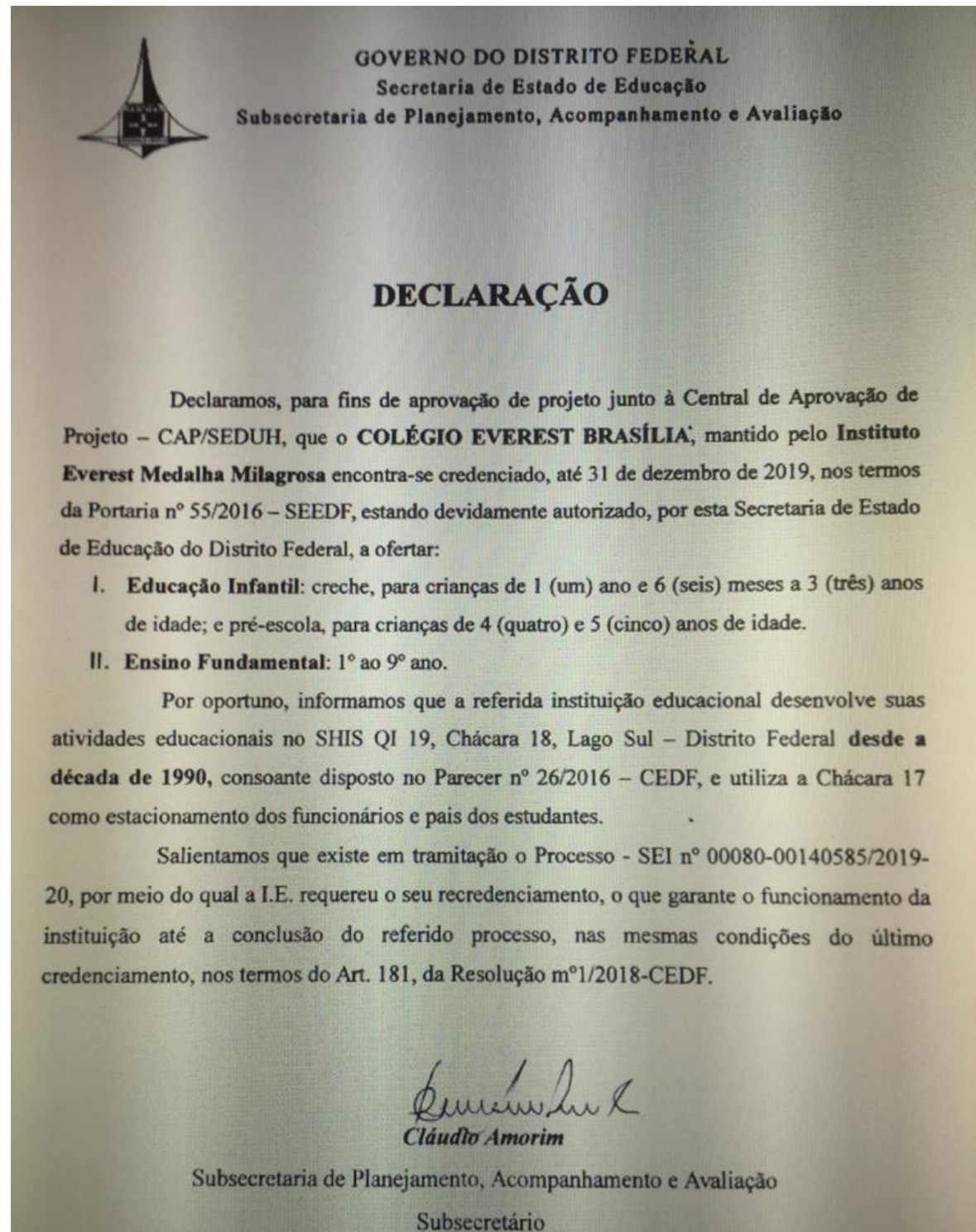
RECEBIDO
DATA 16/9/14
HORA 18:22 h
Ass. Matr. [Assinatura]

CASO DE REMEMBRAMENTO

ereços Iniciais:
ereço Final:
eração Predial Oficial:

SHIS QI 19 CHÁCARA 17 – LAGO SUL/DF

Foi apresentado projeto de modificação com acréscimo, embasado no Art. 83 da LUOS, com a documentação emitida pela Secretaria de Educação comprovando a instalação, funcionamento e credenciamento junta à esta Secretaria.



SHIS QI 19 CHÁCARA 18 – LAGO SUL/DF

Fonte: Geoportal - <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>

NORMA VIGENTE: LUOS - Institucional



Normas anteriores à LUOS:

A aprovação de 2014 foi subsidiada pela NGB 129/87

- Decreto N 596/67: Art 40°. O Setor de Chácaras compreende lotes para residências individuais isoladas, depósitos e construções necessárias para as atividades agrícolas;

- NGB 129/87: obras de assistência ao menor carente com internato e semi-internato, seminário e residência do pároco, ensino pré-escolar e 1º grau e obras de apoio às atividades permitidas

1615	CSH 3	100000<as110000	0,70	0,70	50	30	12,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1616	Inst TM	as250	1,00	1,00	100	-	8,50	-	-	-	-	obrigatória	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1617	Inst	650<as9500	0,70	0,70	70	20	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1618	Inst	10500<as70000	0,65	0,65	40	20	8,50	5,00	-	5,00	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1619	Inst	40000<as200000	0,20	0,20	10	70	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1620	Inst	200000<as300000	0,06	0,06	6	70	12,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1621	Inst - Tipo A TM	650<as9500	1,00	1,00	70	20	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2

Processo 0146-000539/2012

RIT – PARECER e APROVAÇÃO PELO DETRAN

SHIS QI 19 CHÁCARA 18 – LAGO SUL/DF

 GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE SEGURANÇA PÚBLICA E DEFESA SOCIAL
DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO DO DISTRITO FEDERAL
NÚCLEO DE ESTUDOS E ELABORAÇÃO DE PROJETOS

 GDF

PARECER

Parecer nº 26/2013 Nupro – (Fica cancelado o Parecer nº 20/2013 Nupro)

Interessado: Creche Medalha Milagrosa
Responsável Técnico: [Redacted]
Endereço: SHIS QI 19 Chácara 18 - Lago Sul/DF
Assunto: Aprovação de projeto de obra inicial de atividade com impacto no trânsito.

I- Base Legal
Lei Federal 9.503/1997 (Código de Trânsito Brasileiro - CTB) e Decreto Distrital nº 19.915/1.998, Decreto Distrital nº 33.740/2012 e Decreto Distrital nº 33.741/2012.

II - Informações do Empreendimento
Este Parecer retifica o Parecer nº 20/2013 Nupro, uma vez que, conforme apresentado na Carta nº 64/2013, datada de 03 de dezembro de 2013 (cópia anexa) ao protocolar o parecer na Administração Regional do Lago Sul constatou-se uma divergência entre área total construída informada pelo empreendedor à Administração e a área total construída informada ao Detran para análise do Relatório de Impacto no Trânsito – RIT.
Conforme descreve a Carta nº 66/2013 datada de 12 de dezembro de 2013 (cópia anexa) que atende à Exigência nº 156/2013, a informação prestada pelo Técnico sobre a área total construída estava equivocada. A divergência ocorreu, segundo explicações prestadas pelo técnico responsável, porque a área informada inicialmente como sendo a área total construída de 2.921,23 m² era na verdade a área de ocupação (projeção). A informação correta sobre a área total construída é de 3.778,05m².
Para efeito de análise do RIT esta divergência implicará somente na quantidade de vagas a serem oferecidas pelo empreendimento que passou de 42 vagas para 51 vagas, conforme cálculo baseado nas definições do Código de Edificações do Distrito Federal. Esta quantidade foi alterada em projeto e estão devidamente localizadas dentro do lote do empreendimento, estando a análise completa quanto à segurança viária da circulação e do estacionamento.

DSV 79269-1 – PGT 35/2013

2

Esta divergência de área em nada mais interfere quanto à análise do RIT pois todos os cálculos foram feitos a partir da lotação das salas de aula, restando esta inalterada.
Desta forma, apresento as informações retificadas sobre o empreendimento em tela:

- A edificação fará uso de atividade **Educacional** de Ensino infantil e fundamental.
- Possui área construída total de 3.778,05m²;
- Possui área de estacionamento externo de 2.265,00 m²;
- Possui 08 salas de aula, 04 salas de atividades (dança, artes, recreação, biblioteca e computação) e 02 quadras poliesportivas.
- Segundo o Código de Edificações do DF a quantidade de vagas exigida é de 51 vagas, e o empreendimento oferecerá as 51 vagas soltas distribuídas em dois bolsões de estacionamento no térreo que **não poderão ser exploradas comercialmente**, conforme relatório fornecido.
- O empreendimento possui 01 acesso único, com área de embarque e desembarque localizado em frente à entrada principal e demarcação de vagas especiais, conforme definido em legislação.

III – Conclusão
Não havendo impedimentos relativamente ao trânsito, este parecer é favorável à concessão de anuência para aprovação do projeto arquitetônico do empreendimento nos termos apresentados pelo requerente, vedadas quaisquer modificações que impactem a circulação de veículos e pedestres, dentro e fora do lote.

IV- Anexos:
Prancha 01/04 – Planta de Situação/ Locação/ Mapa de Esquadrias/ Quadro de especificações.
Prancha 02/04 – Planta do Pavimento Térreo – Bloco A

É o parecer, smj.
Brasília-DF, 17 de dezembro de 2013.

[Redacted] Analista de Trânsito – 79269-1
[Redacted] Gerente de Engenharia

Observações e advertências:
1- Os parâmetros de projeto arquitetônico da edificação, entre estes o dimensionamento do estacionamento externo, a garagem e seus acessos, deverão ser verificados e aprovados pela Administração Regional;

SETOR:	SETOR DE HABITAÇÕES INDIVIDUAIS SUL - RA XVI
ENDEREÇO:	SHIS QI 19 CHÁCARA 18
PROPRIETÁRIO:	[Redacted]
AUTOR DO PROJETO:	[Redacted]
RESPONSÁVEL TÉCNICO:	[Redacted]

PROPRIETÁRIO: [Redacted]
AUTOR DO PROJETO: [Redacted] CAU 79128-6
RESPONSÁVEL TÉCNICO: [Redacted] CREA 9994 D/DF


G.D.F. DETRAN-DF GEREN
ANALISTA DE TRÂNSITO 79269-1
APROVADO EM CONSULTA PRÉVIA no que se refere aos aspectos legais e funcionais do Trânsito.

CAU
DLFO

**PROJETO DE ARQUITETURA
DE MODIFICAÇÃO COM ACRÉSCIMOS**

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO REFERENTE À CHÁCARA 18 – Ano de 2014

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA CASA CIVIL DA GOVERNADORIA DO DISTRITO FEDERAL
DIRETORIA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS
FORÇA TAREFA PARA APROVAÇÃO DE PROJETO DE EDIFICAÇÃO – Dec. N°
34.563/2013

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO n° 054/2014

Local da Obra (Endereçamento Oficial): Lote 18, do Trecho Ch-6 do Setor de Habitações Individuais Sul – SHI/Sul – Brasília-DF

Proprietário:

Associação São Vicente de Paulo

CPF / CNPJ:

17.507.708.0001-36

Autor do Projeto:

CREA e/ou CAU n°:

U.F.
NAC

Responsável (s) Técnico (s):

CREA e/ou CAU n°:

U.F.
DF

Firma Construtora ou Responsável:

Kaza Empreendimentos e Engenharia Ltda – 9577 e
Área Realty Empreendimentos Imobiliários S/A – 5.215

Tendo em vista o constante no processo n° 146.000.539/2012, fica concedida licença para execução do projeto visado em 20/01/2014, no local supracitado, com área de 878,65m² (acréscimo de área).

Concessão de Uso

ONALT

ODIR

Finalidade da Edificação:

USO COLETIVO – INSTITUCIONAL – ENSINO FUNDAMENTAL

Numeração Predial:

SHI/Sul QI 19 Chácara 18 – Lago Sul – Brasília-DF

Validade do Alvará:

08 (oito) anos, contados a partir da data de sua expedição, podendo ser renovado por igual período. Art. 52, Lei n° 2.105/98.

NOTA: Vide Instruções e Observações no Verso

Taxa de execução de obras paga conforme documento de arrecadação-DAR/SEF/DF n° s/n° datado de 31/10/2014 no valor de R\$ 1.968,82.

BRASÍLIA - DF, 28 de novembro de 2014.

Gerente - SALPE/DIAAP
Mat. – 41.430-1

Diretora - DIAAP
Mat. – 1.655.619-4

Folha N°

199

[illegible]

Processo 0146-000539/2012

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO REFERENTE À CHÁCARA 18 – Projeto de Modificação com acréscimo, emitido em 28/02/2020

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL
Diretoria de Alvará

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO n.º 325/2020

Local da Obra: **LOTE N.º 18, DO TRECHO CH-6, DO SHI/SUL - LAGO SUL/DF**

Proprietário: **ASSOCIAÇÃO SÃO VICENTE DE PAULO** CPF ou CNPJ: **33.570.052/0001-52**

Autor do Projeto: [REDACTED] CREA/CAU [REDACTED] U.F: DF

Responsável Técnico: [REDACTED] CREA/CAU [REDACTED] U.F: DF

Firma Construtora ou Responsável: **AREA REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A** Registro: 5215-DF

Tendo em vista o constante no processo nº 0146-000539/2012 (interno: 441), fica concedida licença para execução do projeto visado em 01/11/2019 - data da assinatura do informativo (doc(s). SEI nº 30880173 - INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA APROVAÇÃO DE PROJETO Nº 52/2019) no local supracitado com área total de 5.310,20 m² (obra inicial 3.778,05 m² e acréscimo de 1.532,15 m²).

Concessão de Uso:	Compensação Urbanística	ONALT:	ODIR:	CMU
-	-	-	-	-

Finalidade da Edificação
INSTITUCIONAL / EDUCACIONAL

Numeração Predial: **SHI/SUL QI 19 CHÁCARA 18 - LAGO SUL/DF**

Validade do Alvará:
 05 (cinco) anos, contados a partir da data de sua expedição. (art. 70 da Lei nº 6.138/2018).

NOTA: Vide instruções e observações

Taxa de execução em situação regular conforme Certidão Positiva de débitos com efeito de Negativa do DF Legal Nº C012080701202013484279 expedida em 07/01/2020 com validade até 07/04/2020.

BRASÍLIA - DF, 28 de fevereiro de 2020.

[REDACTED] Diretor de Alvará
 Coordenação de Licenciamento e Contratos
 Mat.: 270.923-6

[REDACTED] Coordenadora
 Coordenação de Licenciamento e Contratos
 Mat.: 1.661.473-9

[REDACTED] Subsecretário
 Central de Aprovação de Projetos
 Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal

SEMGDF - 36243008 - Alvará de Construção - Novo Código de Obras

1 - O presente ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO deverá permanecer na obra até a obtenção da CARTA DE HABITE-SE.
 2 - A construção deverá obedecer rigorosamente o projeto habilitado.
 3 - O material a ser empregado na obra e o entulho, deverão ser colocados no canteiro de obras (deverá ser colocado tapume na obra).
 4 - Para o início das obras, é necessário requerer ao Poder Executivo o certificado de demarcação do lote ou projeção, a certidão de alinhamento e de cota de soleira.
 5 - O responsável técnico deverá, obrigatoriamente, comunicar ao órgão de fiscalização de atividades urbanas qualquer paralisação da obra por prazo superior a 30 (trinta) dias.
 6 - Entulho não pode ser jogado em área pública.

OBSERVAÇÕES

O Alvará de Construção tem validade imprescritível após a conclusão das fundações necessárias à edificação licenciada. A Lei nº 9.476, de 23 de agosto de 1997, determina que o Instituto de Seguridade Social - INSS, seja informado da emissão deste documento. As áreas abaixo discriminadas estão de acordo com as INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA APROVAÇÃO DE PROJETO Nº 52/2019 (doc. SEI nº 30880173) processo 0146-000539/2012.

PAVIMENTOS	Inicial (m²)	Área de construção (m²)							Subtotal	Numeração das Unidades Imobiliárias
		Modificação			Áreas públicas Objeto de Concessão de Uso					
		Existente	Acrescida	Decrescida	Subsolo - Garagem	Nível Solo - Torre de Circulação Vertical	Esp. Aéreo - Varandas e exp de Compartimento	Outros - GLP, Laje Técnica		
TÉRREO BLOCO A	-	1.895,90	92,98	-	-	-	-	-	1.988,88	BLOCO A
TÉRREO BLOCO B	-	221,65	-	-	-	-	-	-	221,65	BLOCO B
TÉRREO BLOCO C	-	729,00	-	-	-	-	-	-	729,00	BLOCO C
SEMIENTERRADO BLOCO C	-	729,00	-	-	-	-	-	-	729,00	
SUBSOLO BLOCO C	-	202,50	-	-	-	-	-	-	202,50	BLOCO D
COBERTURA SOMBRETE/LONA	-	-	580,31	-	-	-	-	-	580,31	
SUBSOLO BLOCO D	-	-	298,59	-	-	-	-	-	298,59	
TÉRREO BLOCO D	-	-	560,27	-	-	-	-	-	560,27	
TOTAL (m²)	-	3.778,05	1.532,15	-	-	-	-	-	5.310,20	
ÁREA TOTAL DE CONCESSÃO DE USO										

EM CASO DE REMEMBRAMENTO

Endereço Inicial: -

Endereço Final: -

Local da Obra: -

Observação: **"ÁREA EXISTENTE CONFORME O ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº 054/2014 EMITIDO PELA DIRETORIA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS (DOC. SEI Nº 36243342).**

Coordenadas do lote fornecidas pelo GeoPortal

Coordenada X: 193794,0342 Coordenada Y: 8244222,0089

CIU: 154III2C0075

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

ONALT

uso anterior: -

uso permitido pela norma atual: -

uso proposto: -