



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Central de Aprovação de Projetos
Comissão de Irregularidades

Parecer SEI-GDF n.º 9/2021 - SEDUH/CAP/COVIR

I - RELATÓRIO

1. O processo administrativo nº 0146-000276/2004, alusivo ao **lote "K", da QI 11, do Comércio Local, do SHI/SUL - Lago Sul — Brasília/DF**, iniciou-se em 29.03.84, e, apesar de não constar projeto aprovado nos autos, encontra-se à folha 08 o **Alvará de Construção nº 327/82** de finalidade comercial e área de 1.210,54m², datado de 30.04.1982. Na mesma data, consta à folha 07 o **Habite-se nº 225/82** de mesma área. Importante ressaltar que posteriormente (fls. 175 a 202, vols. 05 e 06) foi protocolada cópia do microfilme do projeto aprovado em 29.01.82.
2. Em 22.09.99 o interessado protocolou requerimento solicitando aprovação de projeto de modificação, e, em 18.10.99, consta o **projeto aprovado** (fls. 14 a 21, vol. 01), bem como o **informativo de aprovação nº 257/99** de área 199,42m².
3. Em 31.01.02 foi solicitado visto de projeto de modificação sem acréscimo. Após uma notificação de exigência, o projeto foi indeferido em 24.11.03 pelo fato de prever ocupação de área pública.
4. Em 09.12.03 foi apresentado um memorial justificativo rebatendo os pontos indicados no indeferimento que estariam em desacordo com a norma. Em 13.02.04, verifica-se réplica do recurso do comunicado de indeferimento emitido pela Administração Regional do Lago Sul, (fls. 96 a 100, vol. 04). O mencionado documento indica, em apertada síntese, que foram apresentados diferentes projetos, em datas distintas que, porém, possuíam as mesmas exigências (ocupação de área pública sob marquise e criação de rampa para subsolo entre outras).
5. O processo foi direcionado à Secretaria de Coordenação das Administrações Regionais, com o questionamento sobre o uso uma vez que foi indicado "revenda de veículos novos", onde seria permitido pela NGB 102/90 somente "Comércio de peças e Acessórios e Revendedores de Motos". Em resposta (fl. 105, vol. 04), o subsecretário retorna os autos indicando que:

"(...)
4 - Por força da Lei Complementar nº676, de 27 de dezembro de 2002 que em seu art. 2º estabelece: "Até aprovação do Plano Diretor Local, não serão permitidos o aumento de potencial construtivo e alteração de uso".
6. Às folhas 109 a 116 nota-se uma série de cartas (02.03.04, 12.03.04, 30.03.04, 03.05.04) do interessado esclarecendo que o edifício destina-se exclusivamente à exposição promocional, além de ressaltar a necessidade da rampa de acesso ao subsolo além das melhorias trazidas pela ocupação do poço inglês e da galeria obrigatória.
7. Na data de 31.03.04 o interessado apresenta uma carta indicando que estaria procedendo à construção de uma rampa externa, indispensável ao acesso de veículos. Assim, questiona se existe algum motivo que impeça a implantação da referida rampa.
8. A demanda, então, foi enviada à SUDUR/SEDUH para esclarecimento sobre a possibilidade da aplicação da INTC nº 01/95, que dispõe sobre uso de área pública; sobre a possibilidade de acesso ao subsolo, uma vez que a NGB permite; e sobre o aumento do potencial construtivo, conforme Emenda nº 40 à Lei Orgânica do Distrito Federal.
9. Em 22.06.05, os autos retornam à Administração do Lago Sul com a justificativa de que não havia sido apresentada qualquer manifestação naquela unidade.
10. À fl. 150, solicita-se a aprovação de projeto de modificação. Diante desse expediente, a Gerência de Aprovação da Região Administrativa envia os autos à DIROB informando que a ocupação do pavimento térreo e superior que excedem os limites do lote foram aprovadas em 1982. No mesmo documento, é questionado se o interessado poderia ocupar além dos limites do lote com destinação à garagem uma vez que a NGB não faz menção, além da questão do acesso à garagem previsto pela NGB e, ainda, se seria possível aprovar caso não houvesse acréscimo de área.
11. Em 08.03.10 (fl.208, vol. 06), a SUPLAN esclarece a impossibilidade de aplicação da LC. 755/2008, uma vez que a NGB estabelece destinação do subsolo para depósito e/ou complemento da loja, além de não ser possível a construção da rampa de acesso. Por fim, a subsecretaria indica que a análise da proposta de modificação deve atender o disposto no §2º do artigo 25 do Decreto nº 19.915/1998, que dispõe sobre projeto de modificação.
12. Nesse contexto, houve o prosseguimento da análise do processo, segundo as orientações recebidas, de forma que em 04.04.16, após algumas notificações de exigências, o processo restou aprovado (fls. 385 a 388, vol. 08), já na CAP, constando o **Informativo de Aprovação nº 95/2016** (fls. 394 a 398, vol. 08).
13. Na data de 23.05.16, sucedeu a emissão do **Alvará de Construção nº 169/2016** referente ao projeto aprovado anteriormente com área de 1.532,50m².
14. Posteriormente, foi protocolado o pedido de emissão da Carta de Habite-se, constando assim, às folhas 450 a 454 do volume 08, o Relatório de vistoria para habite-se, que, porém, elencou diversas desconformidades da obra com o projeto aprovado.
15. Dessa forma, para adequação do projeto à obra, ocorreu requisição de aprovação de projeto em 20.07.17 pelo interessado, sendo que em 23.10.17, houve a **aprovação de projeto de modificação**, tendo suas informações básicas de aprovação indicadas às folhas 490 a 493, vol. 09.
16. Registra-se, assim, a expedição da **Carta de Habite-se nº 035/2017** na Administração Regional do Lago Sul com finalidade de Comércio/Comércio Local e área de 1.532,04m². Verificou-se que a **Carta de Habite-se nº 035/2017** (SEI 21233034) sucedeu 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. Logo, não foram cumpridas todas as exigências para

o referido documento, especialmente o projeto de prevenção contra incêndio e a anuência do CBM-DF, embora tenha sido exigido à época de sua análise, conforme fl. 446.

17. Prosseguindo, diante da inexistência de documentos necessários, procedeu-se à notificação de exigência ao interessado datada de 23.05.19 (referência SEI nº 22788008 e 22788397). Em 06.01.20, não havendo manifestação sobre o caso, os autos foram remetidos a esta Comissão uma vez que não consta no processo atendimento de alguns documentos exigidos em relação ao acréscimo de 321,50 m².

18. Diante deste relato, foi decidido na 50ª Reunião Ordinária, pela COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL— CPCOE, Decisão nº 15/2020, da anulação da referida Carta de Habite-se nº 035/2017, sendo válido o Alvará de Construção nº 169/2016, com área de 1.532,04m².

19. Simultaneamente, o interessado em 31.07.2020, apresentou requerimento de modificação com acréscimo (46079441). De acordo com a legislação vigente - Código de Edificações - Lei nº 6.138/2018 e Decreto nº 39.272/2018, o processo foi submetido à habilitação, passando primeiramente pela etapa de Viabilidade Legal no qual foi deferido Memorial Descritivo (46079976) e posterior expedição de Atestado de Viabilidade Legal.

20. A próxima etapa apresentada foi a de Estudo Prévio, no qual é avaliada a modificação contemplada com o último projeto aprovado. Após notificações de exigências emitidas pela Coordenação de projetos de pequeno porte, foi emitido Comunicado de Indeferimento (55758144), o qual indica a extrapolação do coeficiente máximo definido na Lei Complementar nº 948/2019 - LUOS (Anexo III - Quadro 8A - Lago Sul).

21. O interessado apresentou as manifestações sob os índices (62141713) e (64577453). A primeira se trata de recurso em face da decisão da CPCOE que deliberou pela anulação da Carta de Habite-se. A segunda, em resposta ao relatório circunstanciado 3/2021 e com a premissa da validação da Carta de Habite-se nº 035/2017, pretende superar as irregularidades detectadas por essa Comissão, pela inexistência da norma NGB 102/90 à época da prática dos referidos administrativos invocando sua definitividade, por serem atos vinculados.

22. Esse é o relato daquilo que é relevante para as conclusões que serão a seguir lançadas.

II - FUNDAMENTAÇÃO.

II.1 - DA DOCUMENTAÇÃO FALTANTE ELECADA NA NOTIFICAÇÃO DE EXIGÊNCIA Nº 502/2019 (SEI 22788008). CARTA DE HABITE-SE N.º 35/2017 EXPEDIDA SEM APRESENTAÇÃO DE PROJETO DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO APROVADO E SEM A DECLARAÇÃO DE ACEITE DO CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DO DF.

23. Sustenta a interessada em seu recurso sob o índice 60836777 que à época da emissão do habite-se não havia qualquer legislação que a obrigasse a apresentar projeto de prevenção de incêndio aprovado. Argumenta, ainda, que houve a devida vistoria do imóvel pelo CBMDF em 04.10.2017.

24. Por evidência, a interessada pretende ludibriar esta Comissão e a CPCOE ou confunde a aprovação **do projeto arquitetônico** pelo CBMDF **em consulta prévia** (essa sim, acostada aos autos, conforme exigência do art. 14 do Decreto n.º 19.915, de 1998), com a aprovação de projeto de prevenção de incêndio ou ainda com o aceite do CBMDF para fins de habite-se.

25. Nesse sentido, recorda-se que o Código de Edificações revogado, que balizou a análise dos projetos arquitetônicos aprovados e licenciados, já exigia a apresentação, como condição prévia ao licenciamento da obra, de **projeto de prevenção de incêndio aprovado** (art. 146 da Lei n.º 2.105, de 1998 e 34, IV, do Decreto n.º 19.915, de 1998) e as mesmas documentações são ainda exigidas na norma hoje vigente (art. 26, II, do Decreto n.º 39.272, de 2018).

26. O mesmo se diga no que tange à declaração de aceite do CBMDF (exigência prevista no art. 52, III, do Decreto n.º 19.915, de 1998 ou 75, §3º, do Decreto n.º 39.272, de 2018), que atestaria o cumprimento mínimo, **em obra**, de segurança contra incêndio e pânico da edificação.

27. Destarte, diante da ausência de **projeto de prevenção de incêndio aprovado e do aceite do CBMDF**, a argumentação da interessada, neste ponto, é flagrantemente im procedente.

II.2 - DA APROVAÇÃO DE GALERIA DE 3 METROS ALÉM DOS LIMITES DO LOTE SOBRE PAVIMENTO TÉRREO. DESVIRTUAMENTO DO USO DE GALERIA USADA COMO VARANDA EM SOBRELOJA.

28. Primeiramente, o Código de Edificações - Lei nº 2.105/1998 revogado, em seu art. 3º, Capítulo II - Da Conceituação dizia:

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;

29. A NGB 102/90, norma de gabarito que regia o lote em questão, em seu item 15, trazia da obrigatoriedade da construção de marquise, com 3,00 (três metros) de avanço além dos limites do lote, resultante do prolongamento da laje de cobertura ou do telhado, **não tendo a previsão de Galeria**. Contudo, foi executada a construção da referida galeria, além dos limites do lote, sobre o pavimento térreo, parâmetro não previsto no regimento e criando avanços de "varandas" nos pavimentos superiores, estes também não contemplados na norma de gabarito.

30. 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, para o lote em análise. Porém, a galeria é permitida **dentro dos limites do lote**, nos termos do art. 23 na Lei de Uso e Ocupação do Solo, abaixo transcrito:

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

CÓDIGO	UOS	FAIXA AREA(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 ^ª (R)	500-as4000	1,40	1,40	70	10	9,50	3,00	-	3,00	unilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 1
1602	RE 1 - SHS QL 12 Cj 11 ao 18	1300-as29000	1,60	1,60	80	10	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 1
1603	RE 2	5000-as160000	0,80	0,80	40	20	9,50	5,00	-	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 1
1604	RE 2 - SMDB	11000-as25000	0,40	0,40	40	45	9,50	5,00	-	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 1
1605	CSII 1 ^ª	150-as4750	3,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	obrigatória	-	cota altimétrica média do lote	permissão-tipo 1
1606	CSII 1	2500-as3500	2,00	2,00	100	-	12,00	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permissão-tipo 1
1607	CSII 1	3500-as15000	0,84	0,84	60	20	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permissão-tipo 1
1608	CSII 2 ^ª	150-as3600	3,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	obrigatória	-	cota altimétrica média do lote	permissão-tipo 1
1609	CSII 2	600-as32000	1,25	1,25	100	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permissão-tipo 1
1610	CSII 2 - Tipo A ^{HI}	850 = a x 8500	0,84	0,84	60	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permissão-tipo 1
1611	CSII 2 - Gilberto Salsomão Pj 1 e 2 ^ª	2000-as8500	2,35	2,35	100	-	12,00	-	-	-	-	proibida	obrigatória	cota altimétrica média do lote	permissão-tipo 1
1612	CSII 2 - Gilberto Salsomão Pj 3 ^ª	1500-as2000	3,00	3,00	100	-	15,00	-	-	-	-	proibida	obrigatória	cota altimétrica média do lote	permissão-tipo 1
1613	CSII 2 - Gilberto Salsomão L1 e 2	7500-as8000	1,48	2,00	100	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permissão-tipo 2
1614	CSII 2 - QI 26 Lt 1 e 2	5000-as9000	2,10	2,10	70	20	12,00	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permissão-tipo 2
1615	CSII 3	100000-as110000	0,70	0,70	50	30	12,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 1
1616	CSII 3	ac250	1,00	1,00	100	-	8,50	-	-	-	-	obrigatória	-	cota altimétrica média do lote	permissão-tipo 1

31. Da análise dos autos, nota-se que o projeto, aprovado em 29/01/1982, já apresentava a galeria e a varanda na sobreloja, conforme imagens abaixo:



II.3 - DO EXTRAPOLAMENTO DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OU TAXA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO (ÁREA COMPUTÁVEL). CÁLCULO DE ÁREA COMPUTADO INCORRETAMENTE.

32. Quanto ao coeficiente de aproveitamento ou taxa máxima de construção, constata-se que na época da aprovação do projeto de modificação com acréscimo, em 2016 (59849658), Informativo de Aprovação (22700916) e Alvará de Construção nº 169/2016 (22701070), já vigorava a Lei Complementar nº

854/2012, que aprovou a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT e estabelecia como coeficientes básico e máximo, respectivamente 3 (três) e 3 (três), conforme figura abaixo:

ANEXO V - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - LAGO SUL - RA XVI								
	SHIS	SHIS CHACARAS	SHIS EPDB	SHIS QL 10 Projeto Orta Polo 11	SHIS QL 12 Conjuntos 11 a 1E	SMDB	SEDB	SAB ESAF
Coef. Máximo	1,4 ⁽¹⁾	0,8 ⁽²⁾	0,12 ⁽³⁾	1 ⁽⁴⁾	1,6 ⁽⁵⁾	0,4 ⁽⁶⁾	0,2 ⁽⁷⁾	0,2
Coef. Básico	1,4 ⁽¹⁾	0,8 ⁽²⁾	0,12 ⁽³⁾	1 ⁽⁴⁾	1,6 ⁽⁵⁾	0,4 ⁽⁶⁾	0,2 ⁽⁷⁾	0,2

Exceções Coeficiente Máximo / Coeficiente Básico

- ⁽¹⁾ - Qi 17/19 Lt Semiduro. CIAM=CIAB=0,85
- 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 25 Lts 01 e 02 PLL; Qi 28 Lts 01 e 02 PLL; Qi 29 Lt 01: CIAM=CIAB=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 2022 Lt C: CIAM=CIAB=0,5
- Qi 07 Lt A; Qi 11 Lt A; Qi 13 Lts H e I; Qi 15 Lt Dom Orone 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: CIAM=CIAB=0,6
- Qi 15 Lt D: CIAM=CIAB=0,64
- Qi 05 Lt D: CIAM=CIAB=0,666
- Qi 03 Lt A: CIAM=CIAB=0,675
- Qi 05 Lt C; EQI 07/09 Lt E; EQI 09/11 Lt P; Qi 21 Lt G; Qi 26 Lt A: CIAM=CIAB=0,7
- Qi 23 Lts G, H e I: CIAM=CIAB=0,72
- Qi 21 Lts C1, C2 e C3; Qi 26 Lt H; EQL 05/08 Lts A, A1 e D: CIAM=CIAB=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: CIAM=CIAB=0,84
- Qi 05 projeção 3: CIAM=CIAB=0,8419
- Qi 01 Lt A; Qi 05 Lt A; Qi 09 Lt F; Qi 11 AE 1; Qi 13 Lts LRS, A, B, C, 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: CIAM=CIAB=1
- Qi 03 Lts F e G: CIAM=CIAB=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: CIAM=CIAB=1,2
- Qi 13 Lt J: CIAM=CIAB=1,44
- Qi 05 Lt 3: CIAM=CIAB=1,49
- EQI 07/09 Lt F: CIAM=CIAB=1,5
- Qi 05 projeção 2: CIAM=CIAB=1,53
- Qi 11, AE K e Lt O: CIAM=CIAB=1,6
- Qi 19 Lt D: CIAM=CIAB=2
- Qi 07 Lts E e F; Qi 09 Lts D e E: CIAM=CIAB=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, 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; **13 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 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 F CL; Qi 25 Lts B CL, C CL, D CL e E CL: **CIAM=CIAB=3**
- Qi 25 Lts D CL e E CL; Qi 29 Lts A CL, B CL e C CL: CIAM=CIAB=3,53
- Qi 29 Lt D CL: CIAM=CIAB=3,65
- Qi 05 projeção 1: CIAM=CIAB=4
- ⁽⁴⁾ - QL 10 Projeto Orta - Polo 11 Lts 06, 07, 10, 11, 14, 15, 19, 23, 25, 27, 28, 29, 30 e restaurante: CIAM=CIAB=1
- QL 10 Projeto Orta - Polo 11 Lt 09: CIAM=CIAB=3
- ⁽⁵⁾ - QL 12 Conjunto 11 Lt 9, Conjunto 12 Lt 11: CIAM=CIAB=0,8
- QL 12 Conjunto 13 Lt 4B; QL 12 Conjunto 13 Lote CAV, Conjunto 14 Lote CAV e Conjunto 15 Lote CAV: CIAM=CIAB=1
- ⁽⁶⁾ - SMDB Conjunto 12B Lt 01 PLL: CIAM=CIAB = 0,25
- SMDB Conjunto 12 Lote 02 PLL: CIAM=CIAB=0,5
- SMDB AE A; SMDB Conjunto 29 AE 2 e AE 3: CIAM=CIAB=0,6
- SMDB AE D: CIAM=CIAB=0,7
- SMDB Conjunto 12 Lt J CL; SMDB Conjunto 28 AE 1: CIAM=CIAB=1
- SMDB Conjunto 12 Lts A CL, B CL, C CL, D CL, E CL, F CL, G CL, H CL e I CL: CIAM=CIAB=3
- ⁽⁷⁾ - SEDB Lt 1: CIAM=CIAB=0,672
- SEDB Lt 2: CIAM=CIAB=0,65

Obs: as emendas de SHIS, ao Lote 561 - RA XVI, são emendas pontuais conforme estabelecido pelo Decreto Nº 13.099/11.

33. Diante disso, percebe-se que o cálculo da área relativa ao coeficiente de aproveitamento extrapolava em 26,52 m² (59849070), desconsiderando o subsolo, destinado a depósito, bem como a marquise. Outro equívoco foi apreciar como área computável o espaço sobre a galeria (varanda da sobreloja) e também a área da torre de circulação vertical em área pública. Segue imagem abaixo da memória de cálculo:

 **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: 573
Processo nº: 146.000.276/2004
Rubrica: 944 Mat: 166012-8

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	Vazio	
SUBSOLO	491,11	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	Galerias Marginais Guardas (Varandas Como Usos)	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 da CAP - Setor de Cálculo
CAPI SEGETH
Mat. nº: 1.660.512-8
CAU: A107655-8

34. De outro modo, caso desconsiderada da área computável, a soma das áreas da varanda da sobreloja e da escada em área pública, o coeficiente é atendido.

35. Quando do pedido de modificação com acréscimo (44502685), em 27/07/2020, foi solicitado ao Setor de Cálculo, a aferição das áreas. Vale ressaltar que o art. 47, XV, da Lei nº 2.105/1998, desconsiderava subsolos destinados a depósitos da área computável. Com o advento do novo Código de Edificações - Lei nº 6.138/2018 e Decreto nº 39.272/2018, o art. 102 não traz como área dedutível o subsolo destinado a depósito. Portanto, a memória de cálculo (55711756), sob à luz da lei vigente, tem o cômputo analisado corretamente, excedendo o coeficiente.



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

DESPACHO

Encaminhado 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:

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
TÉRREO	555,49	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:

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 coberturas em balanço.	Áreas de reservatórios de água ou tratamento de esgoto, para qualquer tipo de uso.	Áreas de substituição de energia elétrica.	Áreas de central de gás subterrânea.	Áreas utilizadas exclusivamente para Garagem.	Áreas decorativas 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
TÉRREO	555,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	281,59	281,59	274,82
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	438,66	444,75	1.178,81

36. Caso a Comissão entenda que deva excluir do projeto as referidas galerias, conseqüentemente 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.

II.4 - DESCUMPRIMENTO DE MEDIDAS PREVISTAS NA NGB PARA TORRE DE ESCADA EM ÁREA PÚBLICA

37. Outro ponto encontrado foi que na época da primeira aprovação, ano de 1982, as medidas máximas previstas na NGB, item 15 (três metros e cinquenta centímetros de largura e seis metros e cinquenta centímetros de comprimento) para a torre de escada em área pública, foram extrapoladas. O projeto foi aprovado com as dimensões de 2,90 m (dois metros e noventa centímetros) de largura e 7,20 m (sete metros e vinte centímetros).

III - CONCLUSÃO

38. Pelo exposto, a Comissão de Verificação de Ilegalidades conclui:

i) Ausência dos seguintes documentos no processo em questão: projeto de prevenção de incêndio, consulta prévia de prevenção de incêndio realizada junto ao CBMDF (providência suprida posteriormente), declaração de aceite do CBMDF.

ii) Além da 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.

iii) A parte superior dessa galeria está sendo usada como varanda do pavimento sobreloja.

iv) 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. Nota-se pelo Informativo de Aprovação nº 095/2016 (folhas 394 a 398 - volume 08), que esta legislação assim como estes parâmetros não foram respeitados, já que pela tabela 3. CÁLCULO DA ÁREA RELATIVA AO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OU TAXA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO (ÁREA COMPUTÁVEL) a edificação já extrapolava o coeficiente de aproveitamento máximo.

v) Foi observado ainda que para o cálculo de área (folha 377 - volume 8) 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.

v) 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.

39. É o parecer.

MARIANA ALVES DE PAULA

Presidente

RAYANE MONTEZUMA LEÃO

Vice-Presidente

CAMILA ALMEIDA REIS DE LIMA

Membro titular

MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA

Membro titular

MARIA GABRIELA JAMAL PRATA VASCONCELOS DA SILVA

Membro titular



Documento assinado eletronicamente por **MARIANA ALVES DE PAULA - Matr.0158072-8**, **Membro da Comissão de Irregularidades**, em 02/09/2021, às 17:42, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **RAYANE MONTEZUMA LEAO - Matr.1661473-9**, **Membro da Comissão de Irregularidades**, em 02/09/2021, às 18:03, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA - Matr.0156955-4**, **Membro da Comissão de Irregularidades**, em 02/09/2021, às 18:15, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MARIA GABRIELA JAMAL P. V. SILVA - Matr.0268257-5**, **Membro da Comissão de Irregularidades**, em 03/09/2021, às 08:51, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=66289159)
verificador= **66289159** código CRC= **2145090A**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF