

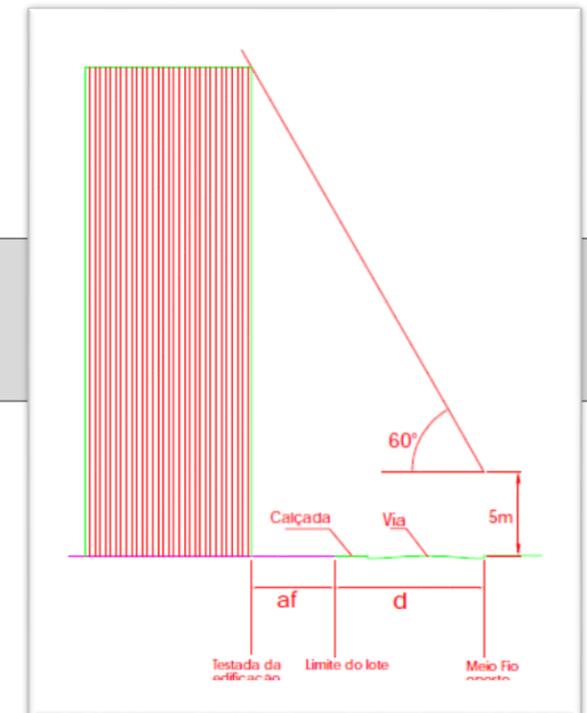
Processo 0142-000583/2011
EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL
(CODHAB)

Endereço: QR 110 CONJUNTO 10-A LOTE 02 - SAMAMBAIA/DF.



Irregularidade apontada:

- a) Não atende ao afastamento mínimo obrigatório (Cone de Sombreamento);



Processo 0142-000583/2011

Endereço: QR 110 CONJUNTO 10-A LOTE 02 - SAMAMBAIA/DF.

HISTÓRICO

- O projeto fora aprovado em **23 de dezembro de 2011**, para uso residencial – habitacional coletiva econômica Informativo de Aprovação nº 080/2011.

- Alvará de Construção nº 107/2012 – RA XII**, com área total de 4.754,57m².

Secretaria de Estado de Governo
Coordenadoria das Cidades
Administração Regional de Samambaia – RAXII
Diretoria Técnica
Gerência de Exame Aprovação e Elaboração de Projetos



INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA APROVAÇÃO DE PROJETO Nº 080/2011

INSTRUÇÕES DE PREENCHIMENTO

- Este formulário padrão destina-se às **Regiões Administrativas que possuem Plano Diretor Local**, sendo composto de:
a) resumo da Aprovação ou Visto e b) demonstrativo dos cálculos e fundamentos legais.
- Os itens deste formulário que exijam a identificação e assinatura de interessados/prepostos e/ou servidores deverão ser preenchidos em letra legível ou digitados e **NÃO PODERÃO ESTAR EM BRANCO OU SEM A IDENTIFICAÇÃO DOS SIGNATÁRIOS. O DESCUMPRIMENTO DESSE REQUISITO IMPLICA NA RESPONSABILIZAÇÃO DO TITULAR DA UNIDADE DE APROVAÇÃO E DEMAIS SERVIDORES ENVOLVIDOS**, tipificando a referida conduta nos Artigos 116 e 117, incisos III e XV, respectivamente, ambos da Lei n.º 8.112/90, culminando nas correspondentes penalidades administrativas.
- O item cujo preenchimento não venha a ser necessário deverá ser riscado com uma linha horizontal.
- O preenchimento do demonstrativo dos cálculos e fundamentos legais poderá ser feito de maneira manuscrita, à caneta, e em letra legível, sendo que a numeração das páginas deverá ser sequencial a partir do resumo. Em cada item poderão ser inseridas quantas linhas quantas forem necessárias de forma a registrar todos os dados pertinentes.
- O correto preenchimento deste formulário é de responsabilidade do **analista do projeto** e do **titular do cargo de aprovação**, competindo a estes servidores seguir de maneira fiel o determinado nos comandos e instruções, respeitar a diagramação e a ordem dos itens conforme o modelo publicado no Diário Oficial do Distrito Federal.
- O resumo da aprovação/visto e demonstrativo de cálculos deverão ser datados, informando, no rodapé, a numeração correspondente e o quantitativo de folhas que o compõe.
- Os casos e situações não previstos, ou ainda, quaisquer informações adicionais que não tenham sido contempladas, deverão ser apresentados e justificados no item 9 do demonstrativo designado "OUTROS". Esse item poderá ser utilizado para esclarecimentos complementares que o analista ou titular da aprovação julgarem necessários.
- Para o Visto de projeto de arquitetura de residências unifamiliares ou até no máximo 02 (dois) domicílios por lote fica dispensada a apresentação do demonstrativo dos cálculos e fundamentos legais.

RESUMO DA APROVAÇÃO

1. INFORMAÇÕES GERAIS:

O projeto de arquitetura analisado para o endereço abaixo citado encontra-se em condições de: Aprovação de Projeto de Arquitetura Visto de Projeto de Arquitetura

ENDEREÇO:	QR 110 CONJUNTO 10-A LOTE 02		
PROPRIETÁRIO:	UNIMORAR – União das Entidades Habitacionais e Região Metropolitana		
AUTOR DO PROJETO:	Arquiteto e Urbanista Anderson Moreira dos Santos	CREA nº:	14.365/D-DF
RESPONSÁVEL TÉCNICO:	CREA nº:
FINALIDADE /USO:	RESIDENCIAL: HABITAÇÃO COLETIVA ECONÔMICA		

O projeto de arquitetura para o endereço acima citado foi examinado e está em condições de ser **APROVADO**. Os parâmetros analisados estão detalhados no Demonstrativo dos Cálculos e Fundamentos Legais que constitui parte integrante deste presente formulário.

10) OUTROS:

O empreendimento é composto das seguintes unidades imobiliárias autônomas: **60 (sessenta) Unidades Habitacionais (Apartamentos) de 02 (dois) quartos.**

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE GOVERNO
COORDENADORIA DAS CIDADES
ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE SAMAMBAIA – RAXII
DIRETORIA TÉCNICA – DITEC
GERENCIA DE LICENCIAMENTO - GELIC



ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº 107/2012 – RA XII

Local da Obra:
QR 110 CONJUNTO 10 – A LOTE 02 - SAMAMBAIA/DF

Proprietário: ASSOCIAÇÃO DAS ENTIDADES HABITACIONAIS E REGIÃO METROPOLITANA – UNIMORAR	CPF ou CNPJ: 07.561.124/0001-95	
Autor do Projeto: ANDERSON MOREIRA DOS SANTOS	CREA Nº: 14365/D	U.F.: DF
Responsável (is) Técnico (s): NEYRANDER JOSE PEREIRA	CREA Nº: 14635/D	U.F.: DF

Firma Construtora ou Responsável:

Tendo em vista o constante no **Processo nº 0142.000.583/2011**, fica concedida licença para execução do projeto **APROVADO** em **23/12/2011**, no local supracitado, com área de **4.754,57m²**.

Concessão de Uso: --	ONALT: Não incidência	ODIR (m ²): 1.248,08m² ISENÇÃO ATRAVÉS DA LEI Nº 4.718, DE 27/12/2011, PUBLICADA NO DODF Nº 248 DE 28/12/2011.
-------------------------	--------------------------	--

Finalidade da Edificação:
RESIDENCIAL – HABITAÇÃO COLETIVA ECONÔMICA

Validade do Alvará:
08 (oito) anos, contados a partir da data de sua expedição, podendo ser renovado por igual período (art. 52 da Lei nº 2.105/98).
Imprescritível, após a conclusão das fundações necessárias à edificação licenciada (parágrafo único do art. 52 da Lei nº 2.105/98).

NOTA: Vide instruções e observações no verso

Obra isenta da cobrança da Taxa de Execução de Obras - T.E.O, conforme consta no Art. 27 do Decreto nº. 30.036 de 09/02/2009 e Certidão Expedida pela AGEFIS.

SAMAMBAIA – DF – 23 de abril de 2012.

Processo 0142-000583/2011

Endereço: QR 110 CONJUNTO 10-A LOTE 02 - SAMAMBAIA/DF.

HISTÓRICO

- Foi apresentado requerimento para modificação na CAP e **constatou-se que havia equívoco por parte da Administração de Samambaia, quanto ao parâmetro de afastamento obrigatório de logradouros público.**
- O projeto de modificação foi aprovado pela CAP em 29 de outubro de 2015, conforme o Informativo de Aprovação nº 176/2015. Ademais, de acordo com o Demonstrativo dos cálculos e fundamentos legais as divergências de afastamentos mínimos foram sanados, **reduzindo 10 Unidades Habitacionais.**

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO
Central de Aprovação de Projetos
CAP

Folha nº: 237
Processo nº: 0142.000.583/2011
Rubrica: [assinatura] Mat.: 267.852-7

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA APROVAÇÃO DE PROJETO Nº. 189/2015
RETIFICA O INFORMATIVO DE APROVAÇÃO Nº. 176/2015
RESUMO DA APROVAÇÃO

1. INFORMAÇÕES GERAIS:

O projeto de arquitetura analisado para o endereço abaixo citado encontra-se em condições de: Aprovação de Projeto de Arquitetura Visto de Projeto de Arquitetura

ENDEREÇO: QR 110 CONJUNTO 10A LOTE 02 - RA XII - SAMAMBAIA

PROPRIETÁRIO: UNIÃO DAS ENTIDADES HABITACIONAIS DO DISTRITO FEDERAL E REGIÃO METROPOLITANA - UNIRMORAR

AUTOR DO PROJETO: ISABELA BELLER FERRI CAU nº: A40356-3

RESP. TÉCNICO: ISABELA BELLER FERRI CAU nº: A40356-3

FINALIDADE /USO: RESIDENCIAL - HABITAÇÃO COLETIVA

À Coordenação de Arquitetura,
O presente informativo retifica as informações contidas no Informativo De Aprovação nº 176/2015, por se tratar de projeto para obra de modificação com decréscimo de área, com Alvará de Construção anteriormente emitido, nº 165/2012. O Demonstrativo de Cálculos do Informativo De Aprovação nº 176/2015 permanece válido.

2. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO:

2.1 () Projeto para Obra Inicial

2.2 () Projeto para Obra de Modificação
() com acréscimo de área () com decréscimo de área () sem modificação de área

2.3 () Substituição de Projetos
Especificar as folhas onde consta o jogo do projeto de arquitetura substituído:

O projeto de arquitetura Aprovado compõe-se de 02 (dois) jogos com 11 (onze) pranchas cada um, constante às folhas nº 307 a 318 e 321 a 330.

Permanecerão no Processo as folhas nº 307 a 317 (Aprovadas - Arquivo).
Serão entregues ao Interessado as folhas nº 318, 321 a 330 (Aprovadas - Interessado), conforme Termo de Retirada de Peças específico.

6. OBSERVAÇÕES:
Folhas sem efeito do arquivo: 290 a 300, 259 a 268, 274 a 284, 229 a 230, 172 a 178
Folhas sem efeito do interessado: 231 a 239, 179 a 185.

7. ÁREAS DE CONSTRUÇÃO:

PAVIMENTOS	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²)				SUBTOTAL	UNIDADES IMOBILIÁRIAS
	INICIAL	EXISTENTE (Alvará de Construção 165/2012)	ACRESCIDA	DECRESCIDA		
RESERVATÓRIO INFERIOR	---	12,21	1,33		13,54	---
1º PAVIMENTO (TERREÇO)	---	679,87	23,74		703,61	19 vagas de garagem (1 a 19)
2º PAVIMENTO	---	679,55		1,5	678,05	16 vagas de garagem (20 a 35)
3º PAVIMENTO	---	390,41	39,53		429,94	15 vagas de garagem (36 a 50)
4º PAVIMENTO	---	390,41	8,1		398,51	Apto 101 a 108 (8)
5º PAVIMENTO	---	390,41	8,1		398,51	Apto 201 a 208 (8)
6º PAVIMENTO	---	390,41	8,1		398,51	Apto 301 a 308 (8)
7º PAVIMENTO	---	390,41	8,1		398,51	Apto 401 a 408 (8)
8º PAVIMENTO	---	390,41		79,32	311,09	Apto 501 a 506 (6)
9º PAVIMENTO	---	390,41		166,57	223,84	Apto 603 a 606 (4)
10º PAVIMENTO	---	390,41		166,57	223,84	Apto 703 a 706 (4)
11º PAVIMENTO	---	218,98	5,77		224,75	Apto 803 a 806 (4)
CASA DE MÁQUINAS	---	25,67	0,32		25,99	---
RESERVATÓRIO SUPERIOR	---	15,01	5,38		20,39	---
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	---	4.754,57	108,47	413,96	4.449,08	50 unidades

Brasília, Patrimônio Cultural da Humanidade

Rubrica do responsável pelo exame do projeto: [assinatura]

Secretaria de Estado de Gestão de Território e Habitação - SEGETH
SCS QUADRA 06 BLOCO A
Brasília - DF / CEP 70.306-918 / Fone: (61) 3214-4153

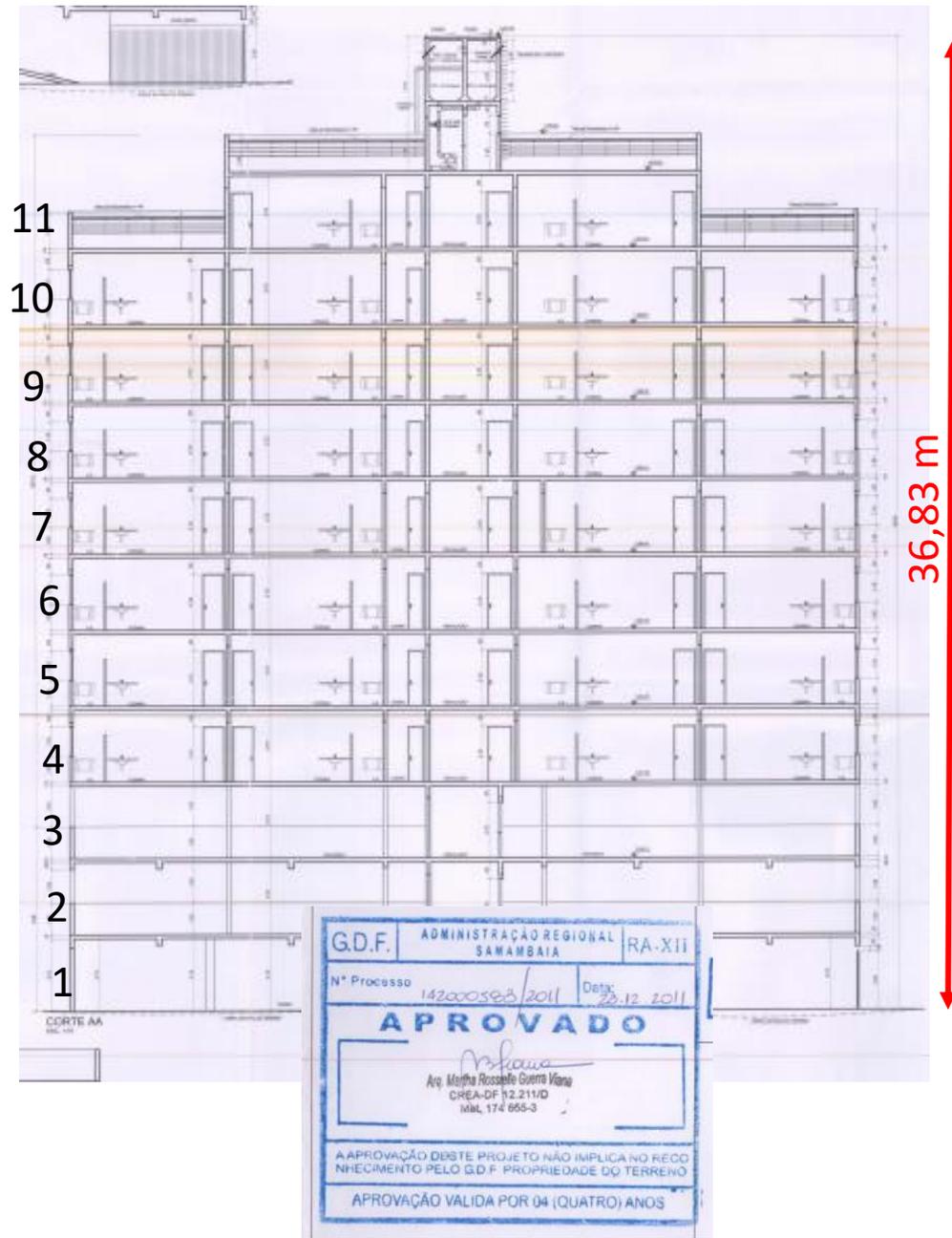
Página 2 de 3

Processo 0142-000583/2011

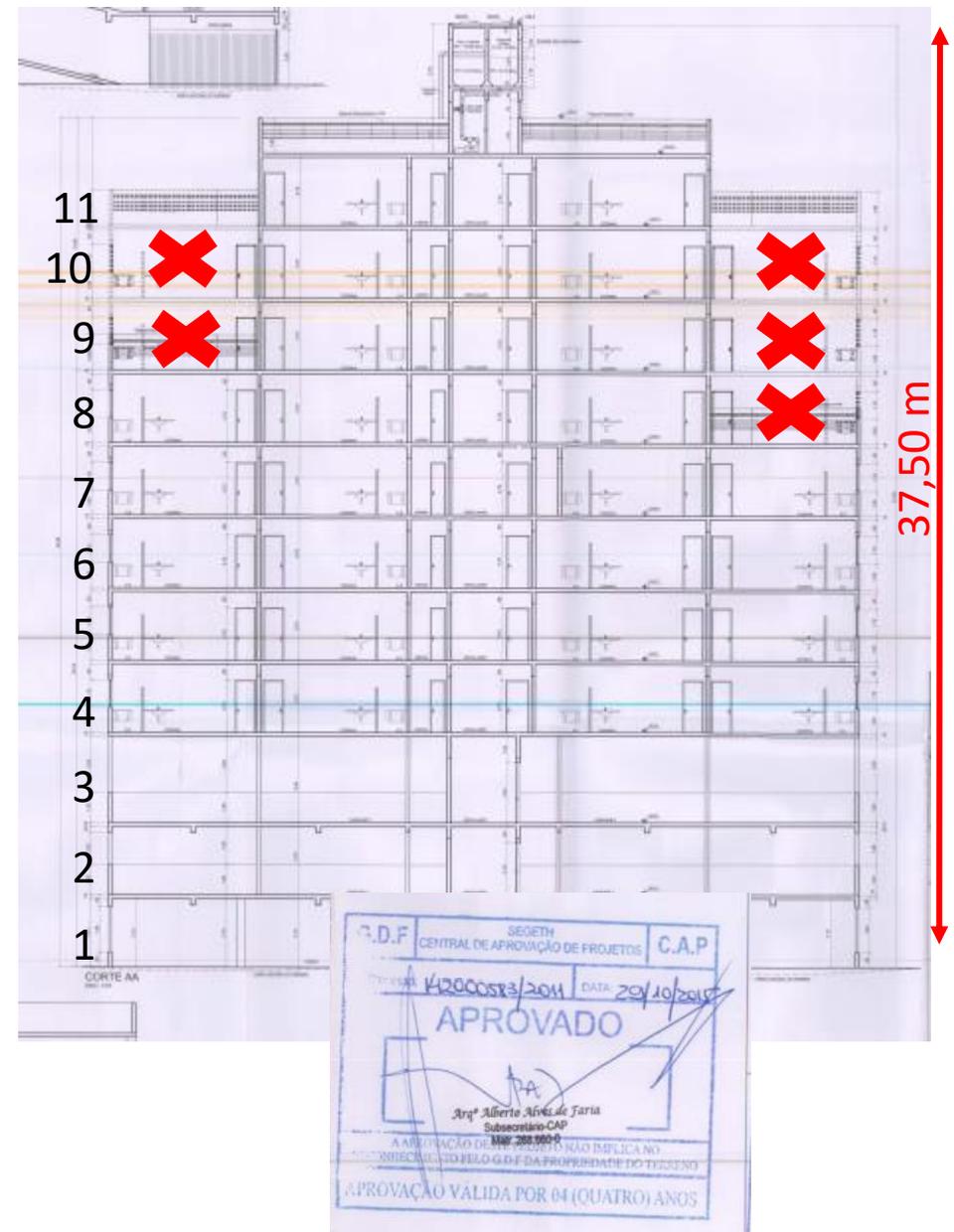
Endereço: QR 110 CONJUNTO 10-A LOTE 02 - SAMAMBAIA/DF.

APROVAÇÕES

- **Aprovação inicial com 60 unidades habitacionais. Não atende ao afastamento mínimo obrigatório;**



- **Aprovação da modificação com redução de 10 unidades para atender o afastamento obrigatório.**



Processo 0142-000583/2011

Endereço: QR 110 CONJUNTO 10-A LOTE 02 - SAMAMBAIA/DF.

LUOS

- o projeto arquitetônico aprovado de acordo com o Informativo nº 072/2012 não atende a legislação vigente quanto ao parâmetro urbanístico acerca dos afastamentos obrigatórios, nos termos dos Anexos III e IV, visto que estes devem ser usados de forma cumulativa na análise do projeto apresentado, além do art. 19 da LUOS.

ANEXO III - LUOS

Anexo III - Quadro 16A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Região Administrativa de Samambaia - RA XII															
CÓDIGO	UOS	ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
1201	RE 2	1500<a≤3000	0,80	0,80	60	30	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1202	RE 3	300<a≤2500	2,00	3,50	80	10	43,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
1203	RE 3	4500<a≤9500	2,00	3,50	60	30	43,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1204	RO 1	a≤450	2,00	2,00	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1205	RO 2	a≤550	2,00	2,00	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1206	CSIIR 1 NO	a≤250	2,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1207	CSIIR 1 NO	250<a≤800	2,00	3,00	80	10	22,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2

ANEXO IV - LUOS

Altura* H da fachada (metros)	Afastamentos laterais e fundo (metros)		
	p/ lotes com área > 600 m²		
	p/ vãos c/ abertura	p/ vãos c/ abertura de compartimentos de permanência transitória	fachada sem abertura
H até 8,50	1,50	1,50	-
8,50 < H ≤ 12,00	3,00	1,50	-
12,00 < H ≤ 25,00	5,00	2,50	2,50
25,00 < H ≤ 40,00	7,50	4,00	4,00
40,00 < H ≤ 60,00	10,00	5,00	5,00
H > 60,00	11,00	6,00	6,00



* A altura da edificação estaria dentro do normativo, no entanto o afastamento não atenderia.

Processo 0142-000583/2011

Conforme Decisão nº 17/2020 da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal - CPCOE ([45205977](#)), foi solicitado informações quanto à temporalidade dos atos administrativos, bem como informações relativas às ações judiciais do referido processo.

Quanto à interinidade, identificamos:

- Projeto aprovado em 23/12/2011 pela RA XII, com área total de 4.754,57m² - 60 unidades habitacionais
- Alvará de Construção nº 107/2012 pela RA XII, datado em 23/04/2012, com área total de 4.754,57m²;
- Projeto aprovado em 01/06/2012 pela RA XII, com área total de 4.754,57m² - sem modificação de área - 60 unidades habitacionais
- Alvará de Construção nº 165/2012 pela RA XII, datado em 15/06/2012, com área total de 4.754,57m² (sem modificação de área);
- Projeto aprovado em 29/10/2015 – CAP, com área total de 4.449,08 m² - decréscimo de área - 50 unidades habitacionais.

Não sofreu licenciamento após a última aprovação.

Processo 0142-000583/2011

Em relação às ações judiciais, a Procuradoria do Contencioso em Matéria de Meio Ambiente e Patrimônio Urbanístico e Imobiliário ([61960484](#) e [62029271](#)), endossada pelo ilustre Procurador-Geral Adjunto do Contencioso, no Despacho - PGDF/PGCONT ([62060713](#)), manifesta, em suma, o que segue:

Pois bem, com relação ao questionamento formulado, venho informar que, tendo sido **indeferida** a liminar requerida ([61961116](#)), **não existe qualquer impedimento judicial** no referido processo judicial que impeça a adoção de providências da competência do Poder Público.

Pelo contrário, o feito deve prosseguir no âmbito administrativo, notadamente para **a Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações analisar e indicar se existe alguma outra solução menos gravosa para o caso, para ser apresentada ao juízo e às demais partes, sempre levando em consideração as peculiaridades do caso, notadamente que o projeto foi anteriormente aprovado pela Administração Regional em 2011, envolvendo empreendimento habitacional de interesse social.**

Informo também que **não encontrei** no processo judicial, notadamente na petição inicial e contestações, a indicação da existência de outro processo judicial sobre o imóvel.