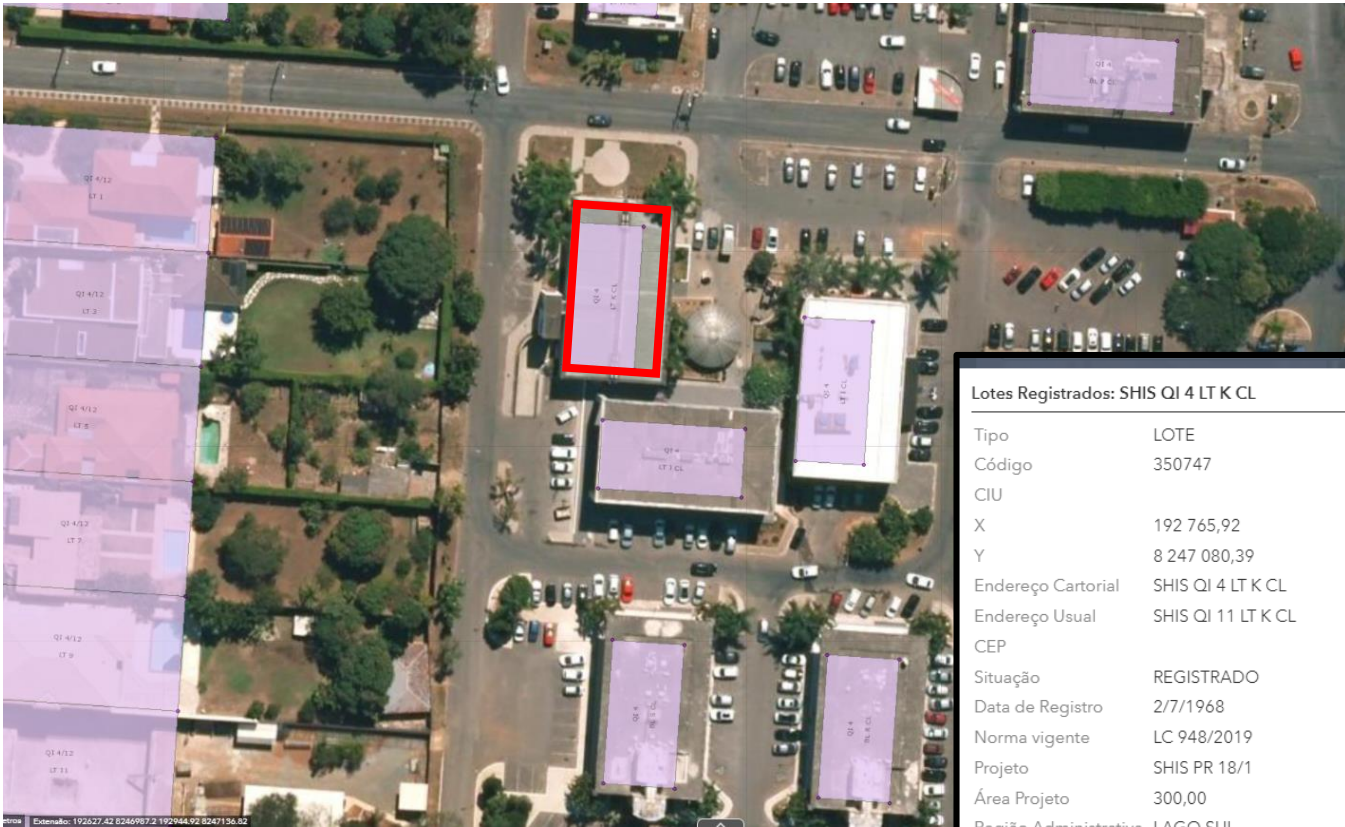


Processo 0146-000276/2004 (2019)

Endereço: SHIS QI 11 – COMÉRCIO LOCAL BLOCO K – LAGO SUL – BRASÍLIA/DF



Lotes Registrados: SHIS QI 4 LT K CL	
Tipo	LOTE
Código	350747
CIU	
X	192 765,92
Y	8 247 080,39
Endereço Cartorial	SHIS QI 4 LT K CL
Endereço Usual	SHIS QI 11 LT K CL
CEP	
Situação	REGISTRADO
Data de Registro	2/7/1968
Norma vigente	LC 948/2019
Projeto	SHIS PR 18/1
Área Projeto	300,00
Região Administrativa	LAGO SUL
Arquivo	
Setor	SHIS
Quadra	QI 4
Conjunto	
Lote	LT K CL
Código parâmetro	1608
UOS parâmetro	CSII 2
Uso	CSII 2
Norma anterior	NGB 102/90

Processo 0146-000276/2004 (2019)

Antes de adentrar à exposição dos indícios de ilegalidades, frisa-se que o processo já foi submetido à CPCOE que deliberou pela anulação da Carta de Habite-se n.º 035/2017 – Decisão nº 15/2020, sem o atendimento de alguns documentos exigíveis em relação ao acréscimo de 321,50 m², inclusive o projeto de prevenção contra incêndio e o aceite do CBM/DF.

Apresentou recurso alegando que à época da emissão do habite-se não havia qualquer legislação que obrigasse a requerente a apresentar projeto de prevenção de incêndio aprovado.

Alvará de Construção n° 169/2016 válido: 1.532,04 m²

Paralelamente, houve apresentação de novo projeto de modificação com acréscimo.

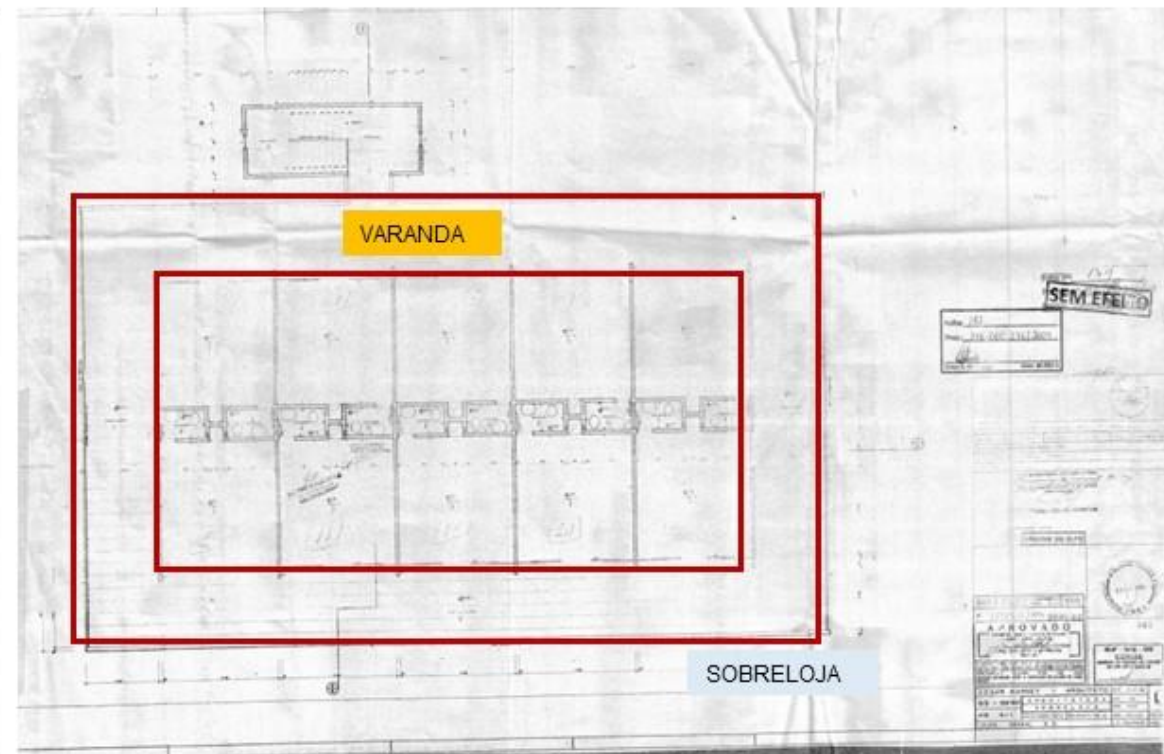
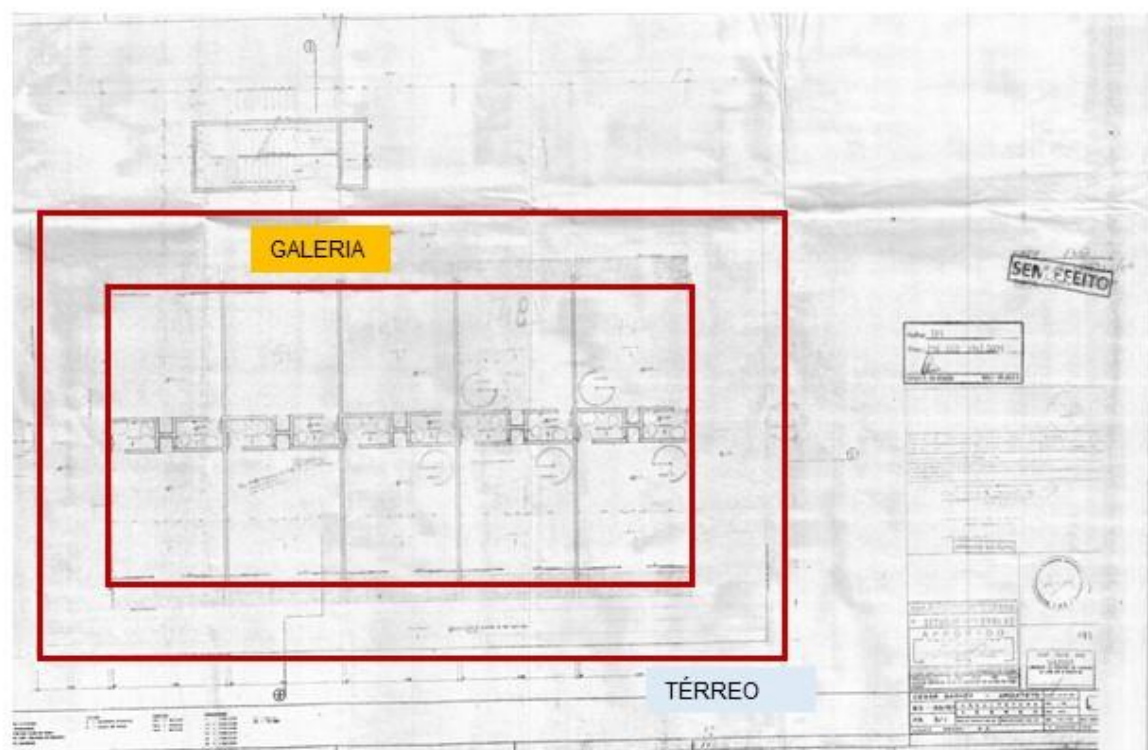
Irregularidades apontadas pela CPROPE/CAP:

- *marquise obrigatória de 3 metros resultante do prolongamento da laje de cobertura ou do telhado (item nº 15 da NGB 102/90) foi aprovado também uma galeria de 3 metros além dos limites do lote sobre pavimento térreo, sendo usada como varanda do pavimento sobreloja.*
- *Na época da penúltima aprovação, no ano de 2016, já era usado como parâmetro para o coeficiente de aproveitamento básico e máximo o disposto no PDOT 2012, que para o endereço era de 3 básico e 3 máximo. Informativo de Aprovação nº 095/2016 bem como os parâmetros não foram respeitados, já que pela tabela 3, o cálculo da área computável da edificação já extrapolava o coeficiente de aproveitamento máximo.*
- *Foi considerado como área computável a área sobre a galeria (varanda da sobreloja) e também a área da torre de circulação vertical em área pública.*
- *Ainda na época da primeira aprovação, ano de 1982, as medidas máximas previstas na NGB para o torre de escada em área pública foram extrapoladas.*

Processo 0146-000276/2004 (2019)

Aprovação em 29/01/1982

Já apresentava a galeria e a varanda na sobreloja, conforme imagens abaixo:



Código de Edificações

Art. 3º, Capítulo II - Da Conceituação:

XXIX – galeria – espaço, provido ou não de guarda-corpo, destinado à circulação de pedestres, situado na parte externa de uma edificação, **sob o pavimento superior**; (grifo nosso)

XLIII – marquise – cobertura, em balanço ou não, na parte externa de uma edificação, destinada à proteção da fachada ou a abrigo de pedestres;

Processo 0146-000276/2004 (2019)

A Norma Vigente - LUOS, em seu anexo III - Quadro 8A - Parâmetros de Ocupação do solo Lago Sul, a marquise é obrigatória e a galeria não é exigida.

Art. 23. A galeria é o espaço destinado à livre circulação de pedestres com acesso voltado e ligado diretamente ao logradouro público, situado dentro dos limites de lote ou projeção. (grifo nosso).

§ 1º A construção de galeria é definida como:

I - obrigatória;

II - não exigida

Anexo III - Quadro 8A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Lago Sul															
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
1601	RE 1 ⁽¹⁾ (2)	500<a≤4000	1,40	1,40	70	10	9,50	3,00	-	3,00	unilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1602	RE 1 - SHIS QL 12 Cj 11 ao 18	1300<a≤2900	1,60	1,60	80	10	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1603	RE 2	5000<a≤16000	0,80	0,80	40	20	9,50	5,00	-	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1604	RE 2 - SMDB	11000<a≤25000	0,40	0,40	40	45	9,50	5,00	-	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1605	CSII 1 ⁽³⁾	150<a≤750	3,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	obrigatória	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1606	CSII 1	2500<a≤3500	2,00	2,00	100	-	12,00	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1607	CSII 1	3500<a≤15000	0,84	0,84	60	20	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1608	CSII 2 ⁽³⁾	150<a≤600	3,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	obrigatória	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1609	CSII 2	600<a≤32000	1,25	1,25	100	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1610	CSII 2 - Tipo A ⁽⁴⁾	850 < a ≤ 8500	0,84	0,84	60	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1611	CSII 2 - Gilberto Salomão/Pj 1 e 2 ⁽⁵⁾	2000<a≤5500	2,35	2,35	100	-	12,00	-	-	-	-	proibida	obrigatória	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1612	CSII 2 - Gilberto Salomão/Pj 3 ⁽⁶⁾	1500<a≤2000	3,00	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	proibida	obrigatória	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1

Processo 0146-000276/2004 (2019)

Lei Complementar nº 854/2012 - Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT 2012 – Coeficientes básicos e máximos

ANEXO V – COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO – LAGO SUL – RA XVI

	SHIS	SHIS CHÁCARAS	SHIS EPDB	SHIS QL 10 Projeto Orla Polo 11	SHIS QL 12 Conjuntos 11 a 18	SMDB	SEDB	SAIS ESAF
Coef. Máximo	1,4 ⁽¹⁾	0,8 ⁽²⁾	0,12 ⁽³⁾	2 ⁽⁴⁾	1,6 ⁽⁵⁾	0,4 ⁽⁶⁾	0,2 ⁽⁷⁾	0,2
Coef. Básico	1,4 ⁽¹⁾	0,8 ⁽²⁾	0,12 ⁽³⁾	2 ⁽⁴⁾	1,6 ⁽⁵⁾	0,4 ⁽⁶⁾	0,2 ⁽⁷⁾	0,2

Exceções Coeficiente Máximo / Coeficiente Básico

⁽¹⁾ - QI 17 Lt 19 Seminário: CFAM=CFAB=0,05

- QI 03 Lts 01 e 02 PLL; QI 05 Lt 01 PLL; QI 13 Lt 01 PLL; QI 19 Lt E PLL; QI 21 Lts 01 e 02 PLL;
QI 23 Lt 01; QI 26 Lts 01 e 02 PLL; QI 28 Lts 01 e 02 PLL; QI 29 Lt 01: CFAM=CFAB=0,25

- QI 11 AE 2, Lt C e D; QI 13 Lts F e G; QI 15 Lt F; QI 19 Lt L; QI 21 AE F; QL 20/22 Lt C:
CFAM=CFAB=0,5

- QI 07 Lt A; QI 11 Lt A; QI 13 Lts H e I; QI 15 Lt Dom Orione e E; QI 16 Lt C; QI 21 Lts A e B;
QL 06/08 Lt B; QL 20 Lts A e B; QL 24 Lt A e Lt B: CFAM=CFAB=0,6

- QI 15 Lt D: CFAM=CFAB=0,64

- QI 05 Lt D: CFAM=CFAB=0,666

- QI 03 Lt A: CFAM=CFAB=0,675

- QI 05 Lt C; EQI 07/09 Lt E; EQI 09/11 Lt P; QI 21 Lt G; QI 26 Lt A: CFAM=CFAB=0,7

- QI 23 Lts G, H e I: CFAM=CFAB=0,72

- QI 21 Lts C1, C2 e C3; QI 26 Lt H; EQL 06/08 Lts A, A1 e D: CFAM=CFAB=0,8

- QI 01 Lt B; QI 03 Lts B e E; EQI 07/09 Lt D; EQI 09/11 Lts K, L, M e N; QI 17 Lts I e J; QI 21
Lts D, K, L e M; QI 25 Lts A, B e C; QI 26 Lts F e G; EQL 14/16 Lts A e B: CFAM=CFAB=0,84

- QI 05 projeção 3: CFAM=CFAB=0,8419

- QI 01 Lt A; QI 05 Lt A; QI 09 Lt F; QI 11 AE 1; QI 13 Lts LRS, A, B CL, C CL, D CL e G CL; QI
15 Lts B, I, J, K, L e M; QI 21 Lt O; QI 25 Lt G; QL 02 Lt B e EQL 06/08 Lt C:

CFAM=CFAB=1

- QI 03 Lts F e G: CFAM=CFAB=1,05

- EQL 06/08 Lt E; EQI 07/09 Lt C; QI 09 Lt C e Lt L; QI 15 Lts G e O; QI 16 Lt N; QI 21 Lt N:

CFAM=CFAB=1,2

- QI 13 Lt J: CFAM=CFAB=1,44

- QI 05 Lt 3: CFAM=CFAB=1,49

- EQI 07/09 Lt F: CFAM=CFAB=1,5

- QI 05 projeção 2: CFAM=CFAB=1,53

- QI 11, AE K e Lt O: CFAM=CFAB=1,6

- QI 19 Lt D: CFAM=CFAB=2

- QI 07 Lts E e F; QI 09 Lts D e E: CFAM=CFAB=2,25

- QI 03 Lts C CL, D CL, H CL, I CL e J CL; QI 05 Lts A CL, B CL, C CL e D CL; QI 07 Lts A CL,
B CL, C CL, D CL e E CL; QI 09 Lts A CL, B CL, C CL, G CL, H CL, I CL e J CL;

EQI 09/11 Lts A CL, B CL, C CL, D CL e E CL; QI 11 Lts F CL, G CL, H CL, I CL, J CL, K CL,

L CL, M CL, N CL, O CL, P CL, Q CL, R CL e S CL; QI 13 Lts A CL, E CL, F CL, H CL,
I CL e J CL; QI 15 Lts A CL, B CL, C CL, D CL, E CL, F CL e G CL; QI 17 Lts F CL, G CL, H

CL e K CL; QI 19 Lts A CL, B CL e C CL; QI 21 Lts A CL, B CL, C CL, D CL, E CL;
EQI 21/23 Lt E CL, H CL, I CL, J CL; QI 23 Lts A CL, B CL, C CL, D CL, E CL e F CL; QI 26

Lts B CL, C CL, D CL e E CL: CFAM=CFAB=3

- QI 25 Lts D CL e E CL; QI 29 Lts A CL, B CL e C CL: CFAM=CFAB=3,53

- QI 29 Lt D CL: CFAM=CFAB=3,65

- QI 05 projeção 1: CFAM=CFAB=4

⁽⁴⁾ - QL 10 Projeto Orla – Polo 11 Lts 06, 07, 10, 11, 14, 18, 19, 23, 25, 27, 28, 29, 30 e restaurante:
CFAM=CFAB=1

- QL 10 Projeto Orla – Polo 11 Lt 09: CFAM=CFAB=3

⁽⁵⁾ - QL 12 Conjunto 11 Lt 9, Conjunto 12 Lt 11: CFAM=CFAB=0,6

- QL 12 Conjunto 15 Lt 4B; QL 12 Conjunto 13 Lote CAV, Conjunto 14 Lote CAV e Conjunto 15
Lote CAV: CFAM=CFAB=1

⁽⁶⁾ - SMDB Conjunto 12B Lt 01 PLL: CFAM=CFAB = 0,25

- SMDB Conjunto 12 Lote 02 PLL: CFAM=CFAB=0,5

- SMDB AE A: SMDB Conjunto 28 AE 2 e AE 3: CFAM=CFAB=0,6

- SMDB AE D: CFAM=CFAB=0,7

- SMDB Conjunto 12 Lt J CL; SMDB Conjunto 28 AE 1: CFAM=CFAB=1

- SMDB Conjunto 12 Lts A CL, B CL, C CL, D CL, E CL, F CL, G CL, H CL e I CL: CFAM=CFAB=3

⁽⁷⁾ - SEDB Lt 1: CFAM=CFAB=0,072

- SEDB Lt 2: CFAM=CFAB=0,05

Obs: os endereços dos SHIS, no Lago Sul – RA XVI, são endereços postais conforme estabelecido pelo
Decreto Nº 13.059/91.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal - SEGETH

Central de Aprovação de Projetos - CAP

Folha nº: 377
Processo nº: 146.000.276/2004
Rubrica: [assinatura] Mat: 1660512-8

DESPACHO

A Analista LOUISE BOEGER,

Encaminho a memória de cálculo dos seguintes itens conforme solicitação acostada à fl. 376;

Área do lote;

Área do lote/projeção (m²): 300,00m²

() Área construída da edificação;

PAVIMENTO	ÁREA DA SUPERFÍCIE COBERTA LIMITADA PELO PERÍMETRO EXTERNO DA EDIFICAÇÃO (m²)	ÁREA DOS ELEMENTOS EXCLUÍDOS (m²)						ÁREA DE CONSTRUÇÃO POR PAVIMENTO (m²)
		Elevadores	Prismas de Aeração / Iluminação	Poços Técnicos	Beiral	Pérgula	Vazios	
SUBSOLO	401,11	0,00	50,61	0,00	0,00	0,00	0,00	350,50
TÉRREO	580,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	580,33
SOBRELOJA	580,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	580,33
RESERVATÓRIO SUPERIOR	20,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,88
TOTAIS	1.582,65	0,00	50,61	0,00	0,00	0,00	0,00	1.532,04

() Área computável da Edificação;

PAVIMENTO	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	ÁREAS DESCONSIDERADAS (m²)						ÁREA COMPUTÁVEL POR PAVIMENTO
		Reservatórios Inferior / Superior	Escadas Emergência	Garagens / Depósitos	Galéris Guaritas (Varandas Cons. Úteis)	Compartimentos Técnicos (Áreas Comuns)	Molduras e Brises	
SUBSOLO	350,50	0,00	0,00	309,18	0,00	16,02	0,00	25,30
TÉRREO	580,33	0,00	0,00	0,00	259,44	0,00	0,00	320,89
SOBRELOJA	580,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	580,33
RESERVATÓRIO SUPERIOR	20,88	20,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAIS	1.532,04	20,88	0,00	309,18	259,44	16,02	0,00	926,52

Brasília – DF, 25 de fevereiro de 2016.

Analista de CAP – Setor de Cálculo
CAP/ SEGETH
Mat. nº: 1.660.512-8
CAU: A107655-8

Área computável: 926,52 m², extrapolado em 26,52 m².



Foi considerado como área computável a área sobre a galeria (varanda da sobreloja) e também a área da torre de circulação vertical em área pública. Desconsiderando estes elementos do cômputo, o coeficiente é atendido.

Processo 0146-000276/2004 (2019)



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

DESPACHO

Encaminho a memória de cálculo dos seguintes itens conforme solicitação acostada ao nº SEI 0146-000276/2004, CAP 2019;

Área do lote;

Área do lote/projeção (m²) 300,00

Área construída da edificação;

LEGENDA - MANCHAS							
Pavimento	ÁREAS COBERTAS CONTIDAS PELO PERÍMETRO EXTERNO DA EDIFICAÇÃO (m²) (Excluídos brises, beirais e marquises de até 1,5 metro)	ÁREA DOS ELEMENTOS EXCLUÍDOS (m²)					ÁREA DE CONSTRUÇÃO POR PAVIMENTO (m²)
		Elevadores	Prismas de Aeração / Iluminação	Poços Técnicos	Mezanino (Vazios)	Outros Vazios	
SUBSOLO	391,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	391,94
TERREO	558,49	2,88	0,00	0,00	0,00	0,00	555,61
1º PAVIMENTO	326,00	2,88	0,00	0,00	0,00	0,00	323,12
2º PAVIMENTO	332,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	332,01
RESERVATÓRIO SUPERIOR	20,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,88
Total	1.629,32	5,76	0,00	0,00	0,00	0,00	1.623,56

Área computável da edificação;

LEGENDA - MANCHAS										
PAVIMENTO	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	ÁREAS DEDUTÍVEIS (m²)							SOMATÓRIO DAS ÁREAS DEDUTÍVEIS INICIAIS	ÁREA COMPUTÁVEL PARCIAL
		Áreas de Projeção de Brises	Áreas de beirais, marquises ou cobertura em balanço.	Áreas de reservatórios de água ou tratamento de esgotos, para qualquer tipo de uso;	Áreas de subestação de energia elétrica;	Áreas de central de gás subterrânea;	Áreas utilizadas exclusivamente para Garagem;	Áreas decorrentes de concessão de direito real de uso;		
SUBSOLO	391,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91,94	91,94	300,00
TERREO	555,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	281,59	281,59	274,02
1º PAVIMENTO	323,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23,12	23,12	300,00
2º PAVIMENTO	332,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32,01	32,01	300,00
RESERVATÓRIO SUPERIOR	20,88	0,00	0,00	16,09	0,00	0,00	0,00	0,00	16,09	4,79
TOTAIS	1.623,56	0,00	0,00	16,09	0,00	0,00	0,00	428,66	444,75	1.178,81

Caso a Comissão entenda que deva excluir do projeto as referidas galerias, consequentemente também as varandas e o cálculo ser feito pela Lei revogada (Lei nº 2.105/98 e Decreto nº 19.915/98), que desconsidera o subsolo da área computável, o coeficiente é atendido.

Processo 0146-000276/2004 (2019)

Medidas máximas previstas na NGB para o torre de escada em área pública foram extrapoladas.

Item 15 – NGB: É permitida a construção de uma única escada externa ao lote. A escada deve ter sua maior dimensão contígua aos limites externos da marquise. A área ocupada pela escada pode ser fechada, constituindo um torre, com dimensões máximas de 3,50m' (três metros e cinquenta centímetros) de largura e 6,50m ' (seis metros e cinquenta centímetros) de comprimento.

