

Processo COVIR 00390-00002464/2023-91



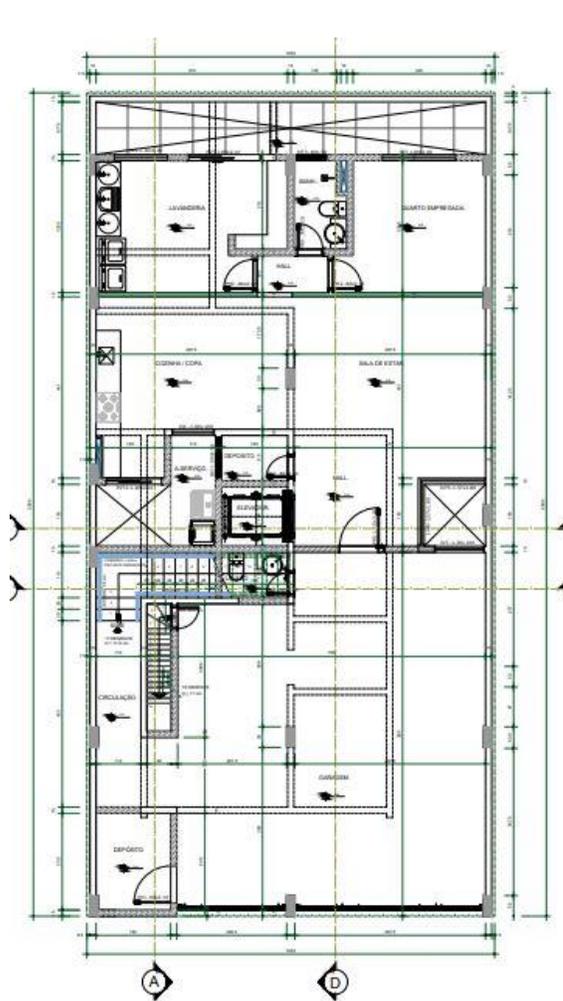
Uso da Edificação: Residencial

Atividade: Habitação Unifamiliar

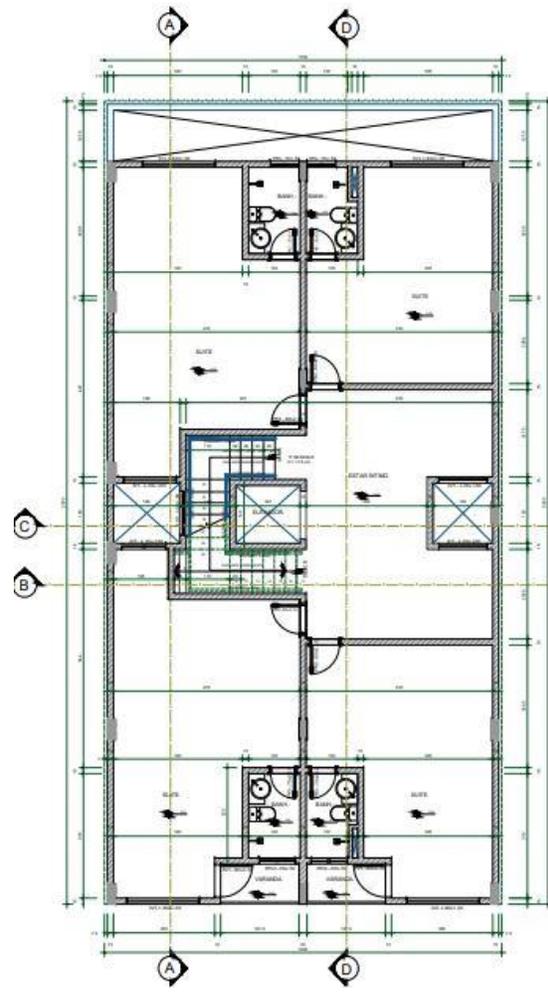
Endereço: SRIA I, QI 7 Conjunto F lote 94, GUARÁ/DF

Processo COVIR 00390-00002464/2023-91

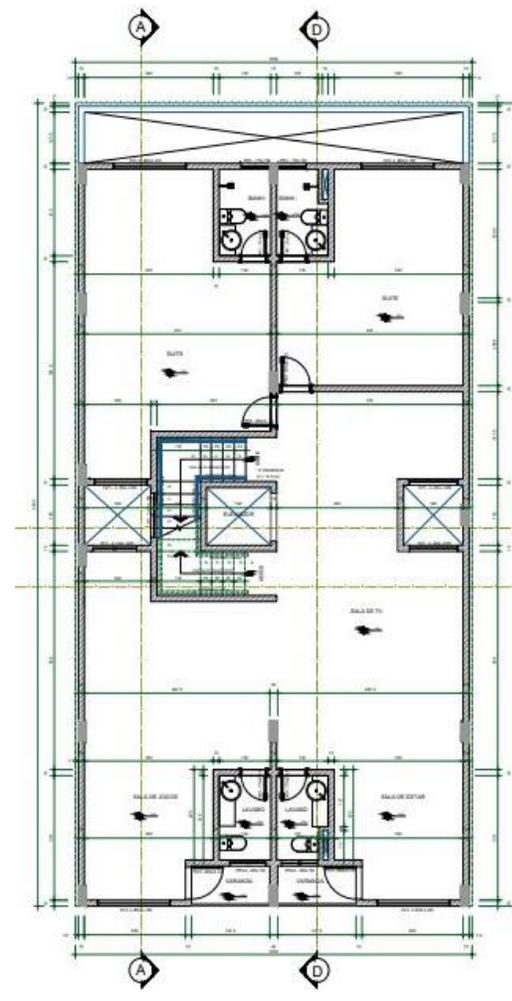
Endereço: SRIA I, QI 7 Conjunto F lote 94, GUARÁ/DF



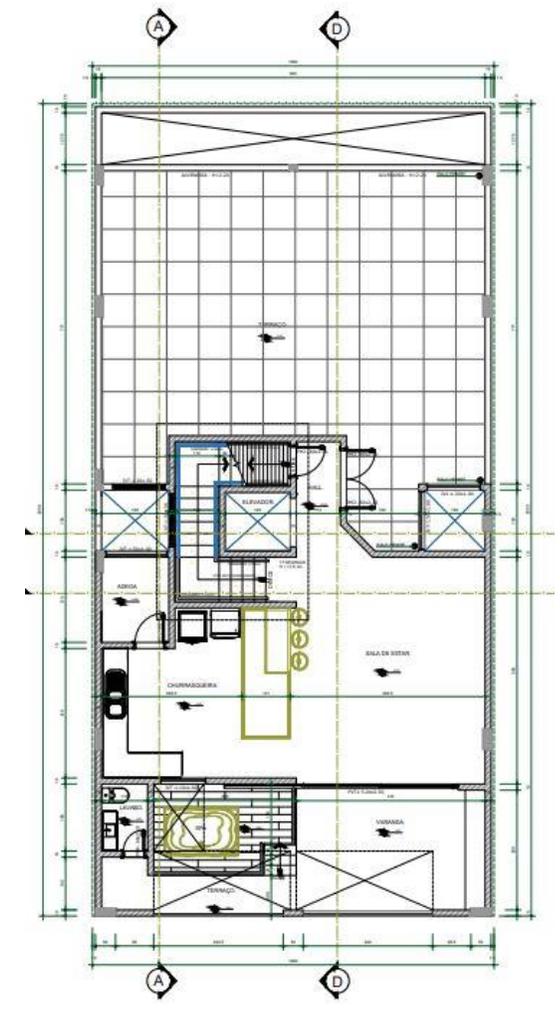
Planta baixa - Térreo



Planta baixa - 1º pav.



Planta baixa - 2º pav.



Planta baixa - 3º pav.

DADOS DO PROJETO:

- Interessado fez a opção, dentro do prazo, pela norma anterior à LUOS: PDL do Guar´ e Coeficiente do PDOT.
- PR 2/1 referente ao Projeto urbanístico do lote.
- Uso da Edificação: Residencial
- Atividade: Habitação Unifamiliar.
- Projeto de arquitetura depositado e emissão do Alvará de Construção nº 145/2021- retificador, emitido em 05/01/2022, com base na Lei nº 6.412/2019 (que versa sobre o Alvará de 7 dias), com área total de 647,20m² sendo área existente de 89,56m², objeto do Alvará de Construção nº 656/74, mais o acréscimo de 557,64m².

Processo COVIR 00390-00002464/2023-91

Endereço: SRIA I, QI 7 Conjunto F lote 94, GUARÁ/DF

71ª Reunião da CPCOE, realizada em 14/06/2023

Decisão nº 5/2023:

Assunto: Apreciação do parecer nº SEI 114137155 para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do art. 102, inciso III, do Decreto nº 43.056, de 03 de março de 2022, do processo SEI 00390-00002464/2023-91, que decorre sobre possíveis irregularidades apontadas pelo Parecer Técnico nº 66/2022 – ATURB/MPDFT, referente ao licenciamento no endereço SRIA I, QI 7, Conjunto F, lote 94, Guarará/DF.

Deliberar pela convalidação do ato administrativo, referente ao alvará de construção n.º 145/2021, com a ressalva de que seja realizada uma nova vistoria na edificação, principalmente em seu interior, visando verificar a conformidade da obra com o uso/atividade em relação ao projeto depositado. Caso sejam identificadas eventuais desconformidades, medidas deverão ser adotadas.

72ª Reunião da CPCOE, a ser realizada em 11/10/2023

Assunto: Apreciação do Relatório de Ação Fiscal Nº 758508-REL ([123652333](#)), que trata de vistoria realizada no endereço **SRIA I, QI 7, Conjunto F, lote 94, Guarará/DF**, em 25/08/2023, em observância à 71ª Reunião Ordinária e Decisão nº 5/2023 da CPCOE ([115138325](#)), em edificação licenciada como habitação unifamiliar, tratada no Parecer ([114137155](#)), referente ao processo SEI 00390-00002464/2023-91.

Conclusão do Relatório de Ação Fiscal:

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

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.**

Processo COVIR 00390-00002464/2023-91

Endereço: SRIA I, QI 7 Conjunto F lote 94, GUARÁ/DF

Fotos atualizadas da edificação que foram extraídas do Relatório de Ação Fiscal nº 758508, emitido em 25/08/2023:



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 e fechadura. Foto atual



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 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



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%



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