

Processo 0149-000870/2002 (1698)

Endereço: SHIN CA 09, Lote 10 – Lago Norte/DF

Irregularidades identificadas após instauração de Processo Administrativo – PAD pela Administração do Lago Norte e expedição de Ordem de Serviço nº 71/2017, concluindo pela anulação do projeto de arquitetura, alvará de construção e carta de habite-se :

- 1- Projeto de Arquitetura aprovado com uso incompatível com o permitido. Pela norma, o uso é Comercial ou Institucional, mas configura-se o uso Residencial;
- 2 - Aprovação sem referência da Cota de Soleira, pois no projeto não consta dessa informação;
- 3 – Desatendimento do coeficiente de aproveitamento (maior que a norma) e a taxa mínima de permeabilidade abaixo do exigido;
- 4 - Emissão de Alvará de Construção em 24.04.2003 (fl. 88) e Carta de Habite-se em 20.09.2005 (fl. 313) em dissonância com a legislação pertinente e sem a devida cobrança correta de ODIR e ONALT.



Origem: Administração Regional do Lago Norte

Processo 0149-000870/2002 (1698)

1 – PRAZO DECADENCIAL

A aprovação do projeto arquitetônico se deu em 09.04.2003, o respectivo alvará de construção foi expedido em 24.04.2003 e a carta de habite-se expedida em 20.09.2005. As anulações, por sua vez, ocorreram apenas em 02 de outubro de 2017, embora a Coordenadoria das Cidades, em sua Comissão de Processo Administrativo - PAD, tenha constatado o vício em 17.07.2009.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE COORDENAÇÃO DAS ADMINISTRAÇÕES REGIONAIS
ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DO LAGO NORTE

Folha renumerada por motivo de rasura. Rubrica: 145167
Folha nº: 139
Processo: 0149-000870/2002

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO N.º 054/2003

Local da Obra (Endereçamento Cartorial)
PARA O LOTE DE N.º 10 DA QUADRA CA-09 DO SHIN

Proprietário	CGC/CPF
SILCO ENGENHARIA LTDA	37.131.695/0001-50

Autor do Projeto	CREA n.º	U.F.
	6553/D	DF

Responsável Técnico	CREA n.º	U.F.
	4368/D	DF
	5385/D	DF
	10020/D	DF
	1210/D	DF

Firma Construtora ou Responsável

Tendo em vista o constante no processo nº 149.000.870/2002, fica concedida licença para execução do projeto APROVADO em 09/03/2003, no local supracitado com área de 2.668,41 m².

Finalidade da Edificação: ***** COMERCIAL *****

NUMERAÇÃO PREDIAL: SHI/NORTE - CA 09 Lote 10.

A taxa de fiscalização de obras, prevista na legislação vigente, foi paga conforme D.A.R. de 16/04/2003, no valor de R\$=255,13=.

Brasília – DF, 24 de abril de 2003.

Recibido
25/04/03

Director da Divisão Regional de Aprovação, Licenciamento e Fiscalização
Mat. 97.129-4 - RA XVIII

Administrador Regional do Lago Norte
RA-XVIII

Alvará de Construção nº 054/2003

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE COORDENAÇÃO DAS ADMINISTRAÇÕES REGIONAIS
ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DO LAGO NORTE – RA XVIII

Folha n.º 313
Processo nº 0149-000870/2002
Rubrica: 145167

CARTA DE HABITE-SE N.º 053/2005

TOTAL PARCIAL EM SEPARADO

Proprietário(a)(s)	CPF/CNPJ
SILCO ENGENHARIA LTDA	37.131.695/0001-50

Responsável Técnico	CREA n.º	UF
	4368/D	DF
	5385/D	DF
	10020/D	DF
	1210/D	DF

Conforme despacho exarado a folha 296 (verso) do processo nº 149.000.870/2002 a área de 2.668,41m² construída no endereço SHI/NORTE CA 09 LOTE 10 BLOCO J, licenciada pelo Alvará de Construção nº 054/2003 foi concluída de acordo com o projeto APROVADO, estando em condições de ser habitada.

Foram pagas as taxas relativas aos serviços requeridos, conforme D.A.R. de 16/05/2005 no valor R\$304,37 (trezentos e quatro reais e trinta e sete centavos).

Pavimento	Área Pavimento (deduzida Área Concedida)	Área Concedida (m²) Varanda Torre Subsolo	Numeração das Unidades Imobiliárias
Área do Subsolo	722,48m²		
Área do Pavimento Térreo	464,81m²		Salas 01 a 04 – 07 a 16
Área do 1º Pavimento	457,51m²		Salas 101 a 105 – 107 a 116
Área do 2º Pavimento	399,46m²		Salas 201 a 205 – 207 a 214
Área do 3º Pavimento	341,05m²		Salas 301 a 305 – 307 a 312
Área do 4º Pavimento	283,10m²		Salas 401 a 405 – 407 a 410
Área Total	2.668,41m²		A. Inicial A. Acrescida

Área Total de Concessão de Uso Não Onerosa

Brasília/DF, 20 de Setembro de 2005.

Divisão Regional de Aprovação, Licenciamento,
RA-XVIII
MAT. 97.129-4

Administrador Regional do Lago Norte
RA-XVIII

Carta de Habite-se nº 053/2005

A anulação do projeto, do alvará de construção e da carta de habite-se ocorreu quando já expirado o prazo decadencial acima indicado

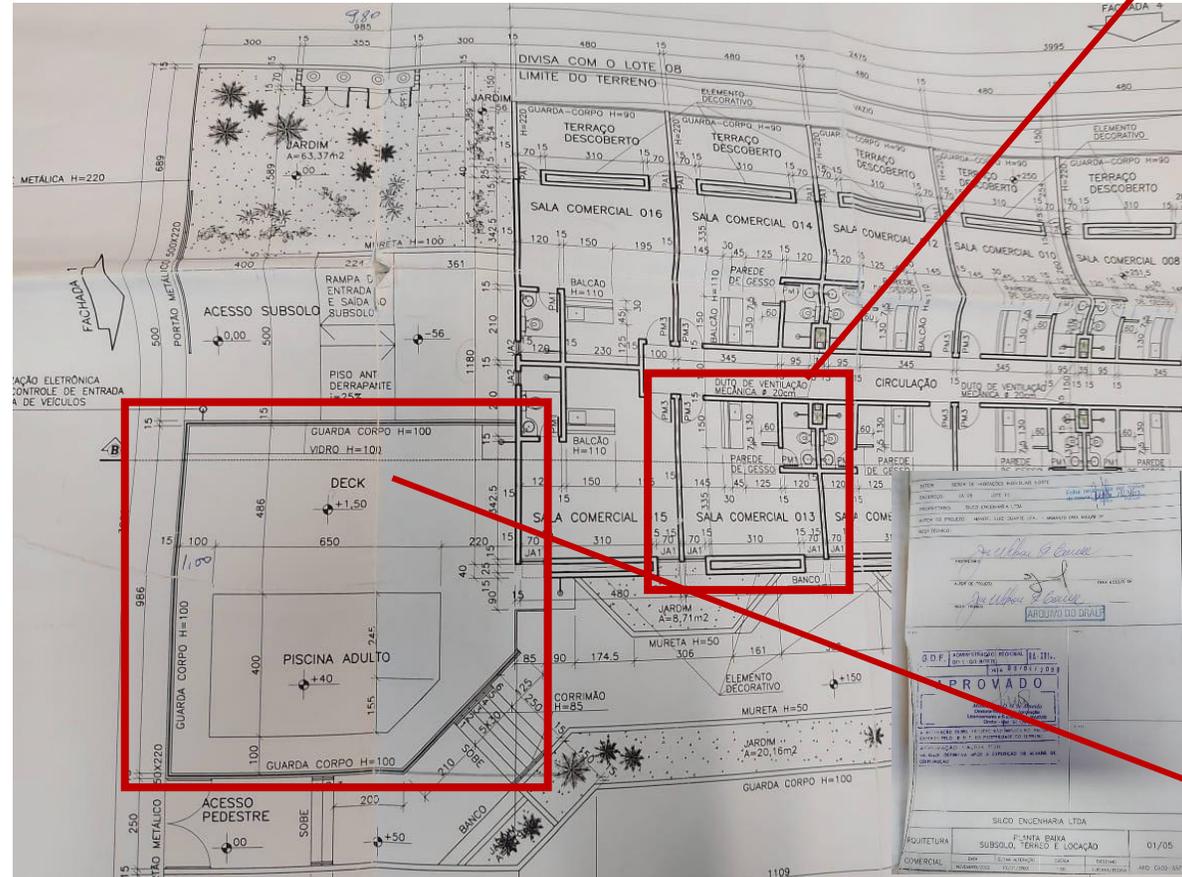
Processo 0149-000870/2002 (1698)

Questões Técnicas:

2 - Projeto de Arquitetura aprovado com uso incompatível com o permitido

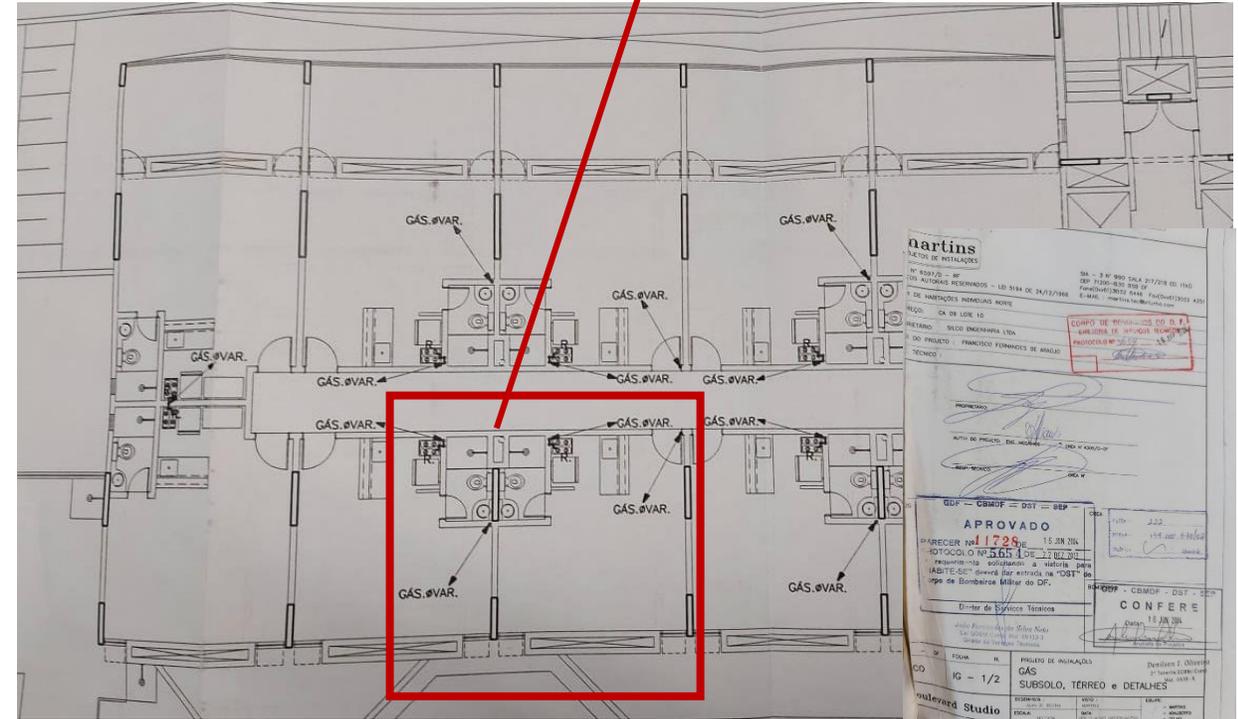
C.A. 09 lts. 1 a 20	R1	Comércio, prestação de serviços e uso coletivo (institucional), cujas atividades permitidas são aquelas definidas para os lotes do tipo R1, conforme tabela em anexo.
---------------------	----	---

NGB 126/99



Instalações de banheiro e copa nas referidas unidades imobiliárias.

Instalações que apresentam pontos em todas as unidades imobiliárias, como exemplo abaixo, instalação de gás



Existência de piscina

Processo 0149-000870/2002 (1698)

O Código de Edificações do Distrito Federal vigente à época, define no Art. 2, do Decreto nº 19.915/1998, os seguintes conceitos quanto a diferença entre banheiros e sanitários:

IX – banheiro – compartimento destinado à higiene pessoal, provido de, no mínimo, vaso sanitário, chuveiro e lavatório;

XXXII – lavabo – compartimento destinado à higiene pessoal e provido de, no máximo, um vaso sanitário e um lavatório, o mesmo que sanitário; (grifo nosso)

XLVIII – sanitário – o mesmo que lavabo;

Em seu Art. 193 diz:

Art. 193. Será obrigatória a existência de sanitário em sala comercial, obedecida a proporção de um sanitário para cada sessenta metros quadrados ou fração de área.

§1º O sanitário de que trata o caput será provido de no máximo, um vaso sanitário e um lavatório. (grifo nosso)

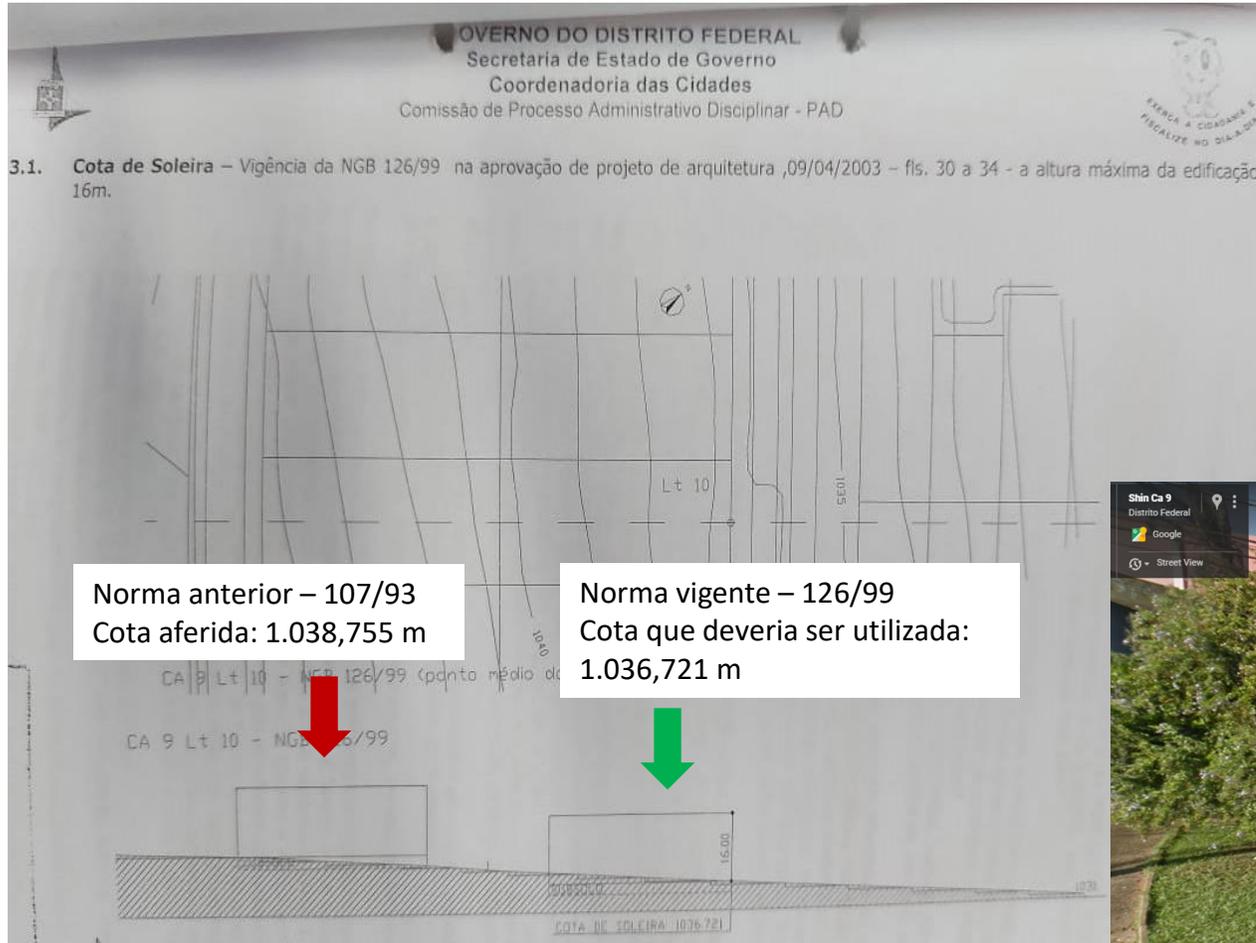
Registro de Guias de Controle de Fiscalização de Obras, referente às alíquotas praticadas pelo cálculo de IPTU, se residenciais ou comerciais. Em sua grande maioria, foi constatado alíquota sobre uso residencial.



INSCRIÇÃO	ENDEREÇO	NATUREZA	ALÍQUOTA
0049531956	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 1	RESIDENCIAL	0,3%
0049532219	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 10	RESIDENCIAL	0,3%
0049532014	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 101	COMERCIAL	1,0%
0049532103	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 102	RESIDENCIAL	0,3%
0049531964	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 103	RESIDENCIAL	0,3%
004953209X	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 104	COMERCIAL	1,0%
0049532022	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 105	COMERCIAL	1,0%
0049531972	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 107	RESIDENCIAL	0,3%
0049532197	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 108	RESIDENCIAL	0,3%
0049531980	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 109	RESIDENCIAL	0,3%
0049531913	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 11	RESIDENCIAL	0,3%
0049532030	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 110	COMERCIAL	1,0%
0049531999	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 111	RESIDENCIAL	0,3%
0049532049	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 112	RESIDENCIAL	0,3%
0049532006	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 113	RESIDENCIAL	0,3%
0049532057	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 114	COMERCIAL	1,0%
0049532332	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 115	RESIDENCIAL	0,3%
004953243X	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 116	RESIDENCIAL	0,3%
0049532227	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 12	RESIDENCIAL	0,3%
0049531921	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 13	RESIDENCIAL	0,3%
0049532235	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 14	COMERCIAL	1,0%
0049532081	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 15	RESIDENCIAL	0,3%
0049532456	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 16	RESIDENCIAL	0,3%
0049532308	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 2	RESIDENCIAL	0,3%
0049532200	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 201	RESIDENCIAL	0,3%
0049532340	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 202	RESIDENCIAL	0,3%
0049532065	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 203	RESIDENCIAL	0,3%
0049532316	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 204	RESIDENCIAL	0,3%
0049532111	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 205	RESIDENCIAL	0,3%
0049532170	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 207	RESIDENCIAL	0,3%
0049532324	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 208	RESIDENCIAL	0,3%
0049532189	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 209	RESIDENCIAL	0,3%
0049532251	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 210	COMERCIAL	1,0%
0049532073	SHI/N CA 9 LT 10 BL J SL 211	RESIDENCIAL	0,3%

Processo 0149-000870/2002 (1698)

3 - Aprovação sem referência da cota de soleira no projeto aprovado. Foi emitido pela Administração, aferição adotada pela norma anterior e não pela vigente.



Processo 0149-000870/2002 (1698)

4 - Desatendimento do coeficiente de aproveitamento (maior que a norma) e a taxa mínima de permeabilidade abaixo do exigido

6 - Coeficiente de Aproveitamento (c.a.):

(índice que multiplicado pela área do lote resulta na área máxima de construção permitida)

6.a) c.a. = 1,0 (um) para os lotes 1 a 20 do CA-9;

6.b) c.a. = 1,0 (um) para o lote 24 do CA-2, lote A do CA-3 e lote A do CA-6;

6.c) c.a. = 1,2 (um vírgula dois) para o CA- 2 lotes 1 a 5, 16 a 23 e 39 a 42; CA 08 lotes 1 a 6; CA 10 lotes 1 a 4; CA 11 lotes 1 a 11.

10 - Taxa de Permeabilidade :

Corresponde ao percentual mínimo da área do lote onde será proibida a impermeabilização por edificação ou pavimentação. Deve ser respeitado ao nível do terreno e na sua projeção ao nível do subsolo, conforme tabela a seguir:

Área do lote	Porcentagem de solo permeável
Até 500 m ²	10%
De 501 a 2.000 m ²	20%
De 2.001 m ² acima	30%

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Subsecretaria de Urbanismo e Preservação

NORMAS DE EDIFICAÇÃO, USO E GABARITO

NGB – 126/99 RA XVIII-SHIN/SETOR DE HABITAÇÕES INDIVIDUAIS NORTE
CENTRO DE ATIVIDADES
CA 02 lts. 1 a 5, 16 a 24 e 39 a 42 ; CA 03 lt. A ; CA 06 lt. A;
CA 08 lts. 1 a 6 ; CA 09 lts. 1 a 20 ; CA 10 lts. 1 a 4 ; CA 11 lts. 1 a 11

FOLHA 1/5

DATA: Agosto /2000 PROJ.: Giselle Moll GERUR CONF.PROJ.: GERUR VISTO: DIRETORA DIREP APROV.:

TOTAIS	2.790,86	23,21	0,00	612,83	0,00	116,60	0,00	2.038,32
Coeficiente de Aproveitamento máximo :	1,00	1.950,00m ² x 1,00 = 1.950,00m ²						
Mémoria (m ²)	1.950,00	Em projeto		2.038,32	1,05			
Taxa de Ocupação pela LUOS (%) :	70%	1.950,00m ² x 70% = 1.365,00m ²						
Mémoria (m ²)	1.365,00	Em projeto		474,25	24%			
Taxa de Permeabilidade (%) :	20%	1.950,00m ² x 20% = 390,00m ²						
Mémoria (m ²)	390,00	Em projeto		128,90	7%			

Analista da CAP – Setor de Cálculo
CAP/ SEDUH
Mat. n.º 268.907-9
CREA: 25018 D/DF

O interessado alegou em seu recurso da impossibilidade de cálculo de áreas do projeto licenciado. Foi aferido pelo Setor de Cálculo desta Central, o projeto contido no processo físico (fls. 30 a 34), volume 1, com aprovação em 09.04.2003 aos itens referentes ao coeficiente de aproveitamento e a taxa mínima de área permeável. Ambos não foram respeitados.

*estacionamento descoberto em bloco intertravado.

Processo 0149-000870/2002 (1698)

5 – Da emissão do licenciamento da obra sem recolhimentos das outorgas – ODIR e ONALT

ODIR: o pagamento referente a outorga do direito de construir - ODIR, pelo aumento do potencial que correspondia a 0,6, indicado à NGB 107/93, que regia anteriormente o lote e passou a ser, conforme NGB 126/99, 1,0. O cálculo feito pela Administração Regional do Lago Norte - Serviço de Licenciamento de Obras Econômicas - SOLAE, fl. 112, informa a memória de cálculo referente ao valor de R\$ 9.584,30 (nove mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e trinta centavos), no qual foi apresentado o comprovante de pagamento sobre o referido valor (fl. 115).

ONALT: a NGB 126/99, traz no item 18.e, em disposições gerais, da aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, instituída pela Lei Complementar nº 294/2000, nos termos do disposto no Decreto nº 23.714, que aprova a referida NGB. A Norma antecedente, previa o uso INSTITUCIONAL e norma vigente traz usos e atividades variados. Dessa forma, foi apurado, no âmbito da TERRACAP, fls. 166 e 167, valor referente ao montante de R\$ 155.350,00 (cento e cinquenta e cinco mil, trezentos e cinquenta centavos), porém foi encontrado no processo, parcela do sinal de 10% (dez por cento), paga em 06.06.2005, no valor de R\$ 15.791,86 (quinze mil, setecentos e noventa e um reais e oitenta e seis centavos). Em despacho, fl. 293, existe processo de compensação da ONALT com precatório junto à Secretaria de Fazenda, a depender da Procuradoria Geral do Distrito Federal quanto a certeza, liquidez e exigibilidade do precatório oferecido.

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

Sob a ótica da legislação vigente – LUOS, é possível atender a questão de uso, pois o lote é classificado como CSIR2 NO, que permite: Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos.

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 7A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Lago Norte

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
1810	CSIR 2 NO	1000<a≤8500	0,80	1,20	70	20	22,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitted-tipo 2