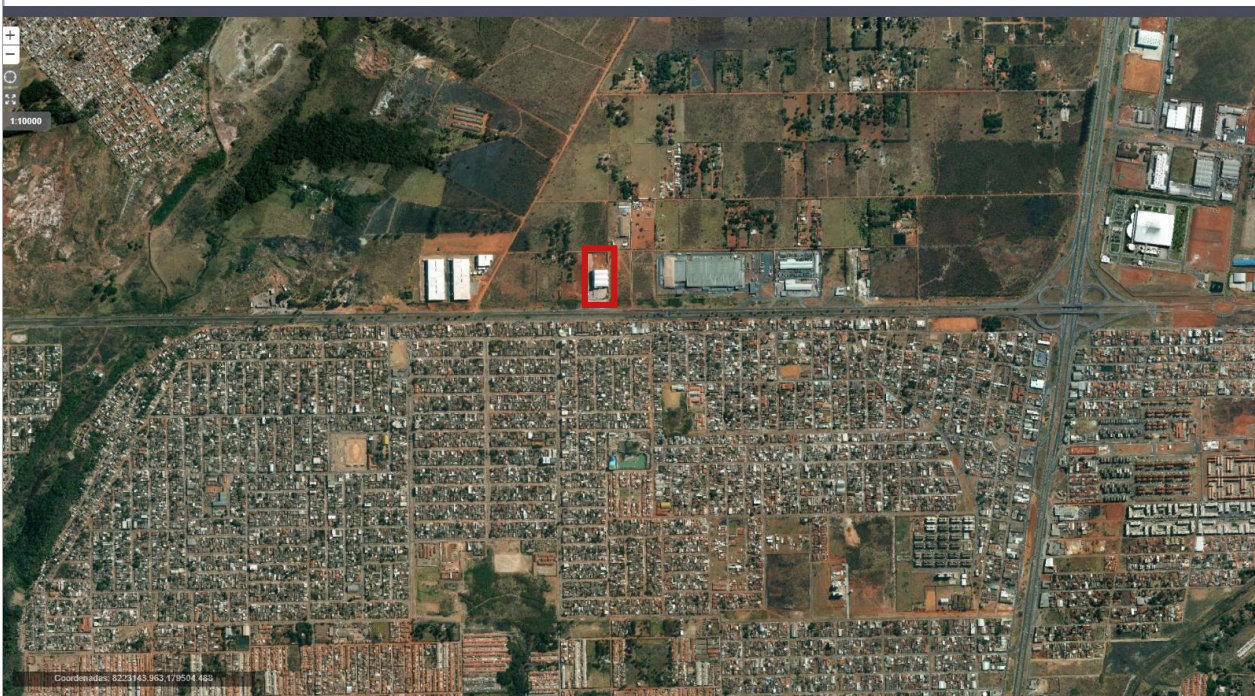


Processo 0143-000672/2012 (5530)

Endereço: Núcleo Rural Santa Maria Rodovia DF 290, Chácara 20B - Santa Maria/DF

Irregularidades identificadas pela CAP na aprovação de projeto sem alteração de área em 23/05/2018 pela Administração Regional de Santa Maria:

- 1- Aprovação do projeto de arquitetura uma vez que houve acréscimo de área na guarita e não houve decréscimo no mezanino;
- 2- Administração Regional de Santa Maria não detinha competência para a aprovação, ocorrida no ano de 2018;
- 3- Obrigatoriedade da realização do parcelamento do solo para que fosse efetivada a destinação urbana no imóvel.



Origem: Administração de Santa Maria

Processo 0143-000672/2012 (5530)



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
CASA CIVIL
COORDENADORIA DAS CIDADES
ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE SANTA MARIA – RAXIII
DIRETORIA DE OBRAS – DIORB

Matrícula: 13649330

Folha nº 47

Proc. nº 143.000.672/2012

Janeira Cortes Lima

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº10/2013

Local da Obra:

DF 290 CHACARA 20B NUCLEO RURAL SANTA – MARIA -DF

Proprietário:

CPF / CNPJ:

018.062.879-86

Autor do Projeto:

CREA nº

84458-6/D

U.F.

DF

Responsável (s) Técnico (s)

CREA nº

84458-6/D

U.F.

DF

Firma Construtora ou Responsável:

Tendo em vista o constante Processo 143.000.672/2012 Apenso nº 143.000.891/2012, fica concedida licença para execução do projeto visado ou aprovado em 29/11/2012, no local supracitado com área de 5.866,50m².

☐ Concessão de Uso

☐ ONALT

☐ ODIR

Finalidade da Edificação:

RESIDENCIAL

Numeração Predial: DF 290 CHACARA 20B NUCLEO RURAL SANTA – MARIA -DF

Validade do Alvará: A validade do Alvará de Construção está condicionada a validade da ART emitida pelo Responsável Técnico.

NOTA: Vide Instruções e Observações no Verso

A taxa de execução de obra, prevista na Legislação vigente, foi paga conforme com a DAR R\$ 314,27

Santa Maria - DF, 28 de janeiro de 2013.

[Assinatura]

DIRETORA DE OBRAS
Mat.1655743-3

[Assinatura]

Administrador Regional de Santa Maria
Mat. 1654744-6/RA XIII

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 aprovado ou visado.
3. O material a ser empregado na obra e o entulho deverão ser colocados no canteiro de obras.
4. Após o início da obra ao serem locadas as fundações, o responsável pela a construção deverá requerer à Administração Regional a verificação do alinhamento e cota de soleira.
5. O responsável técnico deverá, obrigatoriamente, comunicar à Administração Regional qualquer paralisação da obra por prazo superior a 30 (trinta) dias.
6. Segue em anexo a guia de controle de fiscalização de obras que deverá permanecer na obra.
7. Entulho não pode se jogado em área pública.

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.

Ao iniciar a obra o proprietário deverá notificar a Administração com a entrega do "Formulário de declaração da Taxa de Fiscalização de Obra" devidamente preenchido, acompanhado do comprovante de pagamento do mesmo, conforme Lei Complementar nº 336/2000 regulamentada pelo Decreto 22.167/2001 e proceder ao pagamento mensal da taxa devida sob pena de incorrer nas sanções previstas em lei (multa de 150% - conforme art. 39 da Lei Complementar 336/2000).

	Área Concedida (m²)				Numeração das Unidades Imobiliárias
	EXISTENTE	A construir	A demolir	Não computável	
PAVIMENTO					
TERREO				34,00m²	4.368,18m²
DEPOSITO	4.334,18m²				
1º MESANIMO	709,08m²				709,08m²
2º MESANIMO	709,08 m²				709,08m²
LAJE				38,04m²	38,04m²
TECNICA					
TOTAL	5.752,34m²			72,04m²	5.824,38m²
TERREO	92,88m²				92,88m²
PORTARIA					
MESANIMO	21,28m²				21,28m²
TOTAL	114,16m²				114,16m²
ÁREA TOTAL	5.866,50m²			72,04m²	Área Inicial: 5.938,54 m²
ÁREA TOTAL DE CONCESSÃO DE USO NÃO ONEROSA					

EM CASO DE REMEMBRAMENTO

Endereços Iniciais:

Endereço Final:

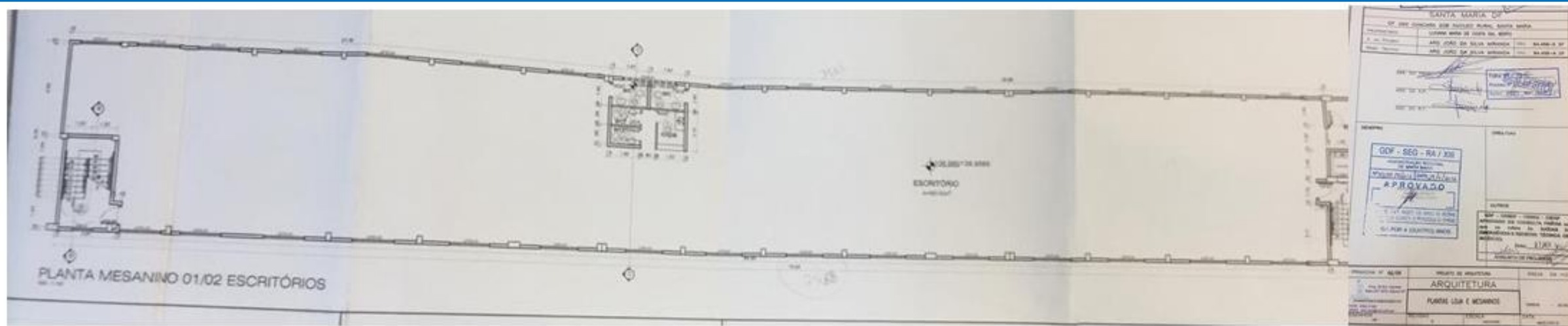
Numeração Predial Oficial: DF 290 CHACARA 20B NUCLEO RURAL SANTA – MARIA -DF

Novas confrontações:

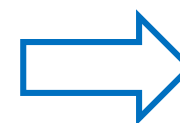
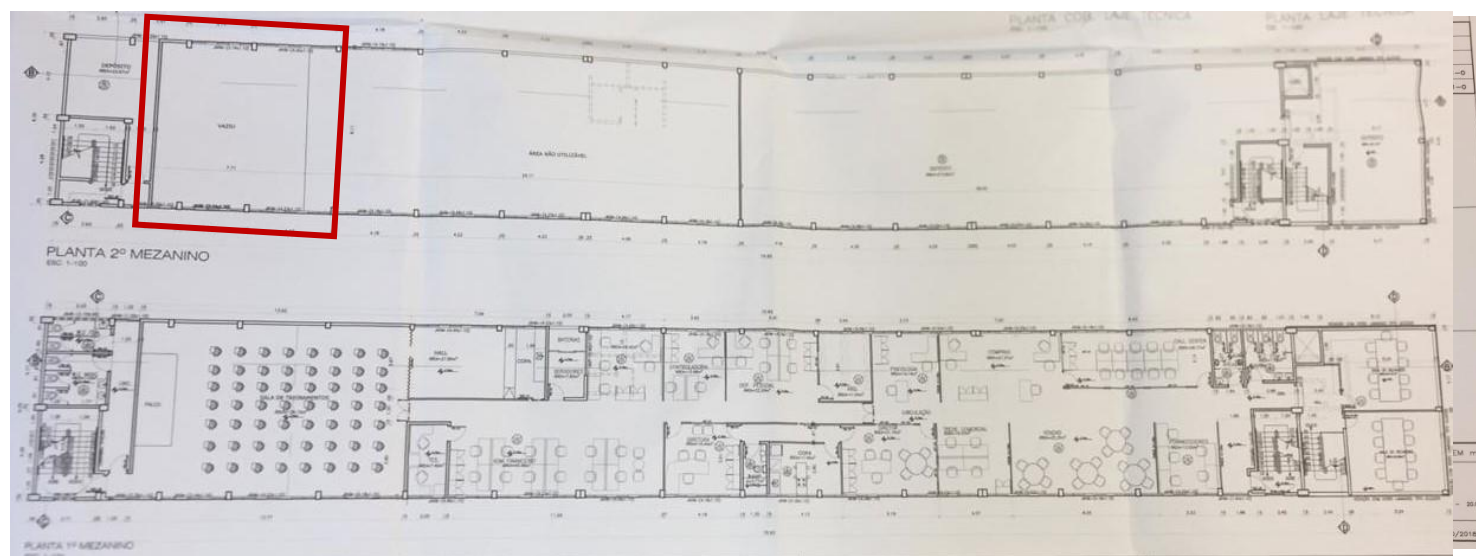
OBS: Refere-se a validade da edificação e a área constante no alvará de construção nº 10/2013 de 29/11/2012, no local supracitado com área de 5.866,50m². LEI Nº 336/2000, em 29/11/2012, no local supracitado com área de 5.938,54m².

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO 2013, REFERENTE APROVAÇÃO DE 2012: área de 5.938,54 m²

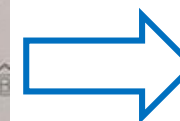
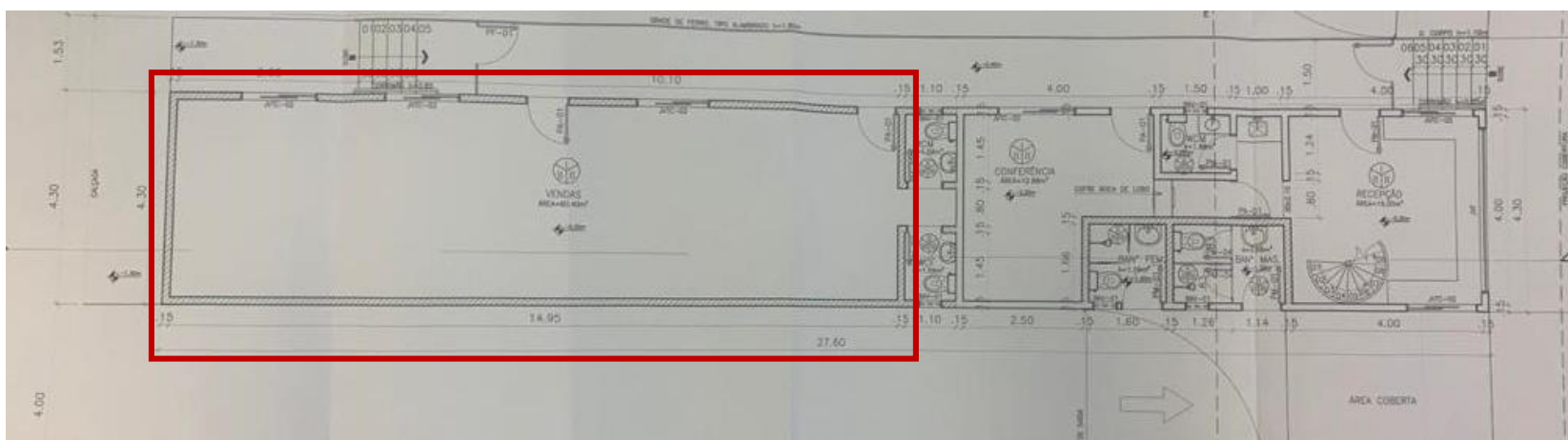
Processo 0143-000672/2012 (5530)



Aprovação de Projeto obra inicial em 2012 – área: 5.938,54 m²



Não houve decréscimo de área no mezanino, pois o perímetro da edificação não foi alterado, bem como a área indicada como vazio, portanto esta já havia sido computada



A área da portaria, localizada em outro bloco, teve realmente o acréscimo de área, conforme o interessado indica. **Portanto houve acréscimo de área.**

Aprovação de Projeto de modificação, sem alteração de área em 2018 – área: 5.938,54 m²

Processo 0143-000672/2012 (5530)

DA NECESSIDADE DE PARCELAMENTO DO IMÓVEL, CONFORME ORIENTAÇÃO DO ÓRGÃO DE PLANEJAMENTO URBANO

Certidão n.º 48/2012, parte integrante do Processo n.º 103.000.745/2012 (fls 61 a 64), onde informa que “a localização da gleba em zona urbana não autoriza a averbação na matrícula do imóvel de alteração de destinação para fins urbanos. A destinação urbana de imóvel somente se efetiva por meio de processo de parcelamento do solo, mediante a aprovação e o devido registro cartorial das unidades imobiliárias nos termos da Lei Federal n.º 6.766/79”.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal.
Subsecretaria de Planejamento Urbano

CERTIDÃO Nº 48 /2012 - SEDHAB

CERTIDÃO
Provimento nº 2, de 19 de abril de 2010.

Documento: Processo nº 103.000.745/2012
Proprietário: IDEAL PLANEJAMENTO E CONSTRUTORA LTDA.

A presente CERTIDÃO trata de enquadramento de área em relação ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF, Lei Complementar nº 803/2009, com o objetivo de atender exigências do Provimento nº 2, de 19 de abril de 2010 da Corregedoria de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, quanto à retificação de registro de imóveis no cartório competente.

I - DADOS DO REQUERIMENTO:

Nome do Imóvel: Fazenda Santa Maria
Nº de matrícula da gleba informada: R 2-27324
Proprietário: IDEAL PLANEJAMENTO E CONSTRUTORA LTDA.

II - DADOS DA POLIGONAL DA ÁREA FORNECIDOS PELO INTERESSADO:

As coordenadas utilizadas para localização da gleba foram transcritas de trabalho técnico, com ART em nome de João Bosco de Almeida Rego, constituído de mapa e memorial descritivo, apresentados em documento e arquivo digital (CD arquivo AUTOCAD), anexos ao Requerimento, georreferenciadas pelo Sistema Geodésico Brasileiro, SIRGAS 2000, UTM, sendo elas:

Ponto	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	179.035,69	8.223.576,98
2	179.038,64	8.223.381,94
3	178.938,34	8.223.378,82
4	178.935,73	8.223.575,49

III - LOCALIZAÇÃO DA ÁREA, ZONEAMENTO E ESTRATÉGIAS DO PDOT/2009:

MAPA 01 - LOCALIZAÇÃO DA GLEBA EM RELAÇÃO AO DF.

MAPA 02 - Zoneamento - PDOT/2009

Observações:
Cumpru esclarecer que, para a localização da área em questão, foram utilizados somente os dados fornecidos pelo interessado.

IV - DEFINIÇÕES DO PDOT/2009 PARA A ÁREA:

A gleba em questão, conforme zoneamento do PDOT/2009 (Mapa 02) encontra-se em Zona Urbana de Expansão e Qualificação.

O PDOT, Lei Complementar nº 803/2009, define para a Zona Urbana de Expansão e Qualificação:

Art. 74. A Zona Urbana de Expansão e Qualificação é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, com densidades demográficas indicadas no Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação.

Art. 75. Esta Zona deve ser planejada e ordenada para o desenvolvimento equilibrado das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de acordo com as seguintes diretrizes:

I - estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;

II - aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;

III - qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;

IV - constituir áreas para atender às demandas habitacionais;

V - consolidar a permanência das chácaras preservadas com uso rural, utilizando tecnologias adequadas de preservação, de acordo com os critérios estabelecidos nos arts. 278 a 283 das Disposições Gerais e Transitórias desta Lei Complementar, excetuando-se as áreas previstas para instalação de equipamentos públicos;

VI - REVOGADO (pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, que atualiza a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009).

VII - planejar previamente a infraestrutura de saneamento ambiental para a ocupação, considerando-se a capacidade de suporte socioambiental da bacia hidrográfica de contribuição do lago Paranoá.

V - VISTORIA:

A vistoria da área foi realizada com o intuito de atender aos termos do Provimento nº 2, de 19 de abril de 2010, da Corregedoria de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, relativamente a apresentação de informação sobre a existência ou não de parcelamento irregular do solo para fins urbanos sobre a área ou parte.

Em vistoria efetuada no dia 07 de novembro de 2012, pela Gestora Ambiental, Yamila Khrisna Oliveira do Nascimento e pela Arquiteta e Urbanista, Angélica dos Santos Sales, ambas da Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano, constatou-se que não há indícios de parcelamento e uso do solo para fins urbanos na área. Há na gleba 1(uma) residência sem divisão em lote(poligonal descrita no item II).

Brasília, 30 de Novembro de 2012.

Elaboração:

Angélica dos Santos Sales
Arquiteta e Urbanista
Chefe de Núcleo
GETER/ DIPLU/SUPLAN

Yamila Khrisna Oliveira do Nascimento
Gestora Ambiental
Chefe de Núcleo
GETER/ DIPLU/SUPLAN

Supervisão:

Cláudia Varizo Cavalcante
Gerência de Estudos Territoriais
GETER/ DIPLU/SUPLAN

Moema Pereira Rocha de Sá
Diretoria de Planejamento Urbano
DIPLU/SUPLAN/SEDHAB

Rômulo Andrade de Oliveira
Subsecretaria de Planejamento Urbano
SUPLAN / SEDHAB

CERTIDÃO

O SECRETÁRIO DE ESTADO DE HABITAÇÃO, REGULARIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o Art. 105, parágrafo único, inciso III, da Lei Orgânica do Distrito Federal e nos termos do Provimento nº 2, de 19 de abril de 2010, da Corregedoria de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, que dispõe sobre a retificação de registro de imóveis no Cartório de Imóveis competente, e tendo em vista os dados contidos no requerimento, CERTIFICA, em face das informações apresentadas, que a gleba indicada no item II situa-se em Zona Urbana de Expansão e Qualificação, de acordo com o Art. 74 da Lei Complementar nº 803/2009 (PDOT/2009), atualizada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012; e não foi constatado parcelamento do solo urbano. Cumpru esclarecer que, para a localização da área em questão, foram utilizados somente os dados fornecidos pelo interessado, não cabendo atestar o vínculo da poligonal apresentada com a matrícula do imóvel.

Ressalta-se que a localização da gleba em zona urbana não autoriza a averbação na matrícula do imóvel de alteração de destinação para fins urbanos. A destinação urbana de imóvel somente se efetiva por meio de processo de parcelamento do solo, mediante a aprovação e o devido registro cartorial das unidades imobiliárias, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79.

Brasília, 30 de Novembro de 2012.

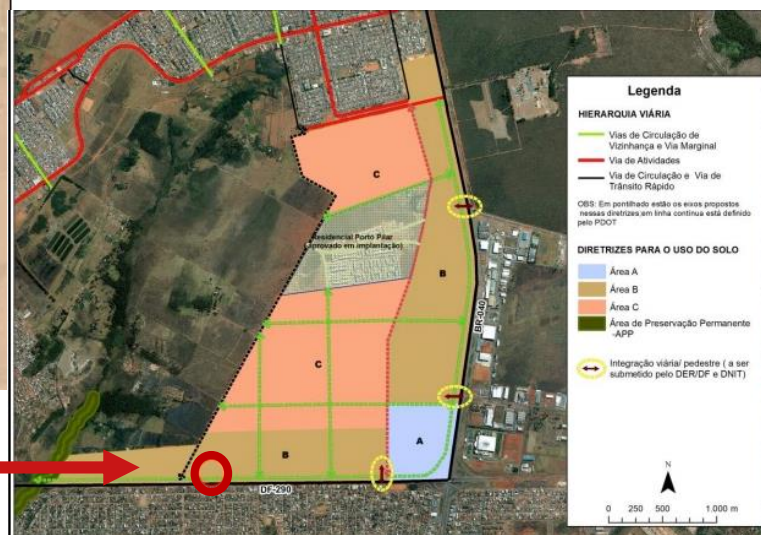
Geraldo Magela
Secretário de Estado

“Brasília - Patrimônio da Humanidade”

Em resposta ao enquadramento do imóvel localizado no Núcleo Rural Santa Maria, Rodovia DF 290 Chácara 20 B - Santa Maria/DF em relação ao PDOT/2012 e quais parâmetros de uso e ocupação do solo deveriam ter sido adotados pela Administração Regional, a Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Sul - DISUL é tratada nas Diretrizes Urbanísticas do Setor Meireles – DIUR 06/2016, na qual a área em tela está inserida na Zona B da DIUR 06/2016, em que os usos/atividades admitidos são: Industrial; comércio de bens e prestação de serviços de pequeno, médio e grande porte; institucional ou comunitário; misto (comércio/comércio/institucional no pavimento térreo e habitação pavimento superior) - tolerável.



Localização da Gleba



Mapa zoneamento de usos: área B

Quanto aos parâmetros de uso e ocupação do solo, estes estão em conformidade e o interessado buscará junto à Administração Pública a regularização da edificação quanto ao projeto de parcelamento do solo, conforme noticiado em recurso apresentado.



ÁREA	USOS/ ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES
B	- Industrial; - Comércio de bens e prestação de serviços de pequeno, médio e grande porte; - Institucional ou Comunitário - Misto (Comércio/serviços/institucional no pavimento térreo e habitação pavimento superior) - tolerável.	Compõe o perímetro proposto de intervenção para a Área de Dinamização (art. 108 do PDOT) Atividades industriais recomendadas na Zona de Incentivo a empreendimentos de grande porte: as de fraca ação poluidora, sem emissão de efluentes gasosos, baixo consumo de água e com escala de produção compatível com a capacidade de esgotamento sanitário do setor. Os lotes nessa zona destinados a atividades econômicas, em especial indústrias e comércio e prestação de serviços de médio e grande porte deverão ter dimensão entre 5.000 e 10.000 m², criando módulos que poderão ser objeto de remembramento.

Tabela de Usos/Atividades – Diretrizes Específicas- DIUR 06/2016. Fonte: <http://www.seduh.df.gov.br>

TABELA I. Parâmetros de Ocupação do Solo das Unidades Imobiliárias

ÁREAS	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS				
	Uso/Atividade	Coefficiente básico	Coefficiente máximo	Altura máxima (m)	Taxa de permeabilidade
A	Comércio de Bens e Prestação de Serviços	1	4	24	-
	Institucional e Comunitário				
	Industrial de baixa incomodidade				
	Residencial Misto	1	4	24	20%
	Residencial - Habitação multifamiliar				
B	Industrial	1	2	24	20%
	Comércio de Bens e Prestação de Serviços - de pequeno, médio e grande porte	1	4	24	10%
	Institucional e Comunitário	1	4	24	10%
	Residencial Misto - tolerável	1	2	9	--
C	Residencial - habitação multifamiliar	1	4	24	20%
	Residencial - habitação unifamiliar	1	2	9	--
	Comércio de Bens e Prestação de Serviços	1	4	24	10%
	Institucional e Comunitário	1	4	24	10%
	Industrial de baixa incomodidade	1	2	24	10%

(*) Para os lotes a serem implantados às margens da via de atividades são admitidos os usos e atividades definidos para a área "C".

Quadros Parâmetros e Ocupação do solo