

# Processo COVIR 00390-00002482/2022-91



**Uso da Edificação:** Residencial

**Atividade:** Habitação Unifamiliar

**Endereço:** SRIA II, QE 24 Conjunto E lote 01, GUARÁ/DF

# Processo COVIR 00390-00002482/2022-91

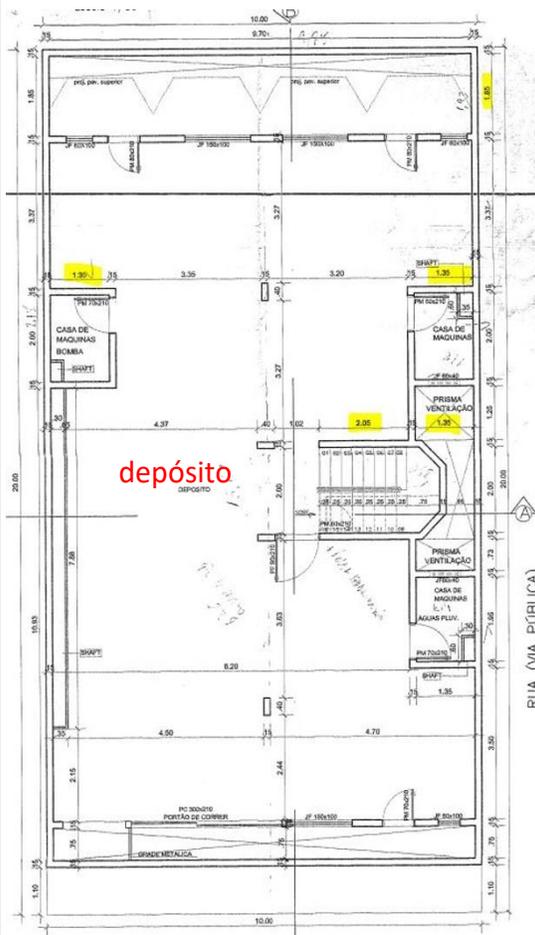
Endereço: SRIA II QE 24 Conjunto E Casa 01, Guarά/DF

PROJETOS VISADOS/ALVARÁ/S/LICENÇA ESPECÍFICA/HABITE-SE	NORMA VIGENTE À ÉPOCA
10 Projetos aprovados pela Administração Regional do Guarά: 10/12/2001, 30/04/2002, 28/06/2002, 14/08/2002, 15/02/2005, 30/03/2005, 07/04/2005, 27/04/2005, 06/05/2005, 26/07/2006,	NGB 81/98: Permitia apenas habitaçāo unifamiliar COE/DF: Lei nº 2.105/98 e Decreto nº 19.915/98 e suas alteraçōes Demais legislaçōes: Lei nº 388/2001 e Decreto nº 22.243/2001 (que tratava de ocupaçāo em área pública)
4 Alvarás de Construçāo emitidos pela Administraçāo Regional do Guarά: nº 300/2001, nº 109/2002, nº 036/2003, nº 40/2005	NGB 81/98: Permitia apenas habitaçāo unifamiliar COE/DF: Lei nº 2.105/98 e Decreto nº 19.915/98 e suas alteraçōes Demais legislaçōes: Lei nº 388/2001 e Decreto nº 22.243/2001 ( vigente à época e que tratava de ocupaçāo em área pública)
Ordem de serviço nº 10 de 03/03/2009, fl. 446 que anulou todos os projetos aprovados e Alvarás de Construçāo emitidos.	
2 Projetos aprovados pela Administraçāo Regional do Guarά: 23/11/2017, 08/03/2018	PDL DO GUARÁ: R2 COE/DF: Lei nº 2.105/98 e Decreto nº 19.915/98 e suas alteraçōes Demais legislaçōes: Lei nº 755/2008 e Decreto nº 29.590/200 (legislaçāo vigente e que trata de ocupaçāo em área pública)
1 Alvará de Construçāo emitido pela Administraçāo Regional do Guarά: nº 002/2018	COE/DF: Lei nº 2.105/98 e Decreto nº 19.915/98 e suas alteraçōes Demais legislaçōes: Lei nº 755/2008 e Decreto nº 29.590/200 (legislaçāo vigente e que trata de ocupaçāo em área pública)
Ordem de Serviço nº 63 de 06/08/2018 (31887851) revogando o Alvará de construçāo nº 02/2018, entretanto o projeto visado em 08/03/2018 permanecia válido.	
Alvará de Construçāo emitido pela CAP: nº 566/2019	COE/DF: Lei nº 6.138/2018 e Decreto nº 43.056/2022 e suas alteraçōes Demais legislaçōes: Lei nº 755/2008 e Decreto nº 29.590/200 (legislaçāo vigente e que trata de ocupaçāo em área pública)
Alvará de Construçāo emitido pela CAP: nº 566/2019 - RETIFICADOR	COE/DF: Lei nº 6.138/2018 e Decreto nº 43.056/2022 e suas alteraçōes Demais legislaçōes: Lei nº 755/2008 e Decreto nº 29.590/200 (legislaçāo vigente e que trata de ocupaçāo em área pública)
Licença para obra de projeto sem alteraçāo de área emitida pela CAP: nº 18/2020	COE/DF: Lei nº 6.138/2018 e Decreto nº 43.056/2022 e suas alteraçōes Demais legislaçōes: Lei nº 755/2008 e Decreto nº 29.590/200 (legislaçāo vigente e que trata de ocupaçāo em área pública)
Carta de Habite-se emitida pela CAP: nº 111/2020	COE/DF: Lei nº 6.138/2018 e Decreto nº 43.056/2022 e suas alteraçōes Demais legislaçōes: Lei nº 755/2008 e Decreto nº 29.590/200 (legislaçāo vigente e que trata de ocupaçāo em área pública)

Tabela resumo feita pela COVIR com todos os atos administrativos de licenciamento e as normas vigentes à época

# Processo COVIR 00390-00002482/2022-91

Endereço: SRIA II QE 24 Conjunto E Casa 01, Guar/DF



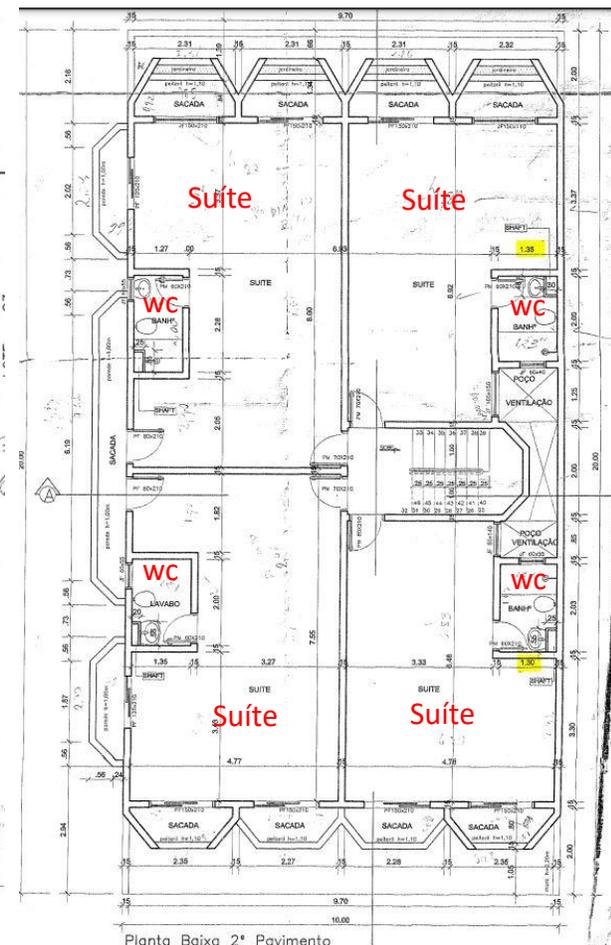
Planta Baixa Subsolo  
Escala 1/50

Planta baixa - Subsolo



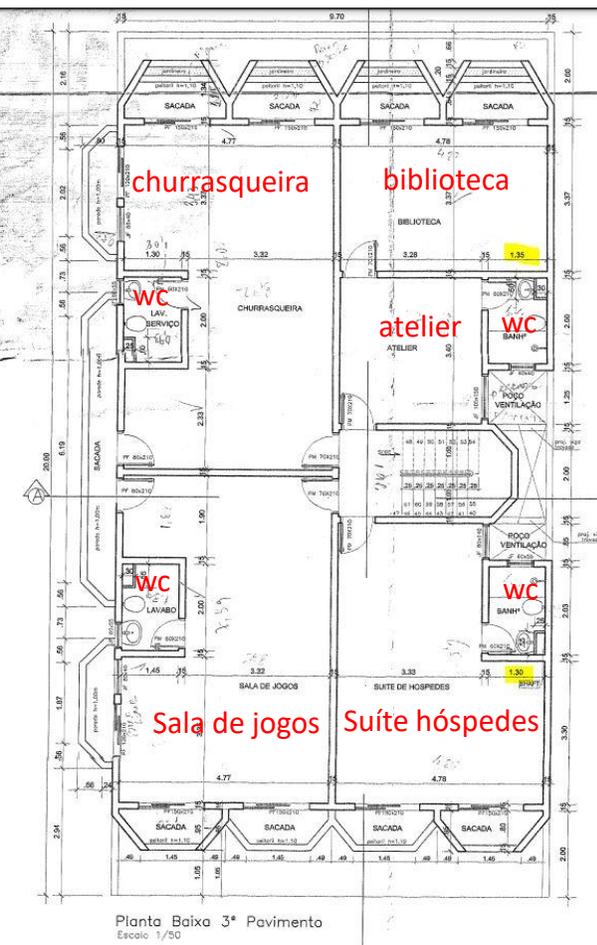
Planta Baixa Terreo (1 Pav.)  
Escala 1/50

Planta baixa – Térreo (1 pav.)



Planta Baixa 2 Pavimento

Planta baixa – 2 pav.



Planta Baixa 3 Pavimento  
Escala 1/50

Planta baixa – 3 pav.

## DADOS DO PROJETO:

- Projeto visado em 08/03/2018 pela Administrao Regional. Normas Urbanísticas e Código de Edificações vigentes à época: PDL do Guar, Coeficiente do PDOT e COE (Lei n 2.105/98 e Decreto n 19.915/98 e suas alteraes).
- Alvará de Construo n 566-2019 emitido pela CAP referente ao projeto visado de 08/03/2018, com área total de 668,26m<sup>2</sup>.
- Licença para obra de projeto sem alterao de área n 18/2020 emitida pela CAP, conforme art. 24 do COE (Lei n 6.138/2018 e Decreto n 43.056/2022 e suas alteraes).
- Carta de Habite-se n 111/2020 emitida pela CAP, com área total de 668,26m<sup>2</sup>.

# Processo COVIR 00390-00002482/2022-91

Endereço: SRIA II QE 24 Conjunto E Casa 01, Guar/DF

Irregularidades apontadas no Parecer Técnico n 32/2021-Aturb/MPDFT:

**Quanto ao projeto visado em 08/03/2018, referente ao processo sob o número 0137-000233/2017 e que posteriormente foi apenso ao processo original 0137-001830/2001:**

Houve por parte da Administrao Regional falhas quanto à abertura de diversos processos para o mesmo lote.

Projeto visado com uso residencial/atividade unifamiliar, em 08/03/2018: Tinha como norma vigente  época o PDL do Guar, que permitia apenas 01 domicílio para o lote, e continuou com o mesmo partido arquitetnico dos **11 projetos anulados anteriormente e que configuravam habitao multifamiliar.**

Ocupao de área pública das varandas: Não consta nos autos a elaboração do contrato de Concessão. Vale ressaltar que essa ocupao em área pública **não era permitida para habitao unifamiliar.**

Afloramento do subsolo: Não consta o levantamento planialtimétrico, portanto não  possível afirmar se houve ou não.

## ANEXO IX - LISTAGEM DE ENDEREÇOS DO GUARÁ II SEGUNDO OS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Endereço	Uso Anterior	Coeficiente de Aproveitamento			Nível de Restrição	rea m	Taxa de Permeabilidade
		Básico	Máximo	Ajuste			
SRIA II QE 24 Conjunto E Lote 01	Habitao Unifamiliar HU	2,55	3	0,4	R2	200	isento

Anexo IX do PDL do Guar com o nível de restrição R2, permitido uso residencial e comercial de bens e serviços;

### Seção V

#### Da Quantidade Máxima de Domicílios por Lote

Art. 54. Fica estabelecida, para os lotes cuja destinação original era de habitao unifamiliar e que passam, por esta Lei Complementar, a constituir categorias de lote dos tipos R0, R1 ou R2, a quantidade de 1 (um) domicílio por lote.

 1 Será admitida a construo de uma edícula, com área máxima de construo de 68,00 má (sessenta e oito metros quadrados).

 2 O lote cuja destinação original seja de habitao unifamiliar constitui unidade imobiliária indivisível.

**Art. 54 do PDL do GUARÁ onde define a quantidade máxima de 1(um) domicílio para o lote na categoria R2 e que anteriormente era habitao unifamiliar**

# Processo COVIR 00390-00002482/2022-91

Endereço: SRIA II QE 24 Conjunto E Casa 01, Guar/DF

**Quanto ao partido arquitetnico e o uso da edificação:** Não resta dvida de que o partido arquitetnico do projeto de arquitetura ao longo de todas as aprovações, traz a **característica clara de uma edificação destinada à habitao multifamiliar**, sendo essa atividade encoberta por meio de alteraes de nomenclaturas dos ambientes com o intuito de caracterizar e aprovar como habitao unifamiliar, que era a atividade permitida para o lote nas normas urbanísticas vigentes à época (NGB e PDL do Guar).

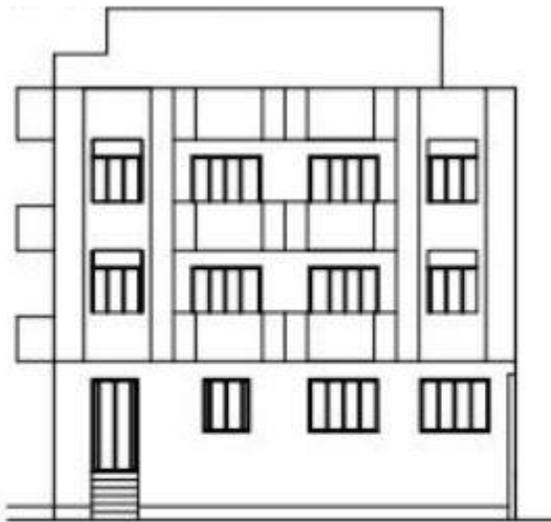


Figura 15: Excerto do projeto visado em 2020 - Fachada Principal. Fonte: Processo Administrativo n 137.001830/2001.



Figura 16: Fachada principal fotografada em vstoria técnica. Fonte: Vstoria Técnica de 18/5/2021.

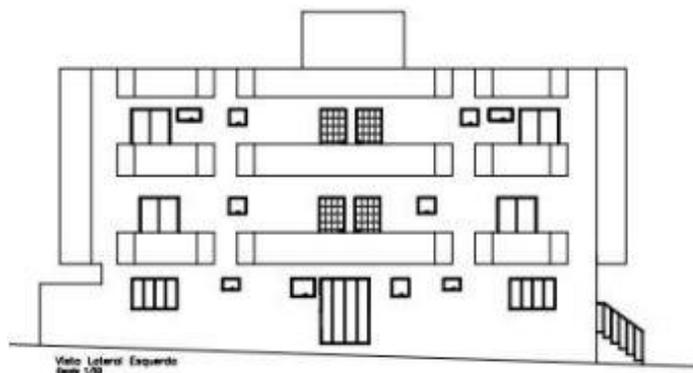


Figura 17: Fachada lateral da edificação no projeto visado. Fonte: Processo Administrativo n 137.001830/2001.



Figura 18: Fachada lateral fotografada em vstoria técnica. Fonte: Vstoria Técnica de 18/5/2021.

Art. 21. do COE vigente  época (Lei n 2.105/98 e Decreto n 19.915/98 e suas alteraes):

**A Administrao Regional indeferir o projeto de arquitetura quando o partido arquitetnico for incompatível com o disposto na legislao de uso e ocupao do solo.**

# Processo COVIR 00390-00002482/2022-91

Endereço: SRIA II QE 24 Conjunto E Casa 01, Guar/DF

**Quanto ao Alvará de Construo n 566/2019 e Carta de Habite-se n 111/2020:** O Alvará de Construo n 566/2019 foi emitido com base no projeto visado em 08/03/2018, pela Administrao Regional, e que estava válido.

Já a Licença para obra sem alterao de área n 18/2020, não teve projeto analisado, visto que pelo art. 24 do COE/DF o projeto é depositado, sendo responsabilidade do autor e do proprietário pelo cumprimento das normas. Ao verificar o projeto depositado, concluímos que não atende aos requisitos do art. 24, já que foi alterado o perímetro externo e a estrutura:

PLANTA BAIXA  
TÉRREO (1 PAV.)



Figura 01  
Projeto objeto  
da Licença  
Específica

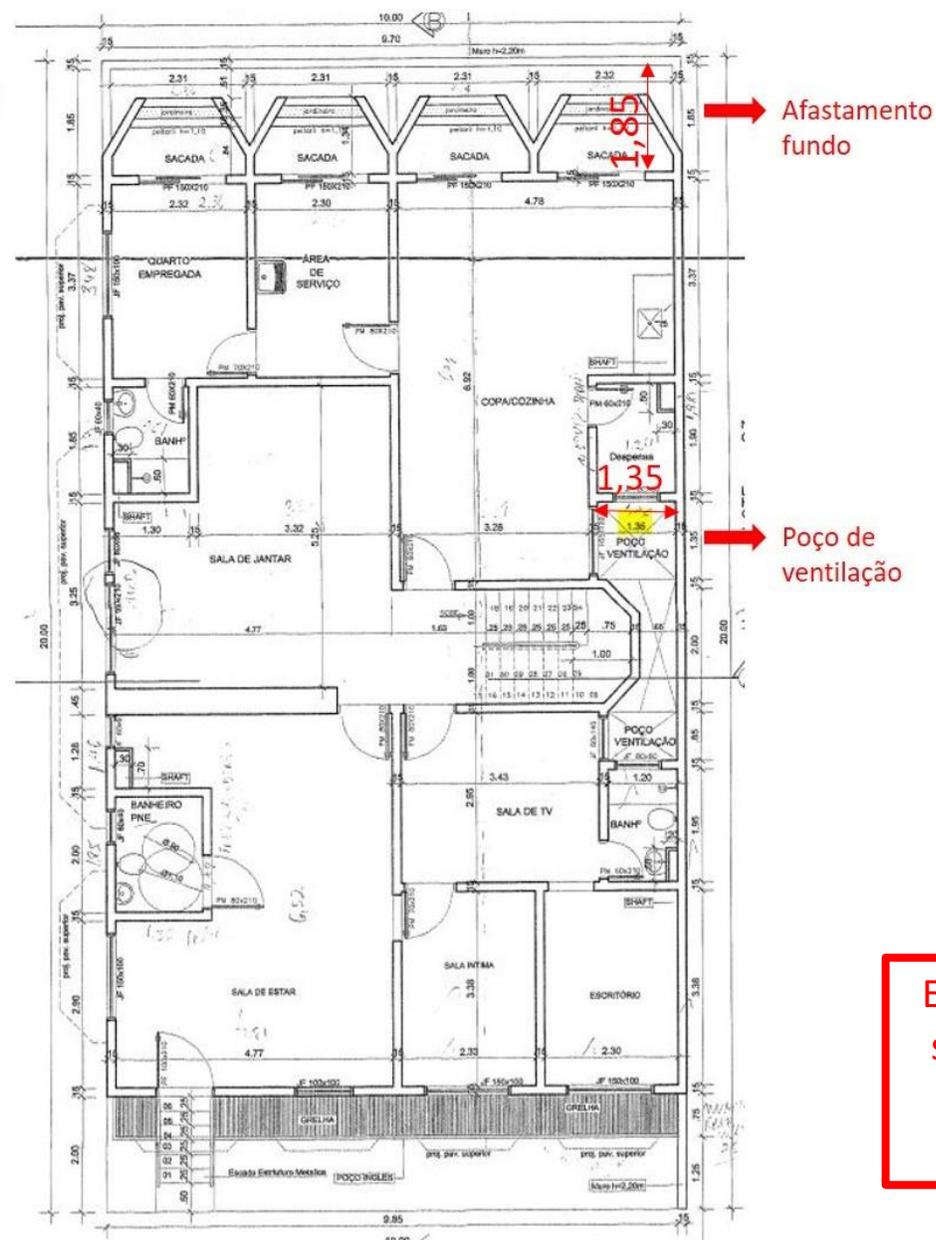
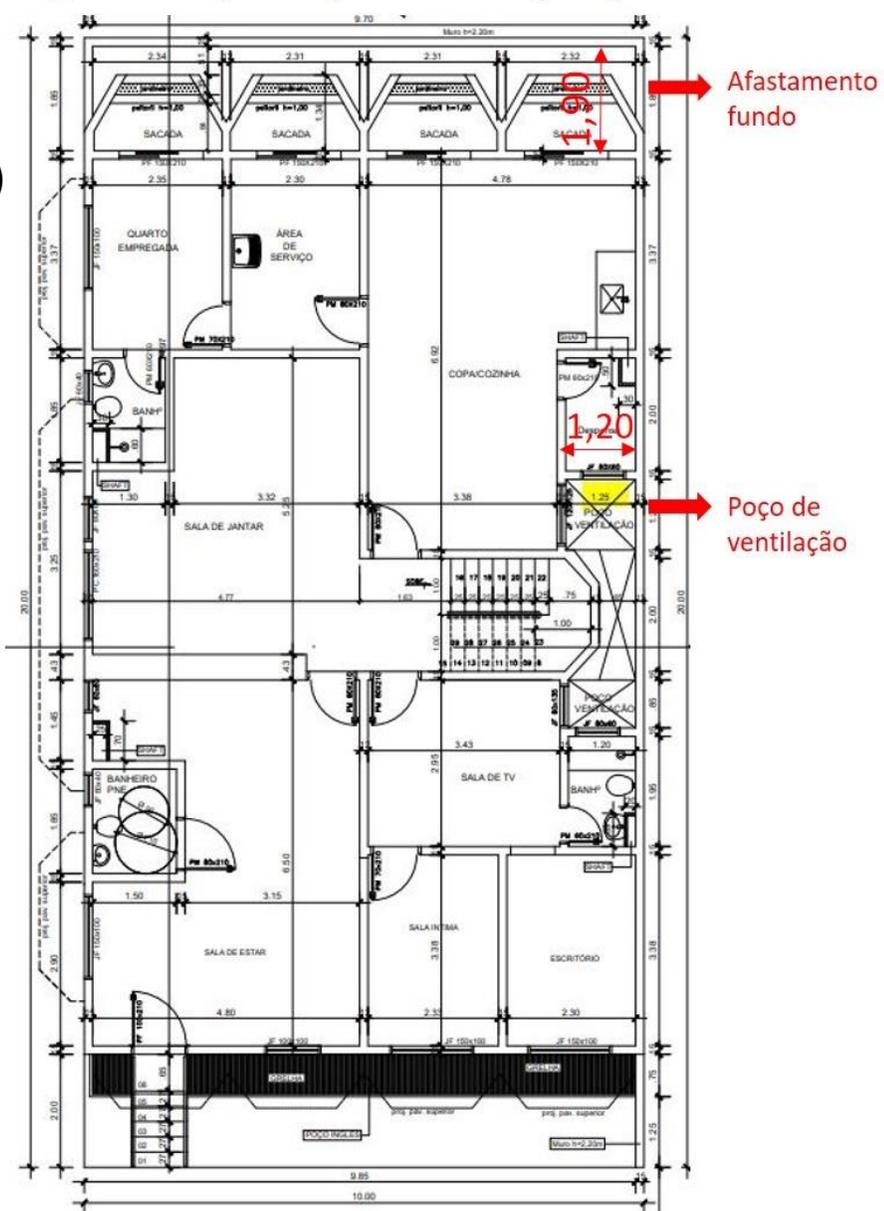


Figura 02  
Projeto visado

Essas alteraoes  
se repetem em  
todos os  
pavimentos

# Processo COVIR 00390-00002482/2022-91

Endereço: SRIA II QE 24 Conjunto E Casa 01, Guar/DF

CORTES AA E BB



Figura 01  
Projeto objeto  
da Licença  
Especica

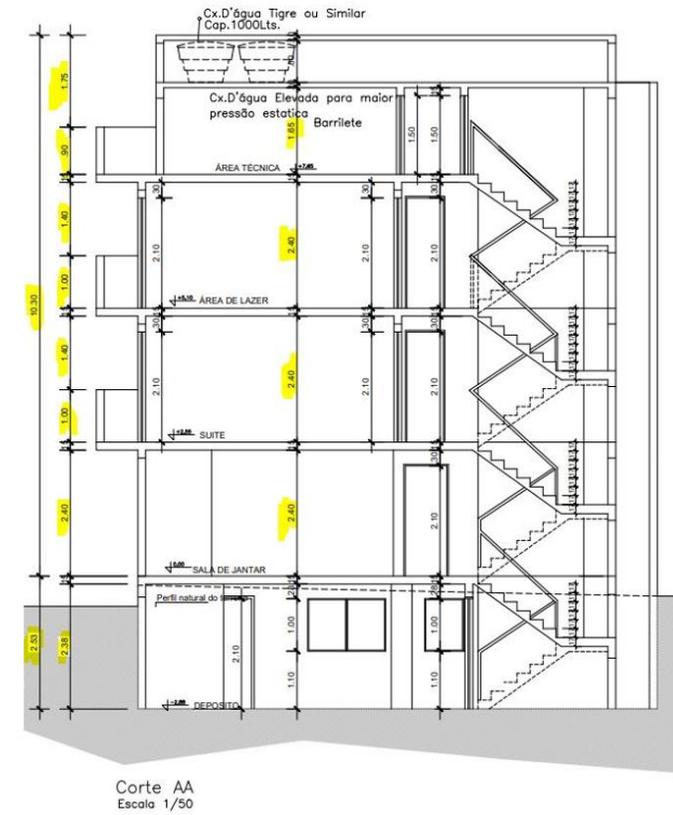
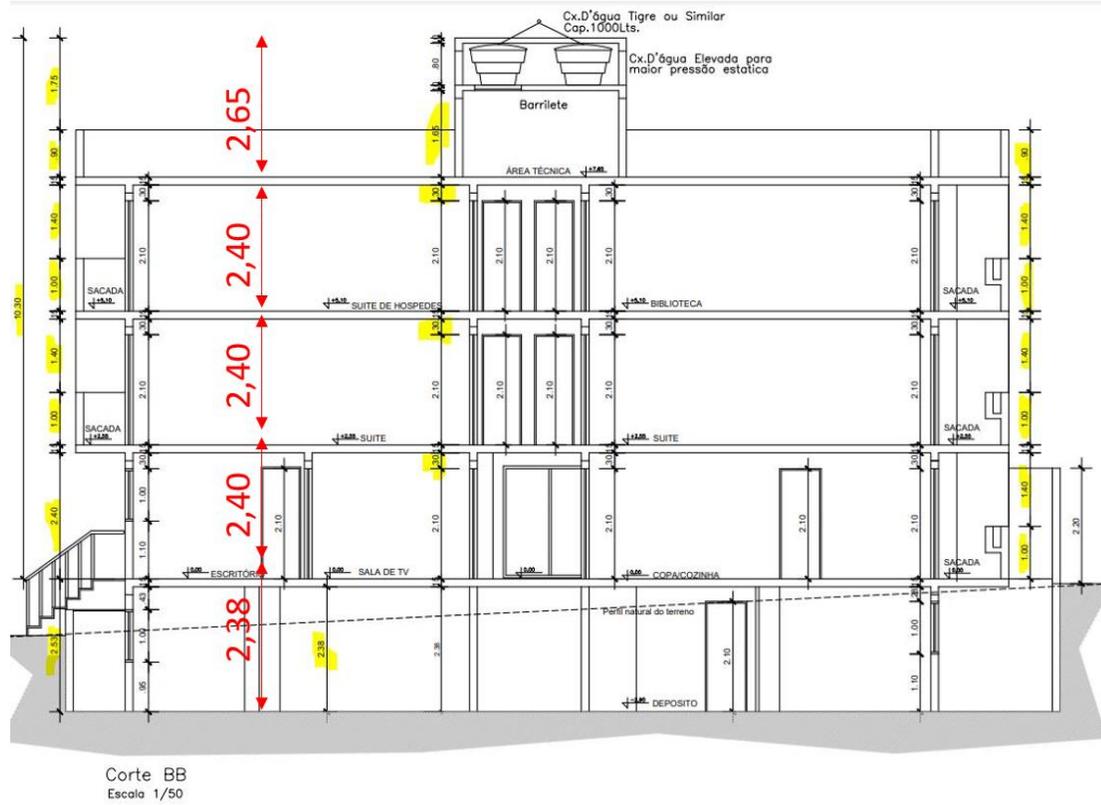
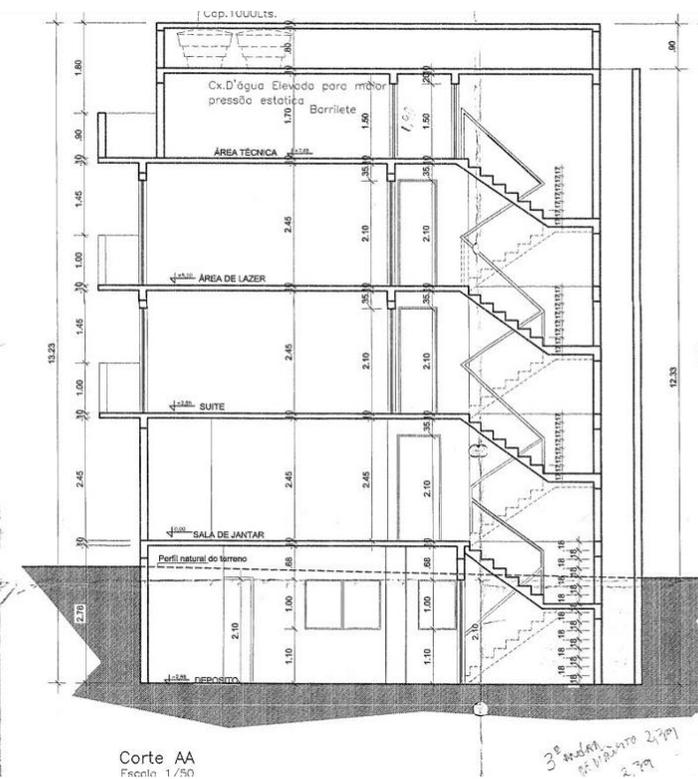
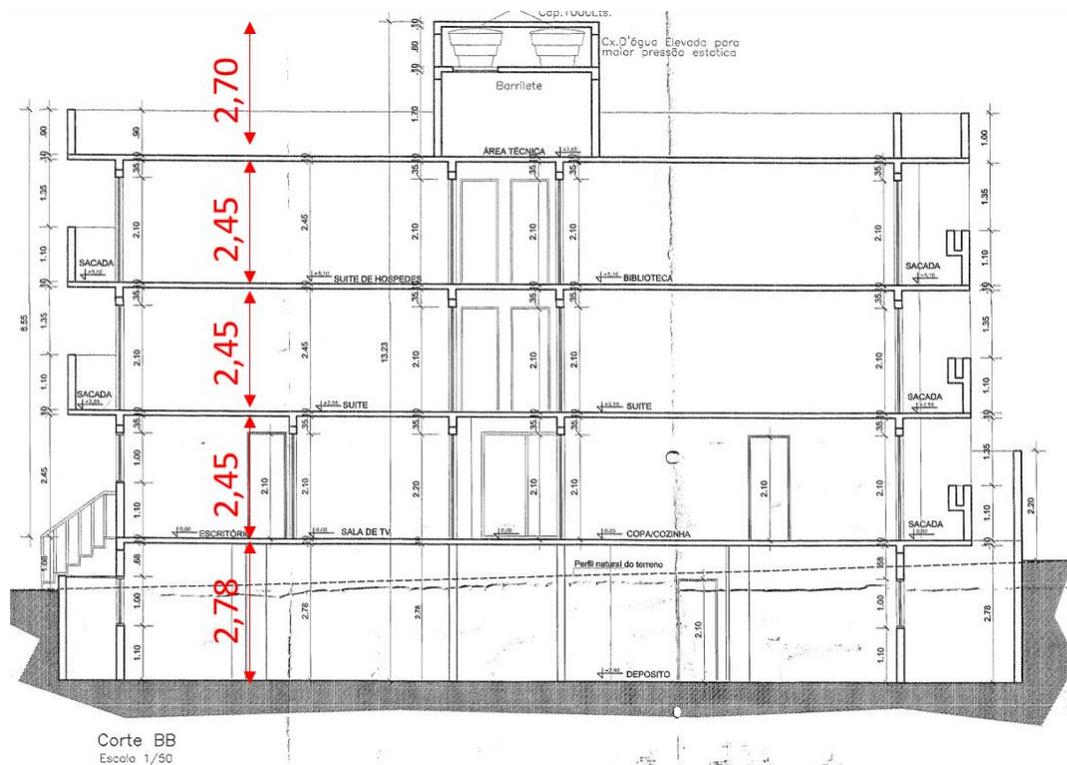


Figura 02  
Projeto visado



# Processo COVIR 00390-00002482/2022-91

Endereço: SRIA II QE 24 Conjunto E Casa 01, Guar/DF

A Carta de Habite-se n 111/2020, foi emitida em função do relatório de vistoria do DF-Legal que concluiu pela inexistência de irregularidades na obra.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL SECRETARIA DE ESTADO DE PROTEÇÃO DA ORDEM URBANÍSTICA - DF LEGAL SUPERINTENDÊNCIA DE FISCALIZAO DE OBRAS			
RELATÓRIO DE VISTORIA PARA HABITE-SE - HABITAO UNIFAMILIAR		NÚMERO DO DOCUMENTO RHBT-000.006.1/2020	
DIA/MÊS/AN 09/01/2020	HORA 11:55	LOCAL DA VISTORIA: SRIA II QE 24 Cj E Lt 1	
I - IDENTIFICAO DO INTERESSADO			
NOME OU RAZÃO ESQUIVAL LUIZ DA SILVA			
CPF OU CNPJ 05722659134		ALVARÁ DE CONSTRUO 566/2019	ÁREA CONSTRUIDA (m) 668.26
PROCESSO 137.001.830/2001	LAT/LONG -15.82808068022132,	INSTRUO DE SERVIÇO OS-000.224/2020	
NÚMERO DAS FOLHAS DO PROCESSO UTILIZADAS NESTA VISTORIA utilizadas as folhas 57, 58, 59 do processo 137001830/2001 - apenso ao processo citado no			
II - INTRODUO			
Foi realizada vistoria técnica, no endereço acima citado, atendendo solicitao do interessado, para fins de emissão do Certificado de Conclusão da obra - Carta de Habite-se. A vistoria constituiu basicamente em verificar a compatibilidade entre a obra executada e o projeto aprovado/visado, não entrando no mérito da aprovao do projeto.			
III - RELATO DA VISTORIA			
Na vistoria realizada, foram constatadas as seguintes irregularidades:			
7 Compatibilidade entre o projeto aprovado/visado ou habilitado e a obra executada			
7.1 - há divergência entre as medidas do afastamento da edificao e o limite nos fundos dos lote.			
7.2 - a largura do poço de ventilao diverge.			
IV - CONCLUSÃO			
Em decorrência das irregularidades constatadas, a obra NÃO está em condioes de receber o Certificado de Conclusão - Carta de Habite-se.			
OBSERVAO			
edificao vazia, porém foi observado a presença de vários medidores de energia elétrica.			

Imagem 01 - Relatório para vistoria de Habite-se **com** irregularidades.

Figura 01 – Relatório de Vistoria para Habite-se de 09/01/2020 **COM** irregularidades

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL SECRETARIA DE ESTADO DE PROTEÇÃO DA ORDEM URBANÍSTICA - DF LEGAL SUPERINTENDÊNCIA DE FISCALIZAO DE OBRAS			
RELATÓRIO DE VERIFICAO DE CUMPRIMENTO DE EXIGÊNCIAS DA VISTORIA DE PARA HABITE-SE		NÚMERO DO DOCUMENTO RHBT-000.006.2/2020	
DIA/MÊS/AN 27/02/2020	HORA 16:38	LOCAL DA VISTORIA: SRIA II QE 24 Cj E Lt 1	
I - IDENTIFICAO DO INTERESSADO			
NOME OU RAZÃO ESQUIVAL LUIZ DA SILVA			
CPF OU CNPJ 05722659134		ALVARÁ DE CONSTRUO 566/2019	ÁREA CONSTRUIDA (m) 668.26
PROCESSO 137.001.830/2001	LAT/LONG -15.82808068022132,	INSTRUO DE SERVIÇO OS-003.719/2020	
NÚMERO DAS FOLHAS DO PROCESSO UTILIZADAS NESTA VISTORIA utilizadas as folhas 57, 58, 59 do processo 137001830/2001 - apenso ao processo citado no			
II - INTRODUO			
Foi realizada vistoria técnica, no endereço acima citado, atendendo solicitao do interessado, para fins de emissão do Certificado de Conclusão da obra - Carta de Habite-se. A vistoria constituiu basicamente em verificar a compatibilidade entre a obra executada e o projeto aprovado/visado, não entrando no mérito da aprovao do projeto.			
III - RELATO DA VISTORIA			
Na vistoria, verificou-se a inexistência de irregularidades.			
IV - CONCLUSÃO			
Conforme vistoria realizada, constatou-se que a obra licenciada encontra-se concluída, foi executada de acordo com o projeto de arquitetura aprovado/visado e o passeio circundante atende as condioes de acessibilidade estabelecidas na legislao.			
OBSERVAO			
A vistoria constituiu em verificar a compatibilidade entre o projeto depositado e a obra executada, não entrando no mérito dos parâmetros urbanísticos do projeto depositado.			

Imagem 02 - Relatório para vistoria de Habite-se **sem** irregularidade.

Figura 02 – Relatório de Vistoria para Habite-se de 27/02/2020 **SEM** irregularidades, após a emissão da Licença para obra de projeto sem alterao de rea

# Processo COVIR 00390-00002482/2022-91

Endereço: SRIA II QE 24 Conjunto E Casa 01, Guar/DF

**Taxa máxima de construo:** Considerando o cáculo de áreas do projeto visado e os descontos definidos no COE/DF vigente  época, **não houve extrapolao da taxa de construo.**

## 7. ÁREA DE CONSTRUO

PAVIMENTO	ÁREAS PÚBLICAS OBJETO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO				NUMERAO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS
	EDIFICAO	MODIFICAO			
		EXISTENTE	ACRESCIDA	DECRESCIDA	
SUBSOLO	148,33		148,33		148,33
1 Pavimento	161,55	65,40	96,15		161,55
2 Pavimento	179,19		179,19		179,19
3 Pavimento	179,19		179,19		179,19
<b>ÁREA TOTAL DE CONSTRUO</b>	<b>668,26</b>	<b>65,40</b>	<b>602,86</b>		<b>668,26</b>
<b>ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL:</b>					
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ou TAXA MÁXIMA DE CONSTRUO:		ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL:	<b>EL: 519,93 m<sup>2</sup></b>		

rea do lote=200m<sup>2</sup>;

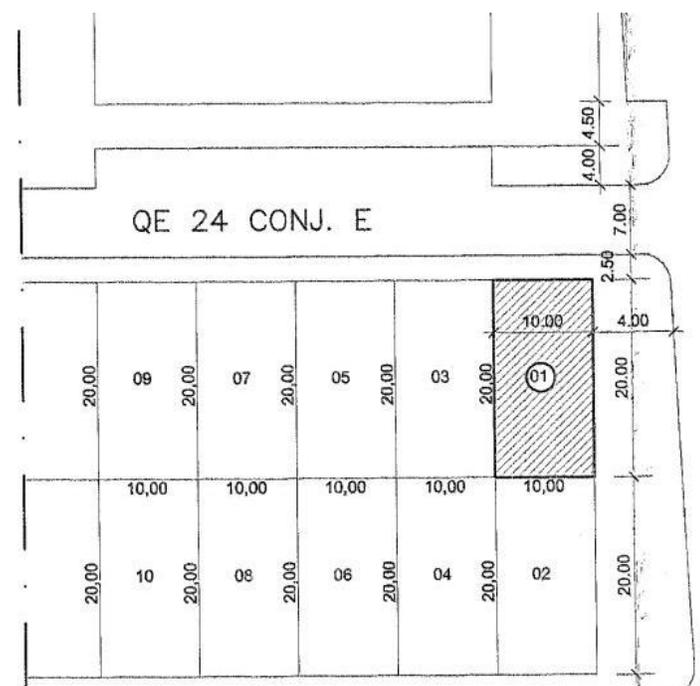
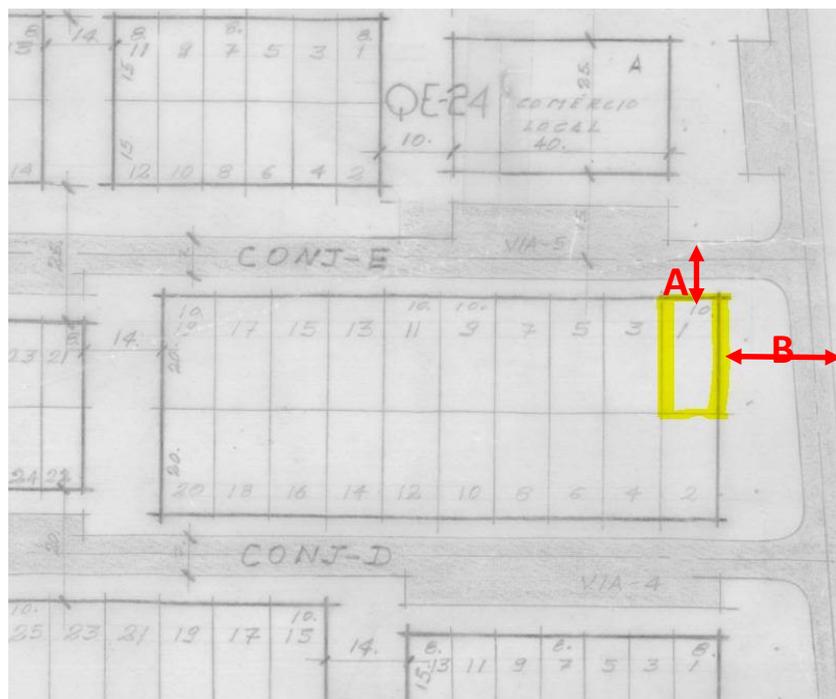
Coefficiente máximo pelo PDOT=3,0 (600m<sup>2</sup>)

**rea computável em projeto: 2,60 (519,93m<sup>2</sup>)**

O subsolo foi **excluído** do cáculo da área computável feita  época conforme define o art. 47 do COE/DF, já que foi nomeado como "depósito".

**Afastamentos mínimos obrigatórios:** Como não consta na PR 15/1 a cota referente à distância do lote em relao ao meio fio oposto, não foi possível confirmar se a edificao está em conformidade com o cone de afastamento.

PR 15/1



Planta de situao Projeto visado

**Não constam as dimensões "A" e "B" indicadas na PR 15/1 para o cáculo do cone. Porém, se calcular considerando as cotas da planta de situao, o cone de afastamento estaria de acordo.**



# Processo COVIR 00390-00002482/2022-91

Endereço: SRIA II QE 24 Conjunto E Casa 01, Guar/DF

Pela norma vigente, LUOS, a atividade de **HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR**  permitida. Portanto, a edificação  passível de regularização desde que atenda a todas condicionantes descritas na Lei, anuências obrigatórias tais como a do CBM/DF, acessibilidade nas áreas comuns, vagas de bicicleta e pagamento de ONALT.

Anexo III - Quadro 9A - Parâmetros de Ocupao do Solo / Guar

CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m)	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	TX PERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
1001	RE 3 <sup>(1) (2)</sup>	a1500	3,00	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1002	RE 3	1500<a5500	3,00	3,50	60	30	43,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
1003	RE 3	60000<a65000	1,50	2,00	60	30	29,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1004	RE 3 - Vila Tecnológica e QE 38	400<a1500	3,00	3,00	100	-	22,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1005	RO 1	a500	2,40	2,40	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1006	RO 2	a500	2,40	2,40	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1007	CSIIR 1 NO	a450	3,00	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
1008	CSIIR 1 NO	2500<a7000	3,00	3,00	60	30	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2

Anexo III - Quadro 9A - Parâmetros de Ocupao do Solo / Guar

Categoria do lote pela LUOS: **CSIIR NO - 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 habitao unifamiliar ou **habitao multifamiliar** em tipologia de casas ou habitao multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos, e que apresenta 2 subcategorias.

Pela LUOS o lote está dentro da área considerada como alto grau de acessibilidade, portanto, não são exigidas vagas para veículos, mas são exigidas vagas para bicicleta conforme os usos e o Anexo V da LUOS.

Sobre a ocupao das varandas em área pública: Não são permitidas pois não tem 100% de ocupao no pavimento, em função das aberturas voltadas para o fundo do lote.

# Processo COVIR 00390-00002482/2022-91

Endereço: SRIA II QE 24 Conjunto E Casa 01, Guar/DF

Durante o andamento do processo nesta Comissão, foi protocolado no âmbito do processo de licenciamento, [0137-001830/2001](#), em 14/06/2023, requerimento padrão solicitando: "Análise concomitante para o rito de regularizao edilícia conforme art. 153" da Lei n 6.158/2018 - COE/DF e "Análise da Carta de Habite-se n111/2020 para modificao de uso de ocupao, atualmente uso unifamiliar, para uso misto" e documentaes em anexo.

O projeto de arquitetura apresentado é o mesmo do projeto visado porém com alteraes nas nomenclaturas dos ambientes e tendo os seguintes usos/atividades: **comerciais/atividade lojas, residenciais/atividade habitao multifamiliar, prestao de serviços/salas comerciais e institucionais/academia**, vejamos:

