

Processo 0148-000666/1998 (2122)

Endereço: CLN 07 Conjunto J, Lote 3 – Riacho Fundo I/DF

Irregularidade identificada após abertura do protocolo Re-184429/2019 no Sistema de Ouvidoria do Distrito Federal de solicitação de emissão de carta de habite-se, endereçado à Região Administrativa XVII do Riacho Fundo:

1- Ilegalidade da aprovação, tendo em vista a **Ação Declaratória de Inconstitucionalidade do Decreto Distrital nº 21.691/2000;**



Origem: Administração Regional do Riacho Fundo I



Processo 0148-000666/1998 (2122)

NGB 112/91

CLN 7 - Bloco A (1 a 5), Bloco B (1 a 5), Bloco C (1 a 4),
Bloco D (1 a 4), Bloco E (1 a 5), Bloco F (1 a 5),
Bloco G (1 a 5), Bloco H (1 a 4), Bloco I (1 a 4),
Bloco J (1 a 5), Bloco K (1 a 6). (CS)

Para os lotes tipo CS, os usos permitidos serão:

- Comercial:

- . Comércio de bens a varejo
- . Prestação de serviços, incluindo serviços públicos (Correios, etc.) e excluindo oficinas.

6. TAXA DE CONSTRUÇÃO

(Área total edificada ÷ área do lote) x 100

Nos lotes tipo CS:

- . Taxa máxima de construção = T.máx.C = 200% (duzentos por cento) da área do lote

NORMAS DE EDIFICAÇÃO, USO E GABARITO

NGB - 112 / 91

SHRF - SETOR HABITACIONAL RIACHO FUNDO
QN1, QN3, QN5, QN7, QN9, CLN1, CLN3, CLN5, CLN7,
AC2, AC3 e AC4
LOTES DE USO MISTO

FOLHA: 01 / 07

DATA: 17 / 09 / 91

PROJETO:

DE ARQUITETURA

CONF. NGB:

LEDA

VISTO:

DPL - VERA

APROV.:

DeU - GLÓRIA

SDU / DeU — GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Nos lotes tipo CS:

7b. - O número máximo de pavimentos é de 2 (dois) = térreo + 1 (um)

7c. - Serão permitidos sub-solos nos lotes de uso misto respeitados os afastamentos obrigatórios, e sua área não contará na taxa máxima de construção desde que sua destinação seja somente para garagens e depósitos (lotes IC) e depósitos (lotes CS).

8. ALTURA DA EDIFICAÇÃO

Nos lotes tipo IC, localizados na área central, a altura máxima da edificação será de 12m (doze metros) excluída a caixa d'água e/ou casa de máquinas, contados a partir da cota de soleira a ser fornecida pela DRLFO da RA VIII (Núcleo Bandeirante).

Nos lotes tipo IC localizados nas quadras norte (QN) a altura máxima da edificação será de 9,00m (nove metros)

Nos lotes tipo CS a altura nominal obrigatória para cada conjunto será de 6,00m (seis metros) a partir do ponto mais alto do terreno natural, conforme croquis de cotas verticais a ser fornecida pela Administração Regional, excluindo a caixa d'água.

Processo 0148-000666/1998 (2122)

Decreto nº 21.691, de 9 de novembro de 2000 – declarado INCONSTITUCIONAL

Art. 1º Ficam alteradas as Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 64/91, NGB 112/91 e NGB 179/93, relativas à Região Administrativa do Riacho Fundo - RA-XVII, no que se refere aos lotes do tipo CSH, CS, C e D, na forma estabelecida no presente Decreto.

Art. 2º Nos lotes do tipo CSH, CS, C e D serão permitidos também o uso residencial coletivo (Cód. 00.01-2), a partir do segundo pavimento, e de hotelaria (cód. 55.12-3 e 55.19-0) em todos os pavimentos.

Parágrafo único. É permitida a edificação de até dois subsolos destinados a garagem, não computáveis na taxa máxima de construção.

Art. 3º A taxa de construção dos lotes do tipo CSH, CS, C e D passa para 400% (quatrocentos por cento).

Art. 4º A altura máxima dos lotes de que trata o presente Decreto será de 12,00m (doze metros), excluída a caixa d'água e casa de máquinas.





Nota Técnica - A AJL indica que todos os atos e aprovações baseados na **NGB 112/91**, modificada pelo Decreto nº 21.691/2000, devem ser revisados porquanto a **Ação Declaratória de Inconstitucionalidade foi julgada procedente e com efeito *erga omnes* e *ex tunc***.

A Procuradoria-Geral do Distrito Federal se manifestou asseverando que, com a declaração de inconstitucionalidade de norma com atribuição de efeito *ex tunc*, os atos administrativos exarados sob a égide de tal norma são expurgados do mundo jurídico como se nunca tivessem existidos.

Processo 0148-000666/1998 (2122)

Alvará de Construção nº 54/2007


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DO RIACHO FUNDO – RA XVII
 Gerência de Licenciamento - GELIC
 

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº 54/2007

Local da Obra (Endereçamento Oficial):
LOTE Nº. 03, DA CLN 07 BLOCO J, DO SETOR HABITACIONAL RIACHO FUNDO I.

Proprietário:
MARCELO VIVIAN DE MORAES

Autor do Projeto:
JOSE VERISSIMO DE SENA

Responsável (s) Técnico (s)	CREA n.º	U.F.
MARCELO VIVIAN DE MORAES	11455/D	DF
Firma Construtora ou Responsável	CREA n.º	U.F.
	7459/D	DF

Tendo em vista o constante no processo n.º 148.000.666/1998 fica **concedida** licença para execução do projeto Aprovado em 27/11/2007, no local supracitado com área de **1.243,27 m².**

Concessão de Uso ONALT ODIR

Finalidade da Edificação:
UNIDADE IMOBILIÁRIA COMERCIAL E RESIDENCIAL COLETIVO



Numeração Predial: **LOTE Nº. 03, DA CLN 07 BLOCO J - SETOR HABITACIONAL RIACHO FUNDO I.**

Validade do Alvará:
8 (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 Observação no Verso.

A taxa de Fiscalização de Obras, prevista na Legislação vigente, foi paga conforme D.A. R. no valor de:
R\$ 164,76 (cento e sessenta e quatro reais e setenta e seis centavos)

Riacho Fundo - DF, 06 de dezembro de 2007.

 Wagner Daia Diretor / Diretoria de Obras Mat: 86.757-8	 Elisabete Guilherme Raimundo Administradora Regional
--	--

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, 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;
- Os projetos complementares deverão ser apresentados em até 60 dias após a emissão deste documento;
- Segue em anexo a guia de controle de fiscalização de obras;
- Entulho não pode ser jogado em área pública;
- O Alvará de Construção tem validade de 08 (oito) anos contados à partir da data de sua expedição, podendo ser renovado por igual período. O Alvará tem validade imprescritível, após a conclusão das fundações necessárias à edificação licenciada;
- A Lei nº 9.476 de 23 de julho de 1997 determina que o Instituto e Seguridade Social - INSS, seja informado, após a emissão deste documento.

OBSERVAÇÃO

Os projetos de água, luz, esgoto, telefone e combate a incêndio deverão ser aprovados nas concessionárias, apresentados nesta Gerência de Licenciamento, no prazo de 60 dias após a emissão do Alvará de Construção.

Pavimento	Área Pavimento (deduzida Área Concedida)	Área Concedida (m²)			Numeração das Unidades Imobiliárias
		Varanda	Exp. Comp.	Subsolo	
1º Pavimento	240,00	0	0	264,00	COMERCIAL E RESIDENCIAL COLETIVO
2º a 4º Pavimento	237,28	—	—	—	
Subsolo	264,00	—	—	—	
Cobertura	27,43	—	—	—	
ÁREA TOTAL	1.243,27m²	—	—	—	ÁREA FINAL 1.243,27m²

EM CASO DE REMEMBRAMENTO

Correções Iniciais
 Numeração Predial Oficial
 Novas confrontações

Processo 0148-000666/1998 (2122)

Código de Obras e Edificações do Distrito Federal, o art. 77 estabelece que a convalidação é aplicável aos vícios sanáveis da licença de obras, da carta de habite-se ou do atestado de conclusão de obras ou edificações, assim compreendidos os que, cumulativamente, atendam aos seguintes requisitos:

I - não seja comprovada participação fraudulenta;

II - não acarretem lesão ao patrimônio ou ao interesse público;

III - não impliquem grave dano urbanístico;

IV - não extrapolem, além de 30%, os seguintes parâmetros urbanísticos definidos para o lote ou projeção:

a) coeficiente de aproveitamento máximo;

b) altura máxima;

c) número máximo de pavimentos para edificações com 5 pavimentos ou mais.



Em projeto:

- Em relação ao coeficiente de aproveitamento, a NGB 112/91 indica potencial de 2,0, determinando um limite de área em 480,00 m². Importante ressaltar que o projeto de modificação foi aprovado em 27.11.07 (fls. 55 a 58, vol.01) e licenciado pelo **Alvará de Construção 54/2007** (fl.65, vol.01), onde não estava vigente até o momento o PDOT, conforme Nota Técnica da AJL/SEGETH.
- De acordo com o projeto de modificação aprovado (fls. 55 a 58, vol.01) e licenciado pelo **Alvará de Construção 54/2007** (fl.65, vol.01), com área de **1.243,27m²**, **percebe-se que foi extrapolado mais do que 30% em relação ao coeficiente de aproveitamento do lote** (valor referência de 624,00 m²). Descontando a área de subsolo, a área computável é de 979,27 m².
- Quanto a altura máxima permitida pela norma constata-se o valor de 6,00 m, excluindo a caixa d'água (valor referência de 7,80 m). **A edificação possui térreo e mais três pavimentos, extrapolando os 30% permitidos**, conforme os itens a e b do art. 77.

Processo 0148-000666/1998 (2122)

Da possibilidade de regularização, em tese, da edificação à luz do norma hoje regente.

Sob a ótica da legislação hoje regente - LUOS, o lote é classificado como **CSIIR1 NO**, com o coeficiente máximo de 4,0 e altura máxima, no valor de 15,50 m. Ademais, a Lei Complementar n.º 940, de 12 de janeiro de 2018, admite a aplicação da compensação urbanística para *regularização de edificações construídas dentro dos limites de lote ou projeção registrados no ofício de registro de imóveis competente, desde que abriguem usos permitidos pela norma urbanística incidente no respectivo lote ou projeção* (art. 6º).

Anexo III - Quadro 14A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Riacho Fundo

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
1707	CSIIR 1 NO - CLN e CLS	150<as250	2,00	4,00	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1