



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do DF

RELATÓRIO DE AÇÃO FISCAL	AHAB/COHACESS/SECEX/DF LEGAL	Nº 758508-REL	Ano: 2023
---------------------------------	---	----------------------	----------------------

INTERESSADO: Vaneide Martins de Oliveira

PROCESSO: SEI 00390-00002464/2023-91

ENDEREÇO: QI 07, Cj. F, Lt. 94, SRIA I-DF

I – INTRODUÇÃO:

Por meio do presente relatório vimos informar sobre a vistoria realizada, em atenção ao Ofício Nº 8/2023 - SEDUH/CAP/COVIR, de 07/08/2023, encaminhada via processo SEI informado no cabeçalho, na **QI 07, Cj. F, Lt. 94, SRIA I-DF**, com a finalidade de verificar se o **uso/atividade está de acordo com o uso residencial/habitação unifamiliar**, conforme licenciado pelo Alvará de Construção nº. 145/2021.

A vistoria se limitou em verificar se as características da edificação, principalmente quanto à sua tipologia, estão de acordo com o uso definido em projeto - **Residencial Unifamiliar** - uma vez que não conseguimos acesso ao interior do imóvel, mesmo após falar com 2 moradores, via interfone, e nos identificarmos como Auditores do DF Legal.

Tentou-se avaliar também se, de uma forma geral, a obra foi construída conforme o último projeto arquitetônico depositado, em que a área total da edificação era de **647,20 m²**.

II- DA VISTORIA:

Em 25 de agosto de 2023, no período da manhã, realizamos vistoria no local e se verificou que trata de uma edificação em alvenaria de tijolos e estrutura de concreto, concluída e habitada, denominada **Residencial Martins**, localizada em lote de meio de quadra, padrão de acabamento externo médio, com 4 pavimentos (térreo + 3), entrada de pedestres à esquerda e garagem à direita, no pavimento térreo.

Não tivemos acesso ao interior da edificação, mesmo após nos identificarmos como auditores do DF Legal, mas pela tipologia do prédio, pela quantidade de varandas isoladas (4), pelo acesso de pedestres em corredor independente e diverso do projeto licenciado e, pela foto anterior constante do Relatório Nº Z-920097-REL da DIFIS 2, em que são visualizadas 10 caixas de correspondências, presume-se que há naquele local várias unidades imobiliárias individuais.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do DF

RELATÓRIO DE AÇÃO FISCAL	AHAB/COHACESS/SECEX/DF LEGAL	Nº 758508-REL	Ano: 2023
---------------------------------	---	----------------------	----------------------

E ainda, pela análise externa, conforme fotos abaixo, percebe-se que o 4º pavimento foi ocupado além do que previa o projeto licenciado, estendendo-se até o limite do fundo da edificação (terraço descoberto), o que implica em acréscimo de área e possível extrapolação do coeficiente máximo de aproveitamento definido pelo PDL do Guará (legislação vigente à época). Ver foto 4.

Identificou-se também que a edificação em análise supera a altura do prédio de habitação coletiva ao lado. Ver foto 1 abaixo. O afastamento frontal entre o limite oficial do lote e o meio fio contrário é de aproximadamente 7,00m. Com esta informação, entendemos ser possível à CAP/COVIR calcular a altura máxima permitida e/ou o afastamento frontal, através da fórmula do PDL do Guará, LC nº 733/2006.

Verificou-se também que a os 70% de transparência visual na divisa frontal não foram respeitados. Ver foto 8. Foi executado acesso independente de pedestres na lateral esquerda, onde está localizada a placa de Residencial Martins, que era definido em projeto arquitetônico licenciado como depósito. No projeto licenciado, este acesso se dava por dentro da garagem. Ver foto 2.

Quanto às instalações hidro sanitárias identificou-se apenas 1 hidrômetro na lateral esquerda do lote, no local onde deveria ser o depósito descrito em projeto licenciado. Ver foto 9

Verificou-se também que as caixas de correspondência, que na data de 24/03/2023, vistoria anterior constante do relatório Nº Z-920097-REL/DIFIS 2, eram 10 unidades individuais (ver foto 3) foram escondidas atualmente por uma placa de madeira e fechadura, a fim de ocultar o seu conteúdo (ver foto 2).

Quanto às instalações elétricas, não conseguimos visualizar o medidor principal e presume-se que esteja atrás da porta de acesso principal e não identificamos no processo de licenciamento nº [00390-00006250/2020-41](#) os respectivos projetos complementares de instalações elétricas, de comunicações e hidrossanitários para avaliação de sua compatibilidade com obra residencial unifamiliar.

III – CONCLUSÃO:

Considerando a tipologia da edificação, sua altura, a quantidade de varandas e a quantidade de caixas de correspondências individuais que foram recentemente escondidas.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do DF

RELATÓRIO DE AÇÃO FISCAL	AHAB/COHACESS/SECEX/DF LEGAL	Nº 758508-REL	Ano: 2023
---------------------------------	---	----------------------	----------------------

Considerando o acesso de pedestres lateral individualizado, a formar um hall de entrada, dissoante do projeto licenciado, que previa ali um depósito e que o acesso se dava por dentro da edificação, na garagem.

Considerando que foi dado o nome de Residencial Martins à edificação e que geralmente não se denomina com nome fantasia habitações unifamiliares.

Considerando por fim, que a área apresentada no projeto licenciado como terraço descoberto, no 4º pavimento foi estendida até o limite posterior da edificação (ver imagens 4 e 5), entendemos que aquela unidade imobiliária apresenta indícios de **uso multifamiliar** e ademais, que se encontra irregular quanto ao último licenciamento apresentado, uma vez que extrapola a área máxima de construção permitida.

Assim, por todo o exposto acima, sugerimos, s.m.j, os seguintes atos: 1) que a área de fiscalização competente seja noticiada para a continuidade das **ações de rotina** naquele imóvel; 2) que seja verificado junto à Secretaria de Fazenda, se há **individualização das unidades** na sua base cadastral e, em caso afirmativo, sejam disponibilizadas as respectivas informações à DIFIS 2 para suporte nas demais ações fiscais e 3) que a Comissão de Verificação de Irregularidades – COVIR e a Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações – CPCOE, tome as devidas **providências relativas à aprovação** daquele projeto e **respectivo licenciamento**, visto haver fortes suspeitas de **uso indevido** e de **extrapolação do coeficiente máximo de aproveitamento** e, por fim, que solicite a anexação dos **projetos complementares de instalações** ao processo de licenciamento para melhor análise da compatibilização destes com o uso residencial **unifamiliar**.

É o relatório.

Em 25/08/2023

Arqt. Ana Carla de Andrade Matos
Auditora Ativ. Urbanas – OEU
Matr. 91.379-0

Arqt. Hércules B. Aires
Auditor Ativ. Urbanas-OEU
Matr. 108591-3



RELATÓRIO DE AÇÃO FISCAL	AHAB/COHACESS/SECEX/DF LEGAL	Nº 758508-REL	Ano: 2023
--------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

ANEXO DE IMAGENS:

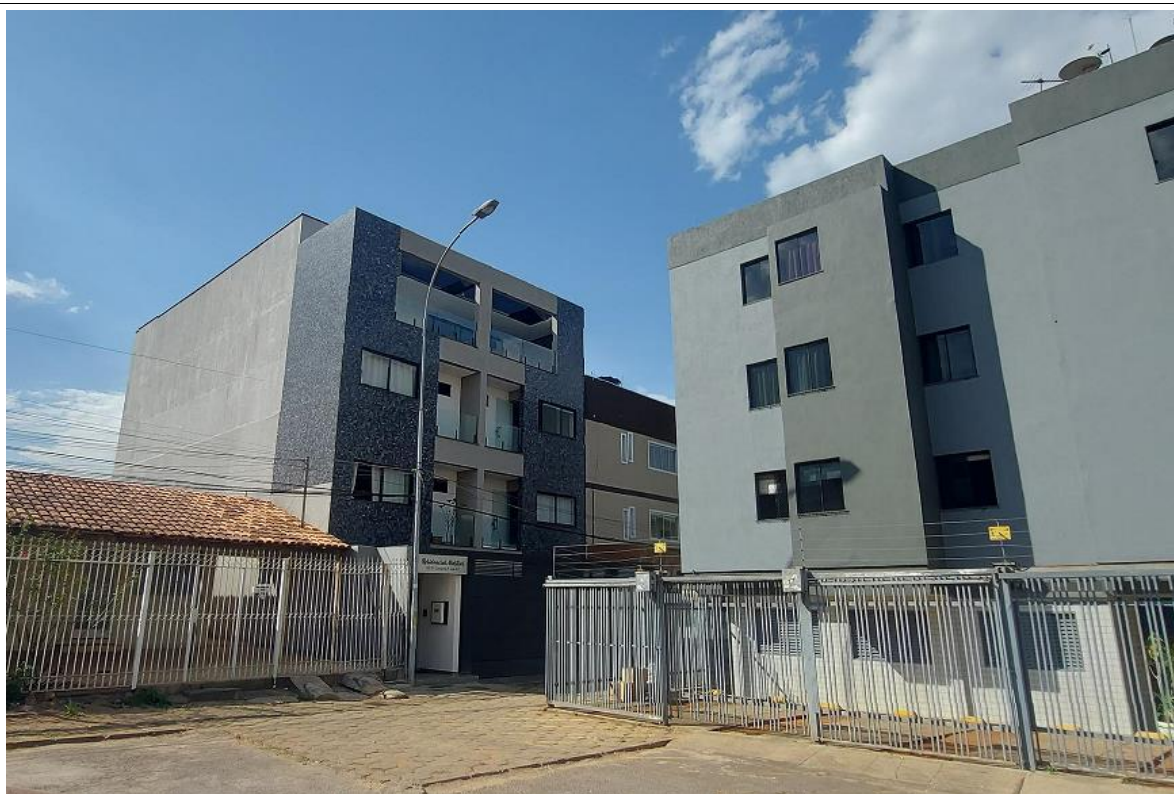


Imagem 1 – frente da edificação com altura final maior que o prédio de habitação coletiva ao lado direito.



Imagem 2 – Placa de Residencial, entrada lateral de pedestres individualizada e caixas de correspondência cobertas por tampão de madeira c/ fechadura. Foto atual



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do DF

RELATÓRIO DE AÇÃO FISCAL	AHAB/COHACESS/SECEX/DF LEGAL	Nº 758508-REL	Ano: 2023
--------------------------	---------------------------------	---------------	--------------



Imagem 3 – Placa de Residencial, entrada lateral de pedestres individualizada e 10 caixas de correspondência. Foto de 24.03.2023, Relatório Z-920097-REL/DIFIS 2



Imagem 4 – área aparentemente coberta no 4º pavimento e não licenciada (em vermelho)



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do DF

RELATÓRIO DE AÇÃO FISCAL	AHAB/COHACESS/SECEX/DF LEGAL	Nº 758508-REL	Ano: 2023
---------------------------------	---	----------------------	----------------------



Imagem 5 – Foto de satélite do Google, mostrando área aparentemente coberta no 4º pavimento e não licenciada (em vermelho)



Imagem 6 – Vista do fundo da edificação, área coberta no 4º pavimento e não licenciada



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do DF

RELATÓRIO DE AÇÃO FISCAL	AHAB/COHACESS/SECEX/DF LEGAL	Nº 758508-REL	Ano: 2023
---------------------------------	---	----------------------	----------------------



Imagem 7 - Vista do fundo (outro ângulo) da edificação, área coberta no 4º pavimento e não licenciada



Imagem 8 – Não há transparência visual de 70%



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do DF

RELATÓRIO DE AÇÃO FISCAL	AHAB/COHACESS/SECEX/DF LEGAL	Nº 758508-REL	Ano: 2023
---------------------------------	---	----------------------	----------------------



Imagem 9 – Hidrômetro no hall de entrada (onde seria o depósito, no projeto licenciado)