

PROCESSOS: 030.009.390/98

DECISÕES/ATOS:

DECRETOS: nº 19.876, de 09.12.98

PUBLICAÇÃO: DODF nº 234, de 10.12.98

REGISTRO NO CARTÓRIO DO (nº) OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, em (data)

1. LOCALIZAÇÃO:

Chácaras - CH do Setor de Habitações Individuais Sul - SHIS (RA XVI)
Setor de Mansões do Lago - SML (RAXVIII)

2. PLANTAS DE PARCELAMENTO:

- SETOR DE MANSÕES DO LAGO – SML (RA XVIII) PR 6/1, PR 13/1, PR 16/1, PR 19/1, PR 20/1, PR 21/1, URB 5/87, PR S/Nº
- CHÁCARAS DO SETOR DE HABITAÇÕES INDIVIDUAIS SUL – CH (RA XVI) SHI 2, PR 48/2, PR 3/1, PR 143/1, PR 144/1, PR 4/1, PR 5/1

3. USO PERMITIDO:

3.a. Uso residencial sob a forma de condomínio urbanístico

3.a.1. Em cada unidade autônoma será permitida a edificação de 1 (uma) única residência unifamiliar e seus complementos.

3.a.2. Nas partes comuns será permitida a edificação de guarita, residência para zelador, acesso, circulação, estacionamento, equipamentos de lazer/serviço ou outra atividade complementar à atividade residencial.

4. AFASTAMENTOS:

LOCAIS	FRENTE (m)	FUNDO (m)	LATERAL DIREITA (m)	LATERAL ESQUERDA (m)
DAS DIVISAS DOS LOTES	5,00	5,00	5,00	5,00
DAS DIVISAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS	3,00	3,00	3,00	3,00

4.a. - As áreas reservadas a afastamentos mínimos obrigatórios deverão permanecer livres de quaisquer edificações, e poderão ser computadas no percentual da taxa mínima de área verde do lote.

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL
E URBANO DO DISTRITO FEDERAL – IPDF – GDF


R.T: GISELE MANCINI
CREA 9172/D 12ª Região

NORMAS DE EDIFICAÇÃO, USO E GABARITO

NGB – 161/98

CH – Chácaras do Setor Hab. Individual Sul
SML – Setor de Mansões do Lago
Normas para lotes habitacionais sob o regime de condomínio

FOLHA: 01/07

PROJETO: 

REVISÃO: 

VISTO: 

APROVO: 

DATA: 24/11/98

GEPLA - Gisele

GEPLA - Josiana

DIURB - Méloisa

PRESI - Benny



NGB 161/98 – Folha 01/07

PUBLICADO NO "DC" DE:
N.º 234 DE 10.12.98

- 4.a.1. - Excetuam-se ao item anterior, as guaritas locadas no afastamento frontal para controle de acesso ao lote, as áreas de lazer descobertas e as piscinas descobertas, bem como o castelo d'água.
- 4.a.2. - As piscinas descobertas deverão manter um afastamento mínimo obrigatório de 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros) das divisas do lote, ou da unidade autônoma.

5. TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO:

$T_{maxO} = (\text{Projeção horizontal da área edificada} : \text{área do lote}) \times 100$

- 5.a A Taxa Máxima de Ocupação será de 40% da área do lote, sendo computadas todas as edificações nele existentes.
- 5.a.1.- A Convenção de Condomínio definirá os percentuais de ocupação para unidades autônomas e para as partes comuns, que não poderão extrapolar os índices estabelecidos na presente norma.
- 5.a.2. As áreas mínimas para as edificações unifamiliares, serão as que constituem a unidade unifamiliar, definida no Código de Edificações do Distrito Federal.

7.PAVIMENTOS:

- 7.a - O número máximo será compatível com a altura definida no item 8.
- 7.b - Subsolo: optativo, constituindo-se num único subsolo, observados os afastamentos mínimos obrigatórios, devendo ser a sua utilização condicionada aos usos compatíveis com habitação (permanência prolongada, transitória e especial) e às condições corretas de iluminação natural e ventilação necessárias, de acordo com as normas estabelecidas no Código de Edificações do Distrito Federal.

8. ALTURA DA EDIFICAÇÃO:

A altura máxima da edificação, a partir da cota de soleira média da unidade autônoma, será de 8.50m (oito metros e cinquenta centímetros), correspondente a parte mais alta da edificação, incluindo cumeeira mas excluindo caixa d'água e casa de máquinas.

10. TAXA MÍNIMA DE ÁREA VERDE:

- 10.a - É obrigatória a reserva de 20% (vinte por cento) da área do lote para área verde (arborizada ou ajardinada), dentro dos limites do mesmo.
- 10.b - As áreas dos afastamentos obrigatórios não ocupadas por edificações ou não pavimentadas poderão ser computadas no cálculo da taxa de área verde.
- 10.c - Os percentuais de área verde relativos às unidades autônomas e, se for o caso, às partes comuns, será definida pela Convenção de Condomínio do lote.



[Handwritten signatures]

11. TRATAMENTO DE DIVISAS:

É permitido o cercamento do lote, com altura máxima de 3.00m (três metros), em todas as divisas, podendo ser executado em grade, alambrado, cerca viva, muro ou misto (alvenaria e grade).

11.a– A permissão ou não do cercamento entre as unidades autônomas será definida na Convenção de Condomínio, mas caso existam, na rua interna de acesso às unidades autônomas não poderão, quando em alvenaria, ultrapassar 0,50m (cinquenta centímetros) de altura, à partir do nível do solo.

12. CASTELO D'ÁGUA:

Será permitida a construção de torre ou castelo d'água para servir ao condomínio, cuja altura deverá ser justificada pelo Corpo de Bombeiros, podendo ser edificada dentro dos afastamentos mínimos obrigatórios.

13. RESIDÊNCIA DO ZELADOR:

Será permitida a construção de uma única residência de zelador na área de uso comum, com área máxima de 68.00m² (sessenta e oito metros quadrados), computada nas taxas máximas de construção e de ocupação, respeitados os afastamentos mínimos obrigatórios, devendo integrar o percentual definido para a parte comum do lote.

14. GUARITA:

14.a - Será permitido dentro do afastamento mínimo frontal, e computada no cálculo da taxa máxima de ocupação e de construção das partes comuns, a construção de guarita , podendo para efeito de composição arquitetônica do conjunto do portão de entrada ser constituída de uma edificação de até 12.00m² (doze metros quadrados) ou de duas edificações de até 8.00m² (oito metros quadrados) cada uma.

14.b - Quando existir cobertura ligando as guaritas, sobre os acessos, apoiada nas duas edificações, em pilares ou em balanço, sua área será computada no cálculo da área de construção estabelecido neste item, sendo computada, entretanto, na taxa de construção da parte comum.

17. ACESSO:

17.a - O acesso de veículos deverá ser único, para todas as unidades autônomas, definido a partir da rua que dá acesso ao lote estabelecida na planta registrada em cartório.



17.b - Deverá ser adotada, nas partes comuns, uma caixa de rua com largura mínima de 10.00m (dez metros), referente ao leito carroçável, mais calçadas de ambos os lados, o que permitirá, dependendo da largura do leito carroçável adotado, a possibilidade de estacionamento eventual de veículos, ao longo do meio-fio sem acarretar obstrução de tráfego na via de circulação interna ao lote, devendo ainda obedecer, conforme croqui nº 1 do MDE161/98:

17.b.1 - Circulação de pedestres, com largura mínima de 1m (hum metro);

17.b.2 - Raio de curvatura circular horizontal mínimo de 6,00 m (seis metros);

17.b.3 - Raio de giro mínimo interno de 6,00 m (seis metros) e raio externo de 9, m (nove metros), com sobrelargura de 0,90 m (noventa centímetros);

17.b.4 - Seção transversal da via com leito carroçável de largura mínima igual a 5,00 m (cinco metros), no caso de mão única, e demais dimensionamentos, conforme normas viárias do IPDF.

17.c - Nos casos em que a Convenção do Condomínio admita o cercamento das unidades autônomas, deverá ser respeitado o distanciamento mínimo de 10.00m (dez metros) para circulação viária e de pedestres, entre os limites das unidades autônomas confrontantes.

18. DISPOSIÇÕES GERAIS:

18.a - Esta NGB é composta dos itens **1,2,3,4,5,7,8,10,11,12,13,14, 17 e 18.**

18.b – Conceitos:

18.b.1 – Entende-se por **condomínio urbanístico** o sistema condominial onde se prevê a utilização de um único lote para a construção de casas térreas ou assobradadas para fins residenciais, onde o proprietário de cada uma das unidades residenciais possui não só uma propriedade autônoma, mas também uma co-propriedade, através da titulariedade de frações ideais do terreno global e das coisas comuns.

18.b.2 - Entende-se por **unidade autônoma** a área constituída por casas térreas ou assobradadas, bem como a área reservada como de utilização exclusiva dessas casas como jardim e quintal.

18.b.3 - Entende-se por **partes comuns ou áreas de uso comum**, as partes do lote constituídas por parcelas que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma mas, sim, para uso comum dos condôminos.

18.b.4 – Entende-se por **fração ideal do terreno** a porção inseparável, pertencente a cada condômino, correspondente a soma da área da respectiva unidade autônoma mais o percentual das partes comuns, percentual esse, expresso de forma decimal ou ordinária, sempre proporcional às áreas das unidades autônomas.

18.b.5 - Entende-se por **Plano de Ocupação**, a planta de situação do lote onde estão definidos graficamente os limites das unidades autônomas, os acessos às mesmas, as áreas de uso comum, além das demais informações necessárias à perfeita compreensão da proposta. Constitui-se no documento básico de aprovação do projeto de condomínio urbanístico.



18.c – Cálculo do Número de Unidades Autônomas baseado na Fração Ideal Mínima:

18.c.1 – A fração ideal mínima do terreno corresponde a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), advindo daí que o número máximo de unidades autônomas, na maioria dos casos, corresponderá ao quociente obtido pela divisão da área total do lote por essa fração ideal mínima.

18.c.2 – Nos casos em que este quociente resultar número fracionário, será admitida a aproximação para o número inteiro imediatamente superior, quando a parte fracionária for igual ou superior a sete décimos.

18.c.3 – Os lotes do SML com área inferior a 7.500m² (sete mil e quinhentos metros quadrados) poderão ter até 3 (três) unidades autônomas, mesmo quando as respectivas frações ideais forem inferiores a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

18.d - A composição de cada condomínio urbanístico será definido na Convenção de Condomínio que deliberará a respeito do projeto de ocupação do lote, sobre o número de frações ideais, a discriminação das partes do terreno ocupadas pelas unidades autônomas, partes de uso comum, acesso ao lote e via de circulação interna, de acordo com o disposto na presente NGB.

18.d.1 - A instituição de condomínio urbanístico, em lotes onde já existam edificações, resultará do consenso entre as partes interessadas, celebrado em Convenção de Condomínio, devendo ser executada de acordo com as presentes normas.

18.e - No caso da existência de várias unidades habitacionais de diferentes proprietários, sem a consolidação do condomínio urbanístico, haverá no lote o **regime de co-propriedade**, não sendo necessária a aprovação do Plano de Ocupação, devendo no entanto ser respeitada a legislação que prevê apenas 3 (três) edificações no lote e demais parâmetros correlatos.

18.f – Endereçamento: Cada unidade autônoma será identificada por sequência de letras do alfabeto, sendo a letra "A" inicial, à esquerda do lote, continuando depois, as demais letras, obedecendo ao sentido horário. O endereçamento seguirá a seguinte ordem, quando for o caso: Setor, Quadra, Lote, Casa, Cidade, CEP.

18.g - Requisitos para aprovação do condomínio urbanístico: Para a verificação do processo de instituição de condomínio urbanístico, será obrigatória a apresentação, na Administração Regional, do conjunto de documentos explicitados a seguir:

18.g.1 - Documento de propriedade ou equivalente, devidamente registrado em Cartório de Registro de Imóveis;

18.g.2 - Planta Geral, no padrão SICAD, na escala 1:1.000, contendo todos os elementos físicos existentes no lote e no seu entorno imediato tais como: construções, erosões, árvores de grande porte, redes de infraestrutura urbana (existente e projetadas), devendo constar a locação do lote a ser instituído o condomínio;

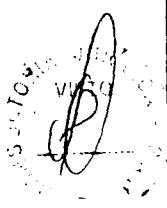
18.g.3 - Levantamento Planialtimétrico do lote na escala 1:500, com curvas de nível de, no mínimo, 5 em 5m (cinco em cinco metros);

18.g.4 - Plano de Ocupação do Condomínio, na escala 1:500, elaborado por profissional legalmente habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia. O Plano deverá conter:



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

- 18.g.4.a. Definição das frações correspondentes às unidades autônomas com suas dimensões e cotas de amarração;
- 18.g.4.b. Definição das áreas destinadas ao sistema viário de circulação interna e áreas comuns;
- 18.g.4.c. Locação das benfeitorias existentes, indicação dos recuos obrigatórios e tratamento das divisas;
- 18.g.4.d. Indicação dos acidentes hidrográficos, sistema viário existente, o endereçamento das áreas adjacentes, bem como quaisquer outros elementos que tenham interferência no projeto;
- 18.g.4.e. Apresentação de Quadro de Áreas com indicação do percentual da área total do lote destinado às unidades autônomas, à parte comum e ao sistema viário.
- 18.h - A convenção do condomínio terá inscrição obrigatória no competente Cartório de Registro de Imóveis, após a aprovação do Plano de Ocupação do lote condominial na Administração Regional competente.
- 18.i - O condomínio urbanístico deverá obedecer ao **padrão mínimo de urbanização**, relativo às áreas comuns, descrito a seguir, o qual ficará sob as custas e responsabilidade dos condôminos, devendo estar concluído para a emissão de Declaração de Conclusão, por parte da Administração Regional:
- 18.i.1 - Demarcação e implantação de todo o sistema viário, inclusive calçadas e estacionamentos, conforme Plano de Ocupação aprovado;
- 18.i.2 - Abertura de acesso único interno, estacionamentos e *cul de sac* com encascalhamento, e respectivos marcos de nivelamento e alinhamento;
- 18.i.3 - Declaração de Aceite das Concessionárias de Serviços Públicos referente aos serviços públicos de sua competência.
- 18.j - **É proibida a edificação** em áreas do lote com as seguintes características:
- 18.j.1 - Terrenos em processo de erosão, para os quais, obrigatoriamente, deverão ser adotadas medidas apropriadas, recomendadas pelo órgão competente, no sentido de conter ou pelo menos, atenuar o processo erosivo;
- 18.j.2 - Terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, sem que sejam tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- 18.j.3 - Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- 18.j.4 - Terrenos cujas condições geológicas não aconselham a edificação.
- 18.k – **Subestação de Energia Elétrica ou Quadro de Medição:** a definição do tipo de instalação se fará de acordo com a Norma Técnica de Distribuição – Fornecimento e Energia Elétrica às Unidades Consumidoras, NTD – 6.01 da CEB, ou através de consulta prévia à referida concessionária.
- 18.k.1 – No caso de subestação de energia elétrica, a mesma deverá estar locada em área das partes comuns do lote, distando até 25m (vinte e cinco metros) da testada do lote e até 5m (cinco metros) do respectivo acesso de veículos.
- 18.k.2 – No caso de quadro de medição, o mesmo deverá estar locado em área das partes comuns do lote distando até 5m (cinco metros) da testada do lote e também até 5m (cinco metros) do respectivo acesso de veículos.



Handwritten signatures and initials.

- 18.l - Os **projetos das edificações** serão visados ou aprovados segundo as normas em vigor para cada setor, só podendo isto ocorrer após a aprovação do projeto condominial.
- 18.m – Somente será liberado o **Alvará de Construção** para as edificações que fizerem parte do condomínio, mediante a aprovação ou visto do projeto arquitetônico específico pela Administração Regional. Para tanto serão examinados concomitantemente os seguintes documentos:
- 18.m.1 - Documento de propriedade ou equivalente, correspondente à fração ideal correspondente, devidamente registrado em Cartório de Registro de Imóveis;
 - 18.m.2 - Convenção de Condomínio registrada em competente Cartório Imobiliário;
 - 18.m.3 - Planta de situação, no padrão SICAD, na esc. 1:1.000, onde conste todos os elementos físicos existentes no lote tais como: construções, erosões, árvores de grande porte, redes de infra-estrutura urbana (existente e projetadas); no caso de alteração do Plano de Ocupação aprovado.
 - 18.m.4 - Plano de Ocupação do Condomínio devidamente aprovado.
- 18.n – Será concedida **Carta de Habite-se** referente a cada edificação sendo que a **urbanização das áreas comuns** deverá estar concluída quando da solicitação da Carta de Habite-se da última residência edificada no condomínio, ocasião em que, também, será expedida, pela Administração, a **Declaração de Conclusão** de urbanização das áreas comuns.
- 18.o – Esta **NGB 161/98** não poderá ser aplicada e avaliada sem o respectivo **MDE 161/98**, que complementa as informações pertinentes.

