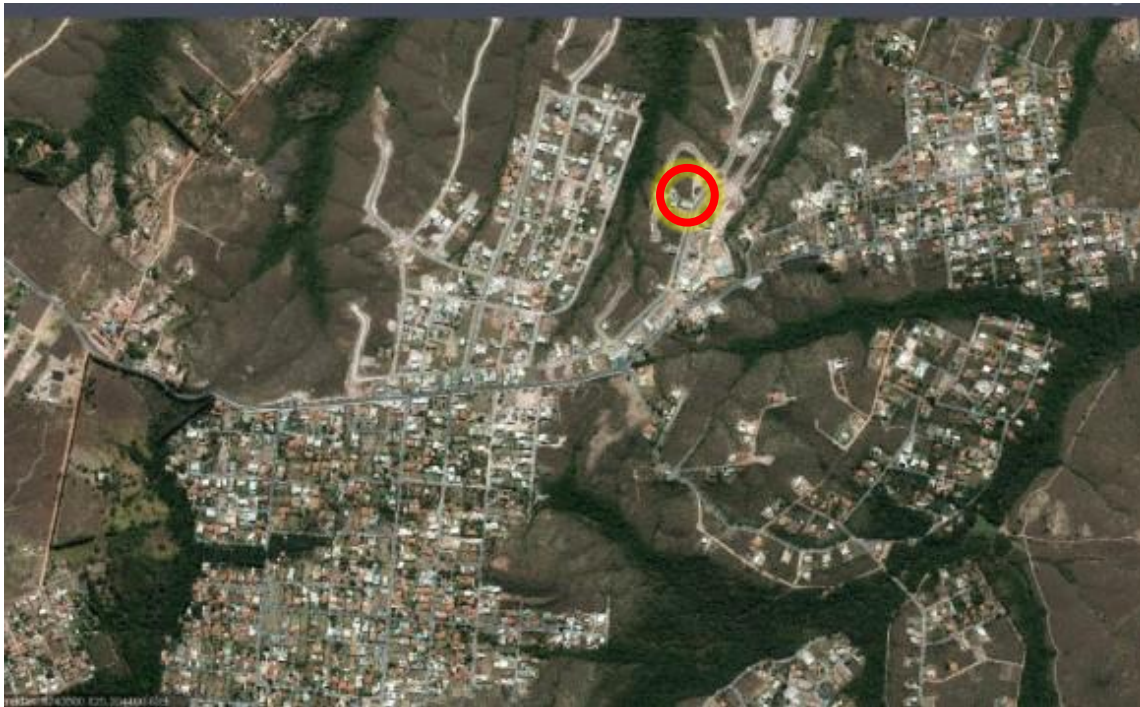


## Processo 0307-000003/2012

Endereço: Condomínio Morada de Deus, Rua Cocal, Lote 2 - Jardim Botânico/DF.

Irregularidades identificadas pela Administração Regional no pedido de projeto de modificação em 01/03/2017:

1. Construção de 2 (dois) subsolos;
2. Construção superior de pavimentos permitidos pela norma;
3. Extrapola taxa máxima de ocupação;
4. Extrapola taxa mínima de área verde.



### **Antes de adentrar à análise técnica, importante mencionar 2 pontos:**

Visto do projeto arquitetônico se deu 13.03.2012;

Alvará de Construção em 26.06.2012;

1 - Foi dada a anulação da aprovação e do Alvará de Construção em 03.07.2019, conforme Ordem de Serviço nº 34/2019, em 03/07/2019, sendo competência da CPCOE anulação ou convalidação dos atos administrativos.

2- A anulação do visto e do alvará de construção ocorreu quando já expirado o prazo decadencial acima indicado.

# Processo 0307-000003/2012

## NORMA ESPECÍFICA DO LOTE: NGB 033/2007

Rua Cocal	6 e 8	LH-2
	1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25.	LH-3

### 5 – TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO

TMaxO = (projeção horizontal da área edificada ÷ pela área do lote) x 100

5.a. Para o cálculo da Taxa Máxima de Construção serão computadas todas as edificações existentes no lote.

5.b. A Taxa Máxima de Ocupação será definida de acordo com a categoria do lote:

5.b.1. A taxa máxima de ocupação dos lotes tipo LH1 será de 70% da área do terreno.

5.b.2. A taxa máxima de ocupação dos lotes tipo LH2 será de 60% da área do terreno.

5.b.3. A taxa máxima de ocupação dos lotes tipo LH3 será de 50% da área do terreno.

### 7 – PAVIMENTOS

7.a. Serão permitidas construções com o máximo de dois pavimentos, respeitados os índices estabelecidos pela Taxa Máxima de Ocupação e pelo Coeficiente de Aproveitamento referente ao tipo do lote.

7.b. É permitida a construção de um único subsolo, observados os afastamentos mínimos obrigatórios. Considera-se subsolo a parte da edificação situada em nível inferior ao do pavimento térreo, podendo aflorar no solo nos casos em que o terreno permitir. A sua utilização ficará condicionada aos usos compatíveis com a habitação (permanência prolongada, transitória e especial) e a ventilação e iluminação natural necessárias, de acordo com as normas estabelecidas no Código de Obras e Edificações do Distrito Federal. A sua área será computada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento.

### 9 – TAXA MÍNIMA DE ÁREA VERDE OU TAXA DE PERMEABILIDADE

9.a. A Taxa de Permeabilidade do Solo é o percentual mínimo da área do lote onde é proibida a sua impermeabilização por edificação ou pavimentação;

9.b. A Taxa de Permeabilidade será definida de acordo com a categoria do lote:

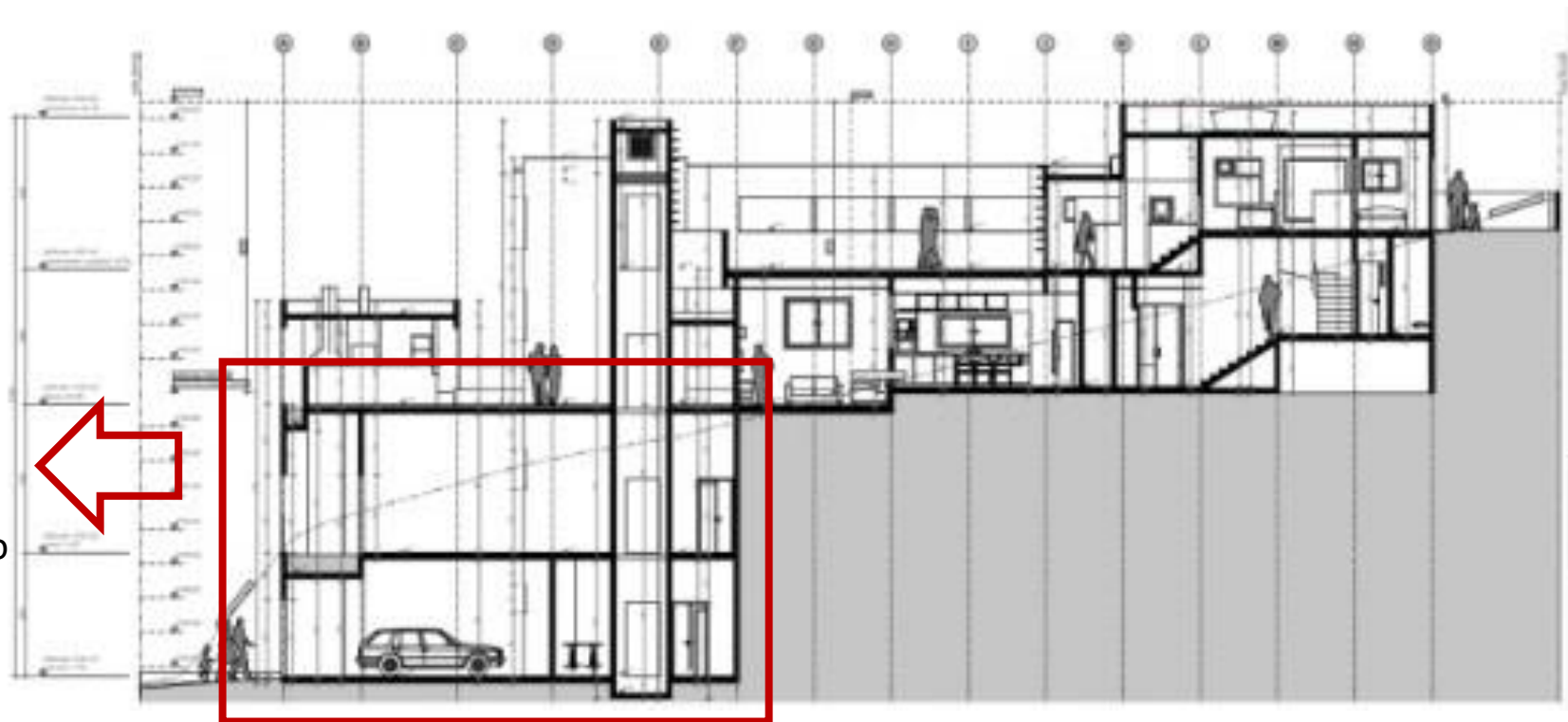
9.b.1. A taxa de permeabilidade dos lotes tipo LH1 será de 20% da área do terreno.

9.b.2. A taxa de permeabilidade dos lotes tipo LH2 será de 30% da área do terreno.

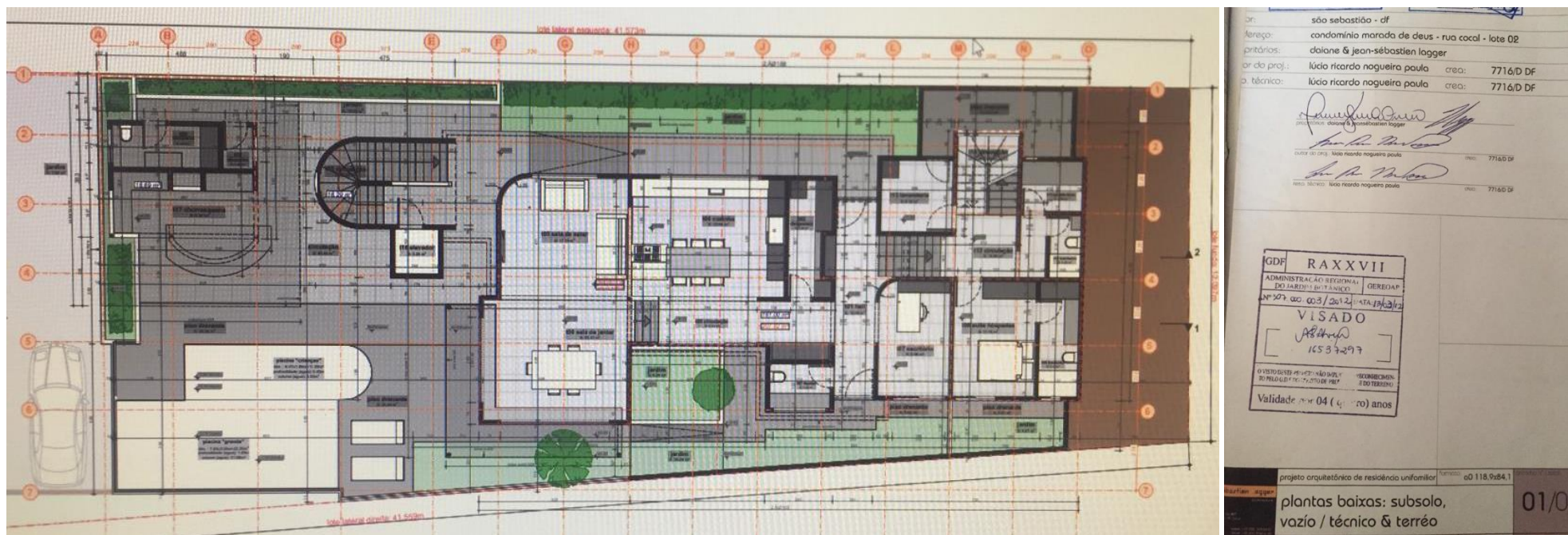
9.b.3. A taxa de permeabilidade dos lotes tipo LH3 será de 40% da área do terreno.

PLANO ARQUITETURA				
NORMAS DE EDIFICAÇÃO, USO E GABARITO				
<b>NGB - 033/07</b>		REGIÃO ADMINISTRATIVA SÃO SEBASTIÃO – RA XIV "RESIDENCIAIS MORADA DE DEUS" USO RESIDENCIAL		
FOLHA 01/07	PROJETO: <i>[assinatura]</i> PLANO ARQUITETURA	DE ACORDO: <i>[assinatura]</i> GERAR	APROVO: <i>[assinatura]</i> GRUPAR REPR. SEDUMA	DE ACORDO: <i>[assinatura]</i> SEC. EXEC. GRUPAR
DATA: 16/06/2008				

Dois subsolos,  
sendo permitido  
um único subsolo



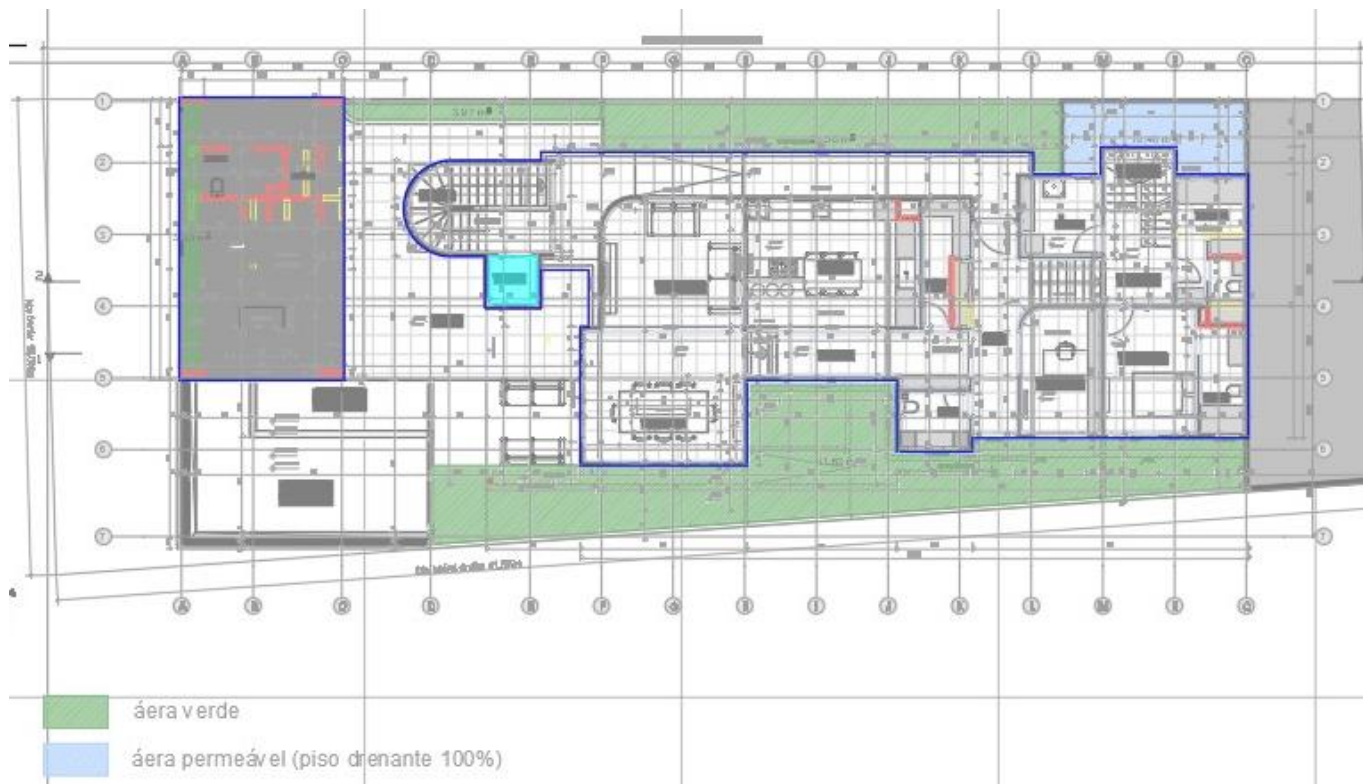
*A taxa máxima de ocupação e a taxa mínima de área verde, no que diz respeito ao imóvel em questão, o projeto visado em março de 2012, apresenta respectivamente 356,26 m<sup>2</sup> (63,29% da área do lote) e 206,68 m<sup>2</sup> (36,71% da área do lote), portanto, também encontram-se em desacordo com os parâmetros da NGB.”*





# Processo 0307-000003/2012

Porém, dada a impossibilidade de cálculo de áreas do projeto licenciado, foi solicitada ao interessado a apresentação do projeto em extensão (dwg), no qual foi apresentado projeto de modificação, sem acréscimo de área e encaminhado ao Setor de Cálculo da CAP no qual constatou que a taxa máxima de ocupação está em conformidade com os parâmetros estabelecidos da norma (43,99% em projeto, quando a norma autoriza, no máximo, 50%). Já a Taxa Mínima de Área Verde/Permeabilidade não foi respeitada, com uma porcentagem abaixo do determinado pela NGB 033/2007 (23,67%, quando a norma exige, no mínimo, 40%).



## NOTA APRESENTADA PELO AUTOR DO PROJETO

### observações:

- as modificações realizadas não alteraram o total das áreas construídas e edificadas
- o formato da cobertura da churrasqueira mudou mas a área é igual (45,80 m<sup>2</sup>)
- o quadro de áreas permanece igual a do quadro que tem nas plantas aprovadas com alvará de construção nº 066/2012

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH  
Central de Aprovação de Projetos - CAP

**DESPACHO**

À Assessora Especial Juliana Calvelhe  
Encaminhamento a memória de cálculo dos seguintes itens conforme solicitação acostada ao nº SEI 43798766:

Área do lote:  
Área do lote/projeção (m<sup>2</sup>) 562,94

Taxa de Área Verde (%) ;	40%	562,94 x 40% = 225,18m <sup>2</sup>
Exigência Normativa (m <sup>2</sup> )		Aferido em projeto
225,18		133,25 23,67%

Taxa de Ocupação Máxima (%) ;	50%	562,94 x 50% = 281,47m <sup>2</sup>
Exigência Normativa (m <sup>2</sup> )		Aferido em projeto
281,47		247,61 43,99%

Brasília - DF, 21 de julho de 2012

Analista da CAP - Setor de Cálculo  
CAP/ SEDUH  
Mat. nº. 272.079-5

Norma vigente - LUOS: mesmos parâmetros urbanísticos