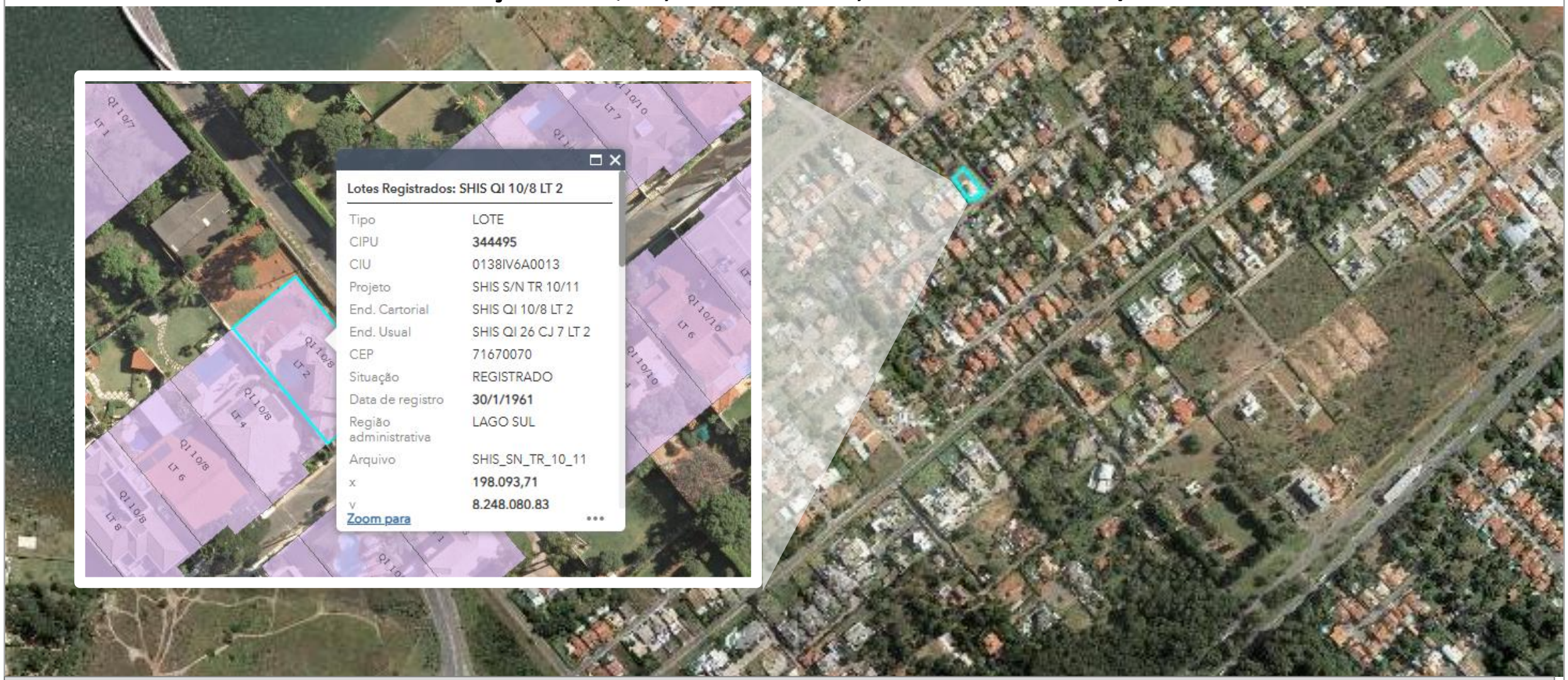
Processo 390-00012126/2022-86

Endereço: SHIS QI 26, CONJUNTO 07, LOTE 02 - LAGO SUL/DF



- **Comissão de Apuração de Irregularidades em Licenciamento, Aprovação e Habilitação de Projetos de Arquitetura - COVIR**
- **Uso da Edificação**: Habitação Unifamiliar.
- **Licença de Obra:**
  - ✓ Alvará de Construção nº 119/02, em 07/10/2002 com 343,02m², de Obra Inicial;
  - ✓ Alvará de Construção nº 137/05 de 27/07/2005 com 413,79m² de Obra de Modificação com Acréscimo;
  - ✓ Carta de Habite-se nº 21/07 de 24/04/2007 com 413,79m²;
  - ✓ Visto de projeto de modificação sem alteração de área (acréscimo de piscina) em 07/05/2008.

Processo 390-00012126/2022-86

Endereço: SHIS QI 26, CONJUNTO 07, LOTE 02 - LAGO SUL/DF

Relatório Vistoria julho/2006

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FISCALIZAÇÃO DE ATIVIDADES URBANAS
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE FISCALIZAÇÃO
DIRETORIA DE FISCALIZAÇÃO
☒ NUFOEU ☐ NUFAEU

SEFAU

RELATÓRIO DE VISTORIA

REGIÃO ADMINISTRATIVA: RA - XVI | DOCUMENTO Nº: A 004983-RVI | 1ª VIA PROCESSO

DIA / MÊS / ANO: 14.07.2006 | HORA: 11:00 | PROCESSO Nº: 146.000.527/02 | REQUERIMENTO - PEÇA Nº: 37

IDENTIFICAÇÃO DO AUTUADO:

NOME OU RAZÃO SOCIAL: Pedro Luiz Simpson
CPF / CNPJ: 032.662.067-20 | RG/DF / RG:

Fls. 206 Processo 146.000.527/02 Assinatura 46533x

DADOS GERAIS DA OBRA:

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Jeová Nunes de Oliveira | CREA: 2058-D DF
ENDEREÇO DA OBRA: SHIS QI 26 - Conj. 7 - Casa 02
ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO: 137/05 | LICENÇA: | ÁREA: 413,79 | DATA INÍCIO: 28.10.2002 | DATA TÉRMINO: 10.05.2006

☐ INICIAL ☒ MODIFICAÇÃO ☐ DEMOLIÇÃO ☐ RESIDENCIAL ☐ COMERCIAL ☐ CONCLUÍDA ☐ EM ANDAMENTO

TFO Taxa de Fiscalização de Obras: ☒ RECOLHIDA ☐ NÃO DEVIDA ☐ NÃO RECOLHIDA → AUTO DE INFRAÇÃO Nº:

CANTEIRO DE OBRAS:

☐ REMOVIDO EM ___/___/___ ☐ NÃO REMOVIDO ☐ NÃO INSTALADO

ÁREA PÚBLICA OCUPADA: | ÁREA PÚBLICA TRIBUTÁVEL: | PERÍODO:

TFAP Taxa de Fiscalização do Uso de Área Pública: ☐ RECOLHIDA ☒ NÃO DEVIDA ☐ NÃO RECOLHIDA → AUTO DE INFRAÇÃO Nº:

OBRA DE ARTE:

☐ CONSTA FOTOGRAFIA DA OBRA DE ARTE À FOLHA _____ DO REFERIDO PROCESSO
☐ A OBRA DE ARTE FOI DEVIDAMENTE INSTALADA NA EDIFICAÇÃO

EXECUÇÃO DOS PROJETOS:

☒ OBRA EXECUTADA DE ACORDO COM OS PROJETOS APROVADOS OU VISADOS — TERMO DE CONTINUAÇÃO Nº:
☐ A OBRA APRESENTA DIVERGÊNCIAS EM RELAÇÃO AOS PROJETOS APROVADOS OU VISADOS →

OUTRAS INFORMAÇÕES:

☒ ÁREA CIRCUNDANTE RECUPERADA ☒ EDIFICAÇÃO NUMERADA

OBS. Há um pequeno Camf em área pública medindo 6,60m², que não compromete a expedição do Habite-se.
A OBRA ESTÁ EM CONDIÇÕES DE RECEBER A CARTA DE HABITE-SE

LEGISLAÇÃO INFRINGIDA: | PRAZO PARA REGULARIZAÇÃO:

EMBASAMENTO LEGAL: Dec. 85856/2005 - Lei 2.105/98

ASSINATURA E IDENTIFICAÇÃO DO FISCAL OU INSPETOR: | ASSINATURA DO INTERESSADO:

☐ O AUTUADO RECUSOU ASSINAR ☐ O AUTUADO NÃO SABE ASSINAR ☐ ENTREGUE VIA POSTAL

TESTEMUNHAMOS A LAVRATURA E ENTREGA DA 2ª VIA DO PRESENTE DOCUMENTO AO AUTUADO.

Assinatura: | Assinatura:
RG ou CPF: | RG ou CPF:

Carta de Habite-se abril/2007

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE COORDENAÇÃO DAS ADMINISTRAÇÕES REGIONAIS

Folha nº 216
Processo nº 146.000.252
Rubrica

ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DO LAGO SUL

DIVISÃO REGIONAL DE APROVAÇÃO E LICENCIAMENTO - DRAL

CARTA DE HABITE-SE Nº 021/2007

☒ TOTAL ☐ PARCIAL ☐ Em SEPARADO

PROPRIETÁRIO : PEDRO LUIZ SIMPSON | CPF / CNPJ : 032.662.067-20
RESPONSÁVEL (s) TÉCNICO (s) : Jeová Nunes de Oliveira | CREA: 2058/D | UF: DF

Conforme despacho exarado à(s) folha (s) 206 do processo nº 146.000.527/2002 com área 413,79 m², em 14/07/2006, a construção existente no endereço SHI/SUL QI 26 Conjunto 07 nº 02 (antigo Lote 02 da QI 10/8 do SHI/SUL) , licenciada pelo Alvará de Construção nº 137/05, foi concluída de acordo com o projeto aprovado ou visado, estando em condições de ser habitada. Finalidade: RESIDENCIAL.

Foram pagas as taxas relativas aos serviços requeridos, conforme DAR R$ 102,21 em 12/06/2006.

Pavimento	Área Pavimento (deduzida Área Concedida)	Área Concedida (m²) Varanda	Torre	Subsolo	Numeração das Unidades Imobiliárias
TÉRREO	221,62				
SUPERIOR	192,17				
ÁREA TOTAL	413,79				Área Inicial : / Área Acrescida :
ÁREA TOTAL DE CONCESSÃO DE USO NÃO ONEROSA					

2ª VIA – PROCESSO

BRASÍLIA-DF, 25 de abril de 2007.

Lúcio Eduardo Lima de Souza
Diretor – DRAL/RA-XVI

Paulo Afonso Costa Zuba
Administrador Regional do Lago Sul

Processo 390-00012126/2022-86

Endereço: SHIS QI 26, CONJUNTO 07, LOTE 02 - LAGO SUL/DF

Despacho Agefiz – maio/2015

GOVERNO DE BRASÍLIA
AGÊNCIA DE FISCALIZAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL
GERÊNCIA DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS DA RAF III

Brasília, 20 de maio de 2015

DESPACHO

AO AUDITOR – OEU CARLOS MURILO

Segue os presentes autos objetivando realização de vistoria em conjunto aos processos 452000108/2012 e 452000139/2008, com fins de dirimir dúvidas quanto a emissão das ações fiscais, por solicitação do interessado.

Francisco Otávio Carvalho Branco
Matrícula 42063-8
Gerente

Relatório Fiscalização – junho/2015

RELATÓRIO DE AÇÃO FISCAL | REGIÃO ADMINISTRATIVA FISCAL: RAF - 3 | DOCUMENTO Nº: Z-310076-REL

Brasília, 01 de Junho de 2015

AO GERENTE DE EQUIPE
SR. FRANCISCO O BRANCO

ASSUNTO: GED 061/2015 - Intimação Demolitória D002718-OEU/Auto Infração D071479-OEU
ENDEREÇO: SHIS QI 26 Conjunto 07 Lote 02
PROCESSOS: 452-000139/2008 e 452-000108/2012
Consulta: 146.000.527/2002

Folha nº 240
Processo nº 146000 527/2002
Rubrica 42063-8

Na vistoria em parceria com o Auditor Sérgio Pedreira, constatamos e esclarecemos:
A edificação apresenta alterações em relação ao Projeto de Arquitetura visado em 16/08/04, objeto do Alvará de Construção 137/05 e da Carta de Habite-se 021/2007.
A construção ultrapassa o coroamento permitido para o local de 8,50m. Ao verificar as cotas do Pé-Direito do térreo, pav. Superior e do "Sotão", sem considerar as espessuras das lajes que nos cortes assinalam 15 cm cada, é atingida a cota de 8,80m.
Apesar da residência apresentar a soleira em nível inferior ao da pista de acesso frontal, muito provavelmente a altura da construção tomada a partir do ponto médio da edificação foi a partir do terreno aterrado, irregularidade esta recorrente em vários lotes do Lago Sul. O proprietário do imóvel afirmou ter consumido mais de 120 (cento e vinte) caminhões de terra para nivelamento do terreno.
Não encontramos alçapão ou escada de acesso ao "Sotão"; porém na inspeção realizada ao "sótão" o acesso foi por meio de uma escada pela parte externa da varanda do pav. Superior, onde detectamos 01 salão enorme cuja altura ultrapassa 3m e outro espaço menor que abriga o reservatório de água com pé-direito mais baixo (provavelmente 2,50m registrado nos cortes do projeto de arquitetura visado em 16/08/04. É de se estranhar a existência de porta de acesso do salão a uma laje impermeabilizada-terraço, que por sua vez não possui nenhum guarda-corpo de proteção; e esta porta sugere um acesso futuro ao "Sotão", caracterizando assim outro pavimento.
O canil construído em área pública, objeto da Intimação Demolitória A009360-OEU de 31/08/2006 ainda não foi demolido.
A NGB 10/86 permite construção de dois pavimentos com terraço, este podendo ser coberto até 30% de sua área; porém não vimos acesso ao terraço, além de ser ultrapassada a cota de coroamento permitida, e caso houvesse o terraço, a área coberta também estaria superior a permitida.
Nas vistorias de habite-se realizadas, a fiscalização acreditou nas informações fornecidas pela Seção de Topografia da Administração Regional do Lago Sul, e não houve acesso e vistoria ao "Sotão".
O telhado executado não está de acordo com o projeto visado e a divergênciaquanto ao coroamento da edificação não se enquadra no art. 61 da Lei 2105/98. Deve ser melhor esclarecido a planta de cobertura (telhado superior). A planta de cobertura e da fachada lateral esquerda do projeto visado também está em desacordo com o projeto visado.
O art. 61 da Lei 2105/98 estabelece: **São aceitas divergências de até cinco por cento nas medidas lineares horizontais e verticais entre o projeto aprovado ou visado e a obra construída, desde que: ..... IV –a edificação não ultrapasse a altura máxima ou a cota de coroamento estabelecidas.**
Ao proceder vistoria externa e não tendo conhecimento do projeto de arquitetura visado, a fiscalização foi induzida a acreditar na existência do terceiro pavimento.
O art. 31 da Lei 2105/98 dispõe que o projeto de arquitetura aprovado ou visado, o licenciamento e os **certificados de conclusão** podem ser, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade concedente:
I – revogados, atendendo a relevante interesse público, com base na legislação vigente, ouvidos os órgãos técnicos competentes;
II – cassados, em caso de desvirtuamento da finalidade do documento concedido;
III – anulados, em caso de comprovação de ilegalidade ou irregularidade na documentação apresentada ou expedida.
No Relatório de Ação Fiscal Z-709630-REL de 01/06/2015 elaborado pelo Auditor Sérgio Pedreira consta registro fotográfico que evidencia algumas das irregularidades descritas.
Pelo exposto, sugerimos s.m.j. elaboração de novo Levantamento Topográfico de modo a verificarmos provável ocupação do afastamento frontal obrigatório, comprovação que o coroamento da construção ultrapassa 8,50m e/ou proposta de instauração de sindicância à Administração Regional do Lago Sul visando a provável anulação da Carta Habite-se 021/2007, com fulcro no art. 31 da Lei 2105/98.
No tocante a procedência da Intimação Demolitória D002718-OEU e os Autos de Infração expedidos pelo seu descumprimento; sugerimos s.m.j. o sobrestamento destas ações, até que seja realizado novo Levantamento Topográfico e/ou haja uma definição acerca da nulidade do Certificado de Conclusão com apresentação de novo projeto de arquitetura; uma vez que necessariamente haverá demolição de parte da obra que não se enquadra na legislação vigente, ajustando-se à área construída correta da Intimação Demolitória parcial.

Carlos Murilo Eustáquio M. Maia
Mat. 22727-7

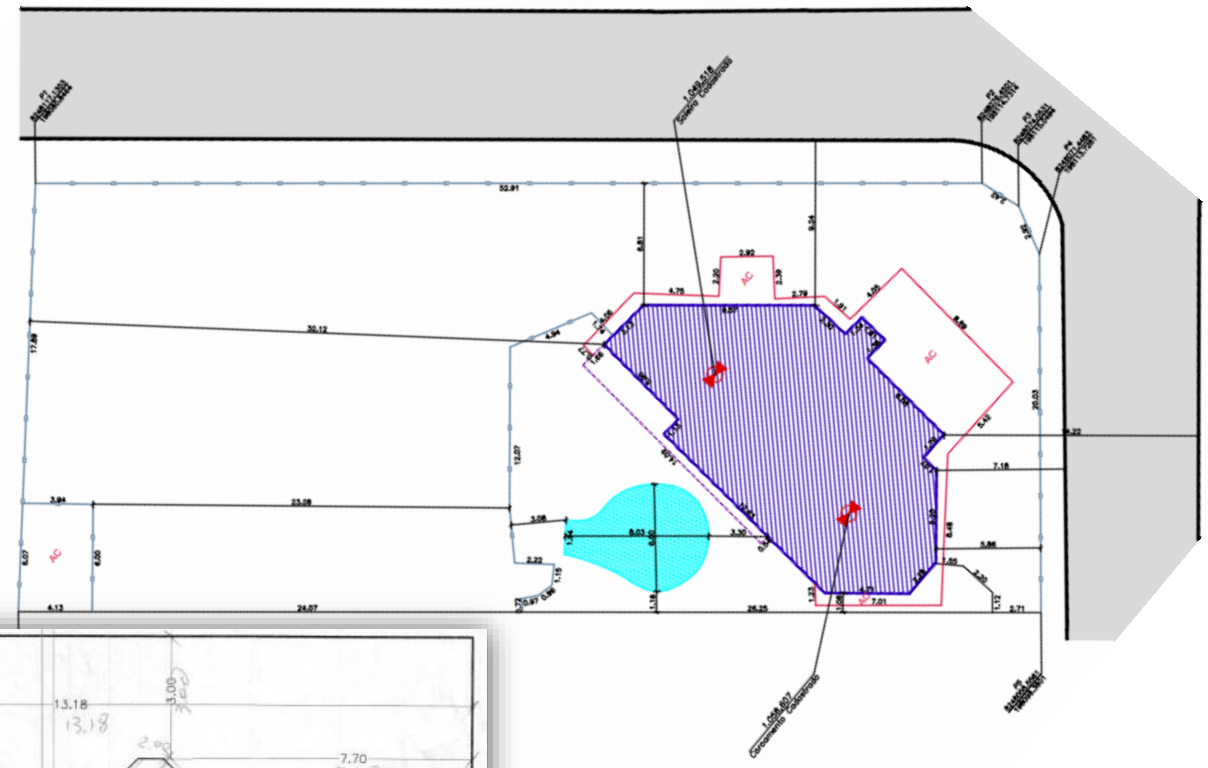
Sérgio Soares Pedreira
Mat. 91389-8

Nas vistorias de habite-se realizadas, a fiscalização acreditou nas informações fornecidas pela Seção de Topografia da Administração Regional do Lago Sul, e não houve acesso e vistoria ao "Sotão".
O telhado executado não está de acordo com o projeto visado e a divergênciaquanto ao coroamento da edificação não se enquadra no art. 61 da Lei 2105/98. Deve ser melhor

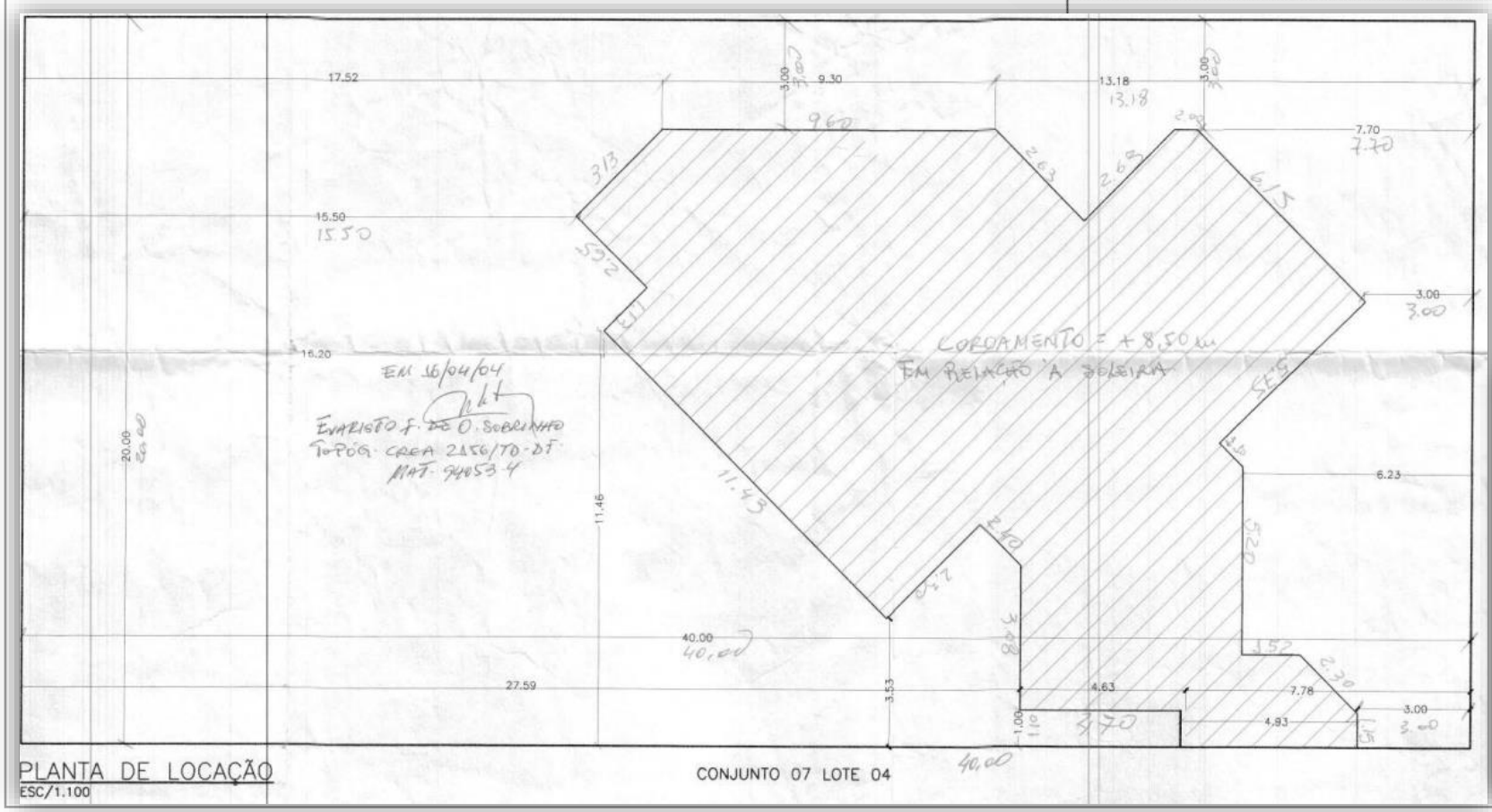
Processo 390-00012126/2022-86

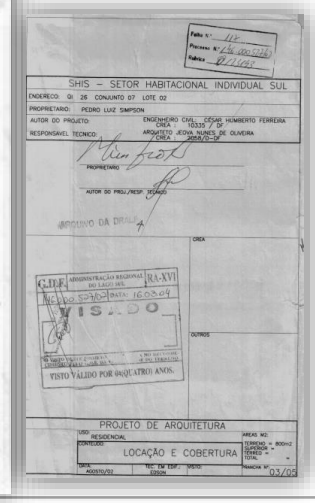
Endereço: SHIS QI 26, CONJUNTO 07, LOTE 02 - LAGO SUL/DF

Levantamento Topográfico - DICAT/COSIT/UNTEC em maio/2021



Projeto Visado em março de 2004





Processo 390-00012126/2022-86

Endereço: SHIS QI 26, CONJUNTO 07, LOTE 02 - LAGO SUL/DF

Despacho - DF-LEGAL/SUOB/DIACESS/ETDIACES em janeiro/2022

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE PROTEÇÃO DA ORDEM URBANÍSTICA DO DISTRITO FEDERAL

Diretoria de Acessibilidade e Habite-se

Equipe de Trabalho Diretoria de Acessibilidade e Habite-se

Despacho - DF-LEGAL/SUOB/DIACESS/ETDIACES Brasília-DF, 07 de janeiro de 2022.

Sra. Chefe,

Não tendo sido possível efetuarmos uma nova vistoria, visto que a residência encontra-se habitada e detentora de Carta de Habite-se, esclarecemos que com base no levantamento topográfico efetuado pela SEDUH a edificação existente não equivale ao projeto visado em 16/03/2004. O projeto visado em 08/05/2008 referia-se apenas ao acréscimo da piscina. Modificações parecem ter sido efetuadas após a emissão da Carta de Habite-se.

Raniere Teixeira Soares

Auditor Atividades Urbanas

Documento assinado eletronicamente por **RANIERE TEIXEIRA SOARES - Matr.0037033-9**, **Auditor(a) de Atividades Urbanas**, em 12/01/2022, às 11:51, 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 verificador= **77537690** código CRC= **01A812E7**.

Processo 390-00012126/2022-86

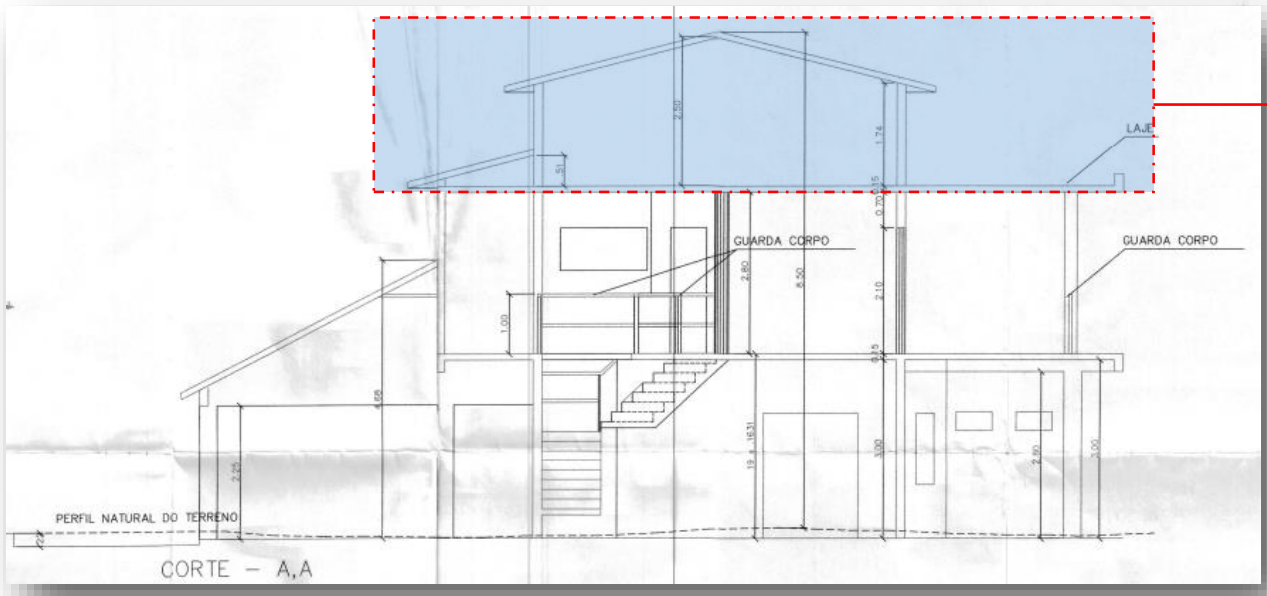
Endereço: SHIS QI 26, CONJUNTO 07, LOTE 02 - LAGO SUL/DF

Norma válida quando da Carta de Habite-se nº 21/2007: **NGB 10/86**

SOBRE O NÚMERO DE PAVIMENTOS:

D) NÚMERO DE PAVIMENTOS

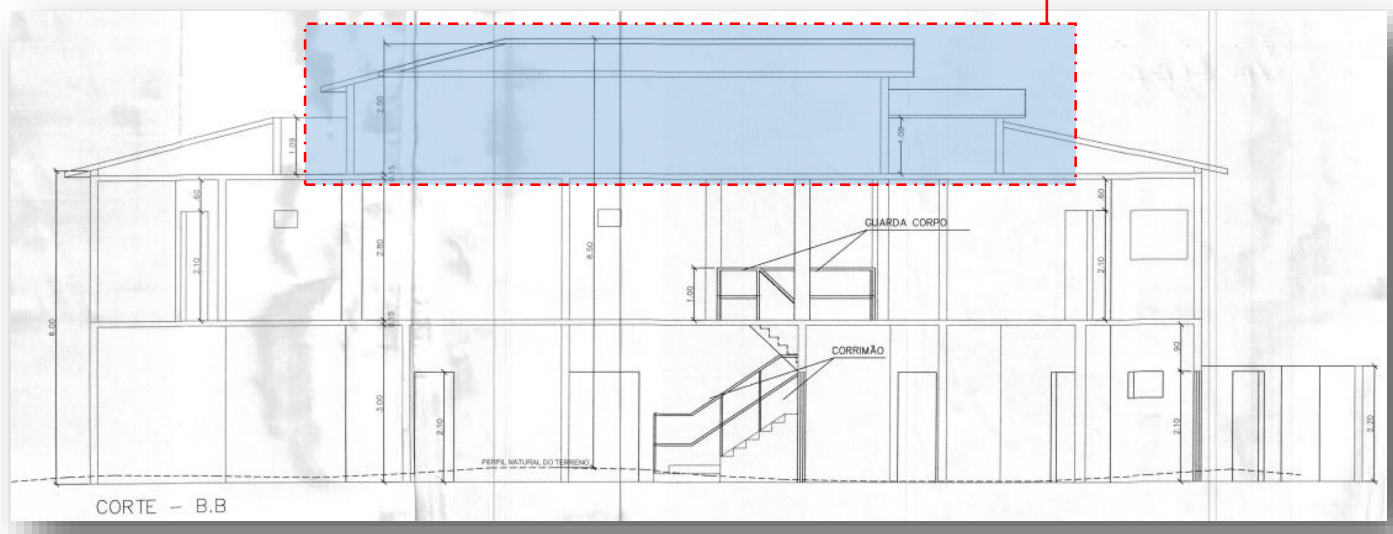
1) Serão permitidas construções com o máximo de dois pavimentos, ou de 8,50m de altura, medidos a partir do terreno, no ponto médio da construção.



Compartimentos não atendem aos requisitos de terraço/área coberta (máx. 30% coberto)

E) COBERTURA E TERRAÇOS

1) No caso de construção de dois pavimentos com terraço, este poderá ser coberto até 30% de sua área.



"**Não encontramos alçapão ou escada de acesso** ao "Sotão"; (...) o **acesso foi por meio de uma escada pela parte externa da varanda** do pav. Superior, onde **detectamos 01 salão enorme** cuja altura ultrapassa 3m **e outro espaço menor que abriga o reservatório de água** (...) É de se estranhar a existência de **porta de acesso do salão a uma laje impermeabilizada-terraço**, que por sua vez não possui nenhum guarda-corpo de proteção (...)" – Relatório de Ação Fiscal – **01/06/2015** (fl. 240)

Processo 390-00012126/2022-86

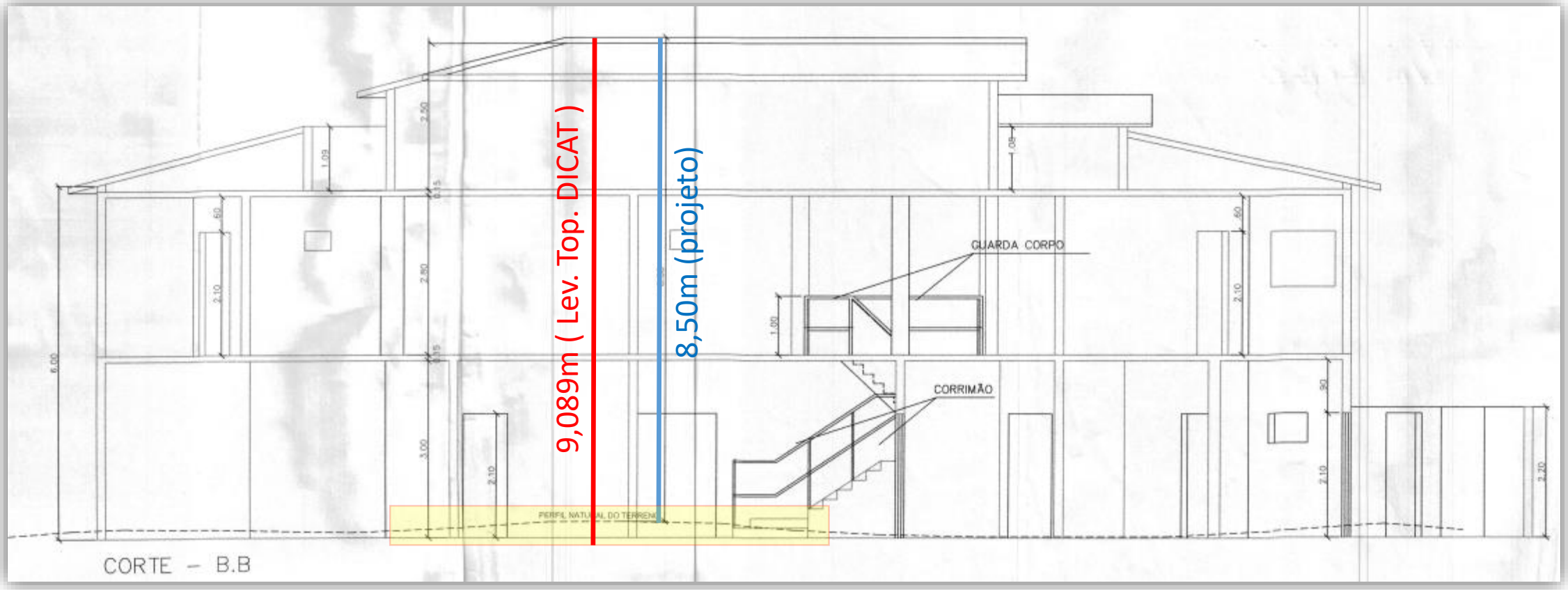
Endereço: SHIS QI 26, CONJUNTO 07, LOTE 02 - LAGO SUL/DF

Norma válida quando da Carta de Habite-se nº 21/2007: **NGB 10/86**

SOBRE A ALTURA MÁXIMA:

D) NÚMERO DE PAVIMENTOS

1) Serão permitidas construções com o máximo de dois pavimentos, ou de 8,50m de altura, medidos a partir do terreno, no ponto médio da construção.



Anexo III - Quadro 14A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Lago Sul

ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA
9,50	3,00	-	3,00	unilateral	proibida	-	ponto médio da edificação

Processo 390-00012126/2022-86

Endereço: SHIS QI 26, CONJUNTO 07, LOTE 02 - LAGO SUL/DF

SOBRE O CANIL EM ÁREA PÚBLICA:

Decreto nº 19.915/1998 (COE à época)

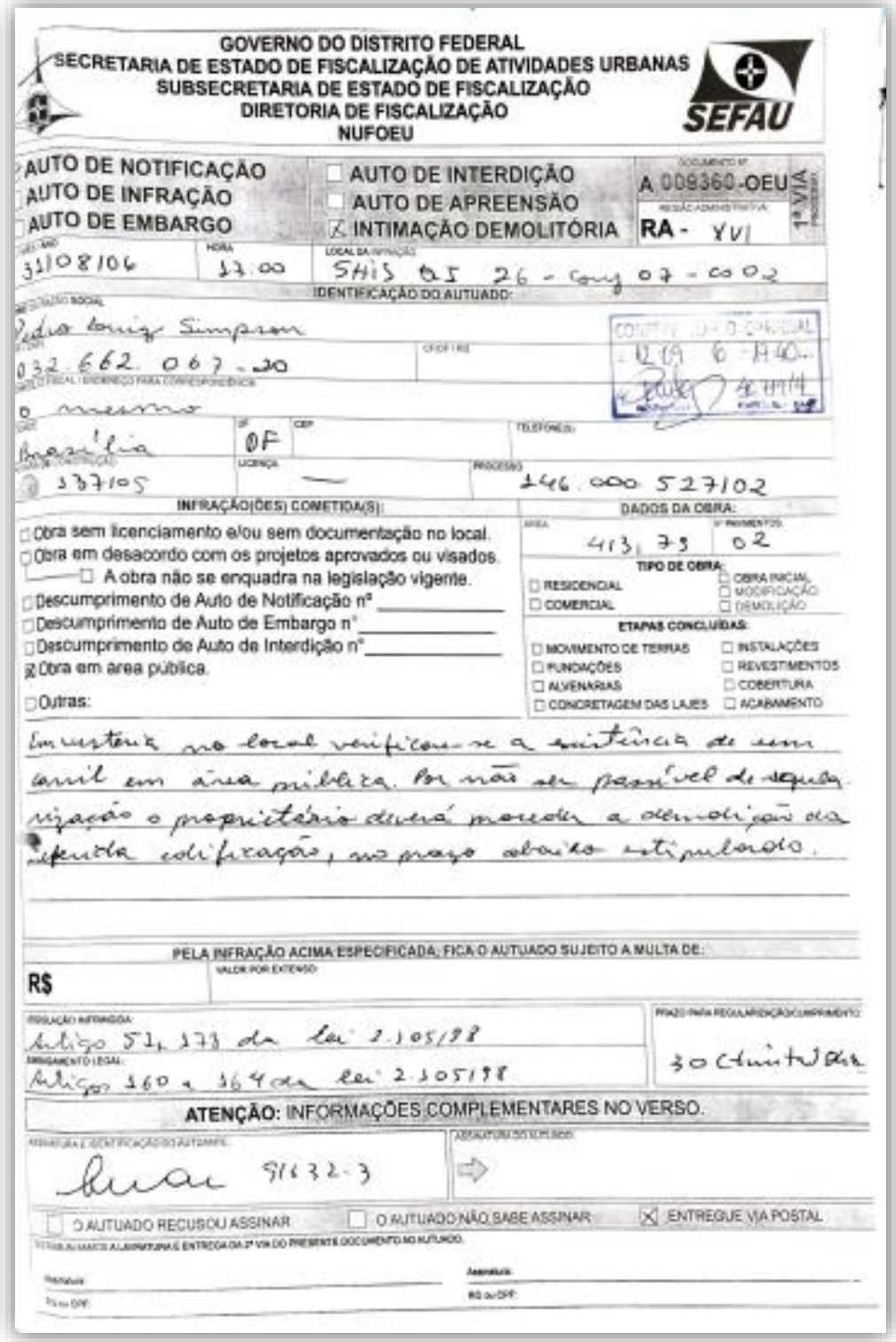
Art. 50. §7º A ocupação irregular de área pública não relacionada diretamente com a obra autorizada não impede a concessão da Carta de Habite-se, resguardada a aplicação do disposto no art. 178 do Código de Edificações do Distrito Federal. (Intimação para demolição).

Decreto nº 43.056/2022 (COE atual)

Art. 87. § 4º A ocupação irregular de área pública não relacionada diretamente com a obra licenciada não impede**390-00012126/2022-86**
a concessão do certificado de conclusão de obra, resguardada a aplicação das demais sanções administrativas.

Imagem Google Earth em 2024

intimação demolitória em 11/08/2006 – fl. 210



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FISCALIZAÇÃO DE ATIVIDADES URBANAS
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE FISCALIZAÇÃO
DIRETORIA DE FISCALIZAÇÃO
NUFOEU

SEFAU

AUTO DE NOTIFICAÇÃO
AUTO DE INFRAÇÃO
AUTO DE EMBARGO
☐ AUTO DE INTERDIÇÃO
☐ AUTO DE APREENSÃO
☒ INTIMAÇÃO DEMOLITÓRIA

A 009360-OEU
1ª VIA
RA - XVI

31/08/06 | 17:00 | SHIS QI 26 - Conj 07 - Lote 02

IDENTIFICAÇÃO DO AUTUADO:

Pedro Luiz Simpson
032.662.067-20
o mesmo
Brasília | DF
337105
146.000.527102

INFRAÇÃO(ÕES) COMETIDA(S):

☐ Obra sem licenciamento e/ou sem documentação no local.
☐ Obra em desacordo com os projetos aprovados ou visados.
☐ A obra não se enquadra na legislação vigente.
☐ Descumprimento de Auto de Notificação nº _____
☐ Descumprimento de Auto de Embargo nº _____
☐ Descumprimento de Auto de Interdição nº _____
☒ Obra em area pública.
☐ Outras:

DADOS DA OBRA:

413,73 m² | 02

TIPO DE OBRA:
☐ RESIDENCIAL ☐ COMERCIAL
☐ OBRA INICIAL ☐ MODIFICAÇÃO ☐ DEMOLIÇÃO

ETAPAS CONCLUÍDAS:
☐ MOVIMENTO DE TERRAS ☐ INSTALAÇÕES
☐ FUNDAÇÕES ☐ REVESTIMENTOS
☐ ALVENARIAS ☐ COBERTURA
☐ CONCRETAGEM DAS LAJES ☐ ACABAMENTO

Investiu no local verificou-se a existência de um canil em área pública. Por não ser possível de regularização o proprietário deverá promover a demolição da referida edificação, no prazo abaixo estipulado.

PELA INFRAÇÃO ACIMA ESPECIFICADA, FICA O AUTUADO SUJEITO A MULTA DE:

R$ | VALOR POR EXTENSO:

DISPOSIÇÃO INFRINGIDA: Artigo 51, 173 da Lei 2.105/98
ENQUADRAMENTO LEGAL: Artigo 160 e 164 da Lei 2.105/98
PRAZO PARA REGULARIZAÇÃO/CUMPRIMENTO: 30 (trinta) dias

ATENÇÃO: INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES NO VERSO.

ASSINATURA E IDENTIFICAÇÃO DO AUTUANTE: 91632-3
OBSERVAÇÕES DO AUTUANTE:

☐ O AUTUADO RECUSOU ASSINAR ☐ O AUTUADO NÃO SABE ASSINAR ☒ ENTREGUE VIA POSTAL

NESTA DATA RECEBI A 2ª VIA DO PRESENTE DOCUMENTO NO AUTUADO.

Assinatura:
Nº do CPF: