

MEMORIAL DESCRITIVO PARA HABILITAÇÃO DE PROJETO
(Lei n.º6.138/2018 e Decreto n.º39.272/2018)

1. IDENTIFICAÇÃO DA ETAPA DE HABILITAÇÃO

<input checked="" type="checkbox"/>	Viabilidade Legal	<input type="checkbox"/>	Habilitação em Análise Concomitante
-------------------------------------	-------------------	--------------------------	-------------------------------------

2. INFORMAÇÕES GERAIS

Endereço de Registro Cartorial	XXXX		
Proprietário	XXXX		
Autoria do Memorial	XXXX	CAU / CREA nº	XXXX
Uso / Atividade conforme classificação do Decreto nº 37.966/2017	Especificar a classificação geral		

<input checked="" type="checkbox"/>	Imóvel na condição de Bem Tombado
-------------------------------------	-----------------------------------

3. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO E HISTÓRICO

<input type="checkbox"/>	Projeto para Obra Inicial		
--------------------------	---------------------------	--	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Projeto para Obra de Modificação	Área aprovada ou habilitada anteriormente	0,00 m2
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Com decréscimo de área	<input checked="" type="checkbox"/> Sem alteração de área

<input type="checkbox"/>	Substituição de Projetos		
--------------------------	--------------------------	--	--

Outros: especificar	XXXX ou Nada a declarar
-------------------------------------	-------------------------

DOCUMENTOS REFERENTES AO LICENCIAMENTO ANTERIOR	Nº DOCUMENTO
Atestado de Viabilidade Legal	Nº do documento / Não se aplica
Informativo de Aprovação / Visto	Nº do documento / Não se aplica
Atestado de Habilitação	Nº do documento / Não se aplica
Alvará de Construção	Nº do documento / Não se aplica
Licença Específica	Nº do documento / Não se aplica
Carta de Habite-se	Nº do documento / Não se aplica
Atestado de Conclusão	Nº do documento / Não se aplica
Outros: xxxxx	Nº do documento / Não se aplica

4. COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

O empreendimento fez uso de Compensação Urbanística?	Sim / Não
Nº do Termo de Admissibilidade de Regularização – TAR	XXX
Nº do Alvará de Construção (decorrente do TAR)	XXX
Previsão Legal: Lei Complementar nº 940/2018	

5. DADOS DO LOTE/PROJEÇÃO E NORMAS

Área do lote/projeção	0,00 m²
Norma de Uso e Ocupação que rege o lote/projeção	0,00 m²
Categoria / Classificação do Lote (Casos de PDL)	Categoria/Classificação do Lote (Ex.: Lote do tipo: L1 – com restrição a incomodidade I3) ou Não se aplica
URB/PR do lote / projeção	URB XX/YY fl AA_BB
Outros: Indicar as tabelas, anexos ou outros instrumentos legais onde estão registrados os dados informados	Tabela IV – Endereçamento, Tabela X – anexos com links no SEI ou Não se aplica, Coeficientes extraídos do PDOT

6. DIMENSÕES DO LOTE E REMEMBRAMENTO

DIMENSÕES DO LOTE/PROJEÇÃO		CONFRONTAÇÕES	
Frontal	0,00	Frontal	Lote vizinho nº / Via Pública / Área Pública
Fundo	0,00	Fundo	Lote vizinho nº / Via Pública / Área Pública
Direita	0,00	Direita	Lote vizinho nº / Via Pública / Área Pública
Esquerda	0,00	Esquerda	Lote vizinho nº / Via Pública / Área Pública
Chanfro (s)	0,00	Chanfro (s)	Lote vizinho nº / Via Pública / Área Pública
Chanfro	...	Chanfro	...
Outros	0,00	Outros	Lote vizinho nº / Via Pública / Área Pública
Engloba mais de um lote?	Sim / Não	Observação: Em casos de projetos arquitetônicos em mais de um lote, os dados apresentados devem ser do lote resultante, seguindo a legislação específica.	
Remembramento?	Sim / Não		

7. DESCRIÇÃO GERAL DO PROJETO

Preenchimento livre

Exemplo 1: Trata o presente projeto de obra inicial. A área existente do Alvará de Construção xx/xx / Carta de Habite-se xxx/xx será totalmente demolida, conforme ART/RRT de Demolição nº XXXX, folha XXX.

O empreendimento é composto de:

- Dois Blocos denominados A e B com 200 unidades de Habitação Coletiva Econômica;
- Subsolo com 20 vagas de garagem;
- Térreo com 10 lojas, 20 vagas de garagem, banheiros para funcionários, recepção;
- 1º Pavimento com 30 salas comerciais.

Exemplo 2: Trata o presente processo de **Obra Inicial** de uma edificação para Habitação Multifamiliar Econômica de Interesse Social.

O empreendimento é composto de:

- Três Blocos, A, B e C. Sendo que os Blocos A e B são geminados.
- Térreo / Pilotis - Áreas técnicas (Central de gás, uma para cada bloco), Salão Comunitário, Guarita, Sanitários PCD, Cômodo para funcionários com banheiro, Hall e Circulação Vertical e apartamentos: Bloco A: Apto 001, Bloco B: Apto 001 e 002, Bloco C: Apto 001.
- 3 Pavimentos Tipo iguais em todos os Blocos: Aptos 101 a 301, 102 a 302, 103 a 303 e 104 a 304. Todas as Unidades Habitacionais Econômicas compostas de 2 quartos, um banheiro, Sala de Estar / Jantar e Cozinha/Área de Serviço.

	Qty. Apto		
	Bloco A	Bloco B	Bloco C
Térreo	1	2	1
1º pav	4	4	4
2º pav	4	4	4
3º pav	4	4	4
Total	13	14	13
Total geral	40		

- Castelo D'água e casa de bombas no térreo
- Vagas: Veículos – 43 vagas soltas no térreo/pilotis, sendo duas vagas para PNE; 03 vagas para moto no pilotis do Bloco C e Bicletário.

Exemplo 3: Trata o presente projeto de modificação sem acréscimo de área, em relação ao projeto aprovado em 14/07/2015 (fls. 243 a 254 – vol. 09), com Alvará de Construção Nº 262/2016 (fl. 441 – vol. 10).

A edificação é destinada a uso misto: comércio e residencial/habitação multifamiliar e apresenta as seguintes características:

- 3º Subsolo: 49 vagas soltas para veículos destinadas à área residencial e 1 bicicletário;
- 2º Subsolo: 50 vagas soltas para veículos destinadas à área residencial e 2 bicicletários;
- 1º Subsolo: 45 vagas soltas para veículos, sendo 29 destinadas à área comercial, 1 bicicletário e 17 vagas para moto;

- Mezanino: mezaninos vinculados às lojas do pavimento térreo, estar para funcionários, vestiários e banheiros independentes por sexo;
- Pavimento térreo: 13 lojas, vestíbulos residencial e comercial independentes;
- 1º pavimento: 38 apartamentos conjugados;
- 2 e 3º pavimentos: 38 apartamentos conjugados em cada pavimento, totalizando 76 apartamentos;
- Cobertura: reservatórios de água quente, casa de bombas, casa de máquinas e barrilete.

O projeto foi analisado conforme Parágrafo 2º do Art. 25 do Decreto 19.915/1998 e suas alterações, referente às seguintes modificações:

- 3º Subsolo: relocação do cômodo grupo moto-ventilador, relocação dos reservatórios inferiores/ casa de bombas, acréscimo do cômodo grupo gerador, exclusão do bicicletário e relocação do cocho;
- 2º Subsolo: exclusão de 1 bicicletário, relocação do cocho, acréscimo dos reservatórios inferiores/ casa de bombas e ampliação de bicicletário existente para capacidade de 114 vagas;
- 1º Subsolo: relocação do cômodo de medição da CEB, acréscimo de acesso aos reservatórios inferiores/ casa de bombas, acréscimo de medidores da CEB próximo ao elevador 03, exclusão do bicicletário, acréscimo dos banheiros de funcionários feminino e masculino, retirada de 9 vagas para moto e inclusão de 11 vagas para bicicleta destinadas à atividade comercial;
- Pavimento térreo: acréscimo de shafts nas lojas, acréscimo de shaft para medidores na circulação comum do vestíbulo do elevador 03 e aumento da largura das paredes entre sanitários PNE;
- Mezanino: acréscimo de shaft nas lojas.
- 1º pavimento: retirada de shafts de todas as unidades, com exceção daquelas com finais 1, 19, 20 e 38 e redução de shafts das unidades 1, 19, 20 e 38;
- 2 e 3º pavimentos: retirada de shafts de todas as unidades, com exceção daquelas com finais 1, 19, 20 e 38 e redução dos shafts da unidade 1, 19, 20 e 38;

Cobertura: exclusão da casa de máquinas elevadores, relocação da casa de bombas e barrilete e relocação dos reservatórios superiores.]

-

8. CÁLCULO DOS AFASTAMENTOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS

É exigido afastamento mínimo obrigatório na norma de uso e ocupação do solo?	Sim / Não
--	-----------

Demonstrativo de cálculo quando o afastamento é definido por fórmula

AFASTAMENTOS PROPOSTOS NO PROJETO

Afastamento mínimo para logradouros públicos	<p>- Afastamento para via xxxx: $Af=(h-5)/1,73 - d=xxxxm$ Afastamento apresentado em projeto: xxxm</p> <p>- Afastamento para via yyyy: $Af=(h-5)/1,73 - d=yyyy m$ Afastamento apresentado em projeto: xxxm</p>
Afastamento mínimo de vãos de ventilação abertos para lotes vizinhos	<p>Afastamento apresentado em projeto por pavimento: Térreo: XXm² 1º Pav.: XXm² 2º PAV.: XXm²</p> <p>Afastamento apresentado em projeto por pavimento: Afastamento para o 3º Pav.: $af = 1,5 + b + 0,25 (n-1)$ Afastamento para o 4º Pav.: $af = 1,5 + b + 0,25 (n-1)$ Afastamento para o 5º Pav.: $af = 1,5 + b + 0,25 (n-1)$</p>
Afastamento mínimo entre edificações dentro do mesmo lote:	<p>Afastamento apresentado em projeto por pavimento: Térreo: XXm² 1º Pav.: XXm² 2º PAV.: XXm²</p> <p>Afastamento apresentado em projeto por pavimento: Térreo: XXm² 1º Pav.: XXm² 2º PAV.: XXm²</p>

Demonstrativo de afastamento mínimo definido em NGB, PUR, PR, URB, etc.		
DIVISA	AFASTAMENTO MÍNIMO EXIGIDO NA NORMA	AFASTAMENTO PROPOSTO EM PROJETO
Frontal	0,00 m	0,00 m
Fundos	0,00 m	0,00 m
Lateral Direita	0,00 m	0,00 m
Lateral Esquerda	0,00 m	0,00 m
Chanfro	0,00 m	0,00 m
...	0,00 m	0,00 m
Outros	0,00 m	0,00 m

9. ÁREA DE CONSTRUÇÃO

Previsão Legal: COE – Lei nº 6138/2018 e Decreto nº 39.272/2018 e suas alterações

ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²)					
PAVIMENTO	OBRA INICIAL	OBRA DE MODIFICAÇÃO			SUBTOTAL
		LICENCIADA	ACRESCIDA	DESCRESCIDA	
Bloco XX					
Reservatório Superior	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Subsolo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Térreo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Pavimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Casa de Máquinas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reservatório Inferior	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Subtotal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ÁREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL - Item 1					ex: 1000m²

ÁREA COMPUTÁVEL (m²)		
Item 2 - Somatório das áreas dedutíveis referente aos descontos descritos nos Incisos I a V, VII e VIII do Art. 102 da Lei 6.138/2018	ex.: 400m²	
Item 3 - Área Computável (área do Item 1 menos a área do item 2)	ex.: 600m²	
Item 4 - Porcentagem e Área referente à aplicação do Inciso VI do Art. 102 da Lei 6.138 (limitado a até 5% da área do Item 3)	ex.: 5%	ex.: 30m²
Justificativa para aplicação do desconto de até 5% para áreas técnicas referente ao Item 4 acima	Livre preenchimento	
Previsão legal: COE - Lei 6.138/2018 Art. 101 e 102 e Decreto 39.272/2018 Art. 121 e 122		
ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL (Área do Item 3 menos a área do item 4)	ex.: 570m²	

10. USO/ATIVIDADE POR PAVIMENTO

ÁREA DE USOS/ATIVIDADES (m²)		
USO / ATIVIDADE	PAVIMENTO	ÁREA
Bloco A e Bloco B		
Residencial / Garagem	Subsolo	0,00
Residencial / Multifamiliar	3º ao 9º Pavimento	0,00
Embasamento		
Comercial / Garagem	Subsolo	0,00
Comercial / Lojas	Térreo	0,00
Comercial / Salas	2º Pavimento	0,00

Bloco C		
Institucional/Escola	Térreo	0,00
Institucional/Hospitalar	2º Pavimento	0,00

11. TAXA DE PERMEABILIDADE / ÁREA VERDE

É exigida Taxa mínima de permeabilidade / Área Verde?	Sim / Não
---	-----------

Taxa de Permeabilidade / Área Verde definida na norma	X %	Área equivalente (norma)	0,00 m ²
Taxa de Permeabilidade / Área Verde definida para o projeto	X %	Área equivalente (projeto)	0,00 m ²

O empreendimento faz uso de sistema de infiltração artificial de águas pluviais nos termos da Lei Complementar nº 929/2017?	Sim / Não
---	-----------

Em caso de opção por sistema de infiltração artificial de águas pluviais, segundo a Lei Complementar nº 929/2017	
Percentual atingido com permeabilidade natural	X%
Percentual de permeabilidade artificial (máx. 40%)	X%
Percentual de permeabilidade artificial teto verde (máx. 10%)	X%

12. VAGAS

É exigida quantidade mínima de vagas na norma de uso e ocupação do solo?	Sim / Não
--	-----------

Previsão Legal: quantitativo – COE – Lei nº 6138/2018 e Decreto nº 39.272/2018 e suas alterações
--

USO	ATIVIDADE	PARÂMETRO DA NORMA PARA EXIGÊNCIA DO NÚMERO DE VAGAS (ANEXO DO COE)	QUANTIDADE / PARÂMETRO PARA O CÁLCULO	NÚMERO DE VAGAS EXIGIDO	NÚMERO DE VAGAS APRESENTADO
RESIDENCIAL	EX.: Habitação Coletiva Econômica	EX.: 1 VAGA PARA CADA DUAS UR	400 UR	200	200
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	Ex.: sala comercial	X	0	0	0
COMERCIAL	Ex.: Restaurante	X	0	0	0
COLETIVO	Ex.: Igreja	X	0	0	0
INDUSTRIAL	Ex.: Fábrica de sapato	X	0	0	0
TOTAL DE VAGAS				200	200

TIPO DE VAGA	VAGAS EXIGIDAS	VAGAS APRESENTADAS
PCD	0	0
Idoso	0	0
Motocicleta	0	0
Bicicleta	0	0
Bicicleta em paraciclo ou bicicletário	0	0
CBMDF	0	0
Carga e descarga	0	0
Embarque e desembarque	0	0
Táxi	0	0
Carro elétrico		
Outros		

13. DEMAIS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETRO	NORMA	PARÂMETRO PROPOSTO PARA O PROJETO
Taxa de Ocupação	X %	0,00 %
Taxa de pavimentação	X% ou Não se aplica	0,00% ou Não se aplica

Taxa de Ocupação de Subsolo (dentro do lote)	X % ou Não se aplica	0,00 % ou Não se aplica
Coeficiente de aproveitamento básico	CfAB = X (PDOT 2012) ou Não se aplica	0,00 ou Não se aplica
Coeficiente de aproveitamento máximo	CfAM = X (PDOT 2012) ou Não se aplica	0,00 ou Não se aplica
Taxa máxima de Construção ou Coeficiente de Aproveitamento	0,00 ou Não se aplica	0,00 ou Não se aplica
Número Máximo de Pavimentos	XX pavimentos ou Não se aplica	XX pavimentos ou Não se aplica
Altura da Edificação (excluídas Caixa D'água, Casa de Máquinas do elevador e outras instalações técnicas permitidas)	0,00 m ou Não se aplica	0,00 m ou Não se aplica
Altura total da edificação / Cota de Coroamento (incluídas Caixa D'água, Casa de Máquinas do elevador e outras instalações técnicas permitidas)	0,00 m ou Não se aplica	0,00 m ou Não se aplica
Altura de Caixa D'água, Casa de Máquinas do elevador e outras instalações técnicas permitidas a partir da laje de piso da cobertura	0,00 m ou Não se aplica	0,00 m ou Não se aplica
Área mínima de construção	0,00 m ² ou Não se aplica	0,00 m ² ou Não se aplica
Ocupação de cobertura	X% ou Não se aplica	0,00% ou Não se aplica
Ocupação de pilotis	X% ou Não se aplica	0,00% ou Não se aplica
Número máximo de unidades imobiliárias	XX unidades ou Não se aplica	XX unidades ou Não se aplica
Cota de Soleira	Parâmetro para definição da cota de soleira ou valor já definido em norma	1.000,00 ou A definir
Marquise em área pública (permitida ou exigida na legislação de uso e ocupação do solo)	X m ² ou não se aplica	X m ² ou não se aplica
Outros: (Preencher com outros parâmetros específicos dados pela Norma (Ex. : Percentual de áreas fechadas no térreo, Ocupação de Subsolo definida em Planta Gabarito; porcentagem de comércio no térreo que implique redução da área computável, afastamento de cobertura)	0,00 m ² ou X% ou Não se aplica	0,00 m ² ou X% ou Não se aplica

14. CONCESSÃO DE DIREITO DE USO - LC N° 766/2008 e Decreto N° 30.254/2009 e suas alterações

O empreendimento faz uso de Concessão de Direito de Uso?	Sim / Não
Previsão Legal: Lei Complementar N° 766/2008 e Decreto N° 30.254/2009 e suas alterações	

PAVIMENTO	OCUPAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA POR CONCESSÃO DE USO ONEROSA - Área (m ²)
Subsolo	0,00
Térreo	0,00
Sobreloja	0,00
Marquise Lateral	0,00
Marquise entre blocos	0,00
Área adjacente situada nas extremidades laterais de blocos	0,00
TOTAL	0,00

15. CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO – CDRU

O empreendimento faz uso de Concessão de Direito Real de Uso?	Sim / Não
Previsão Legal: Lei Complementar n° 755/2008, Decreto n° 29.400/2008 e Decreto n° 29.590/2008 e suas alterações	Outras previsões legais
EX.: NGB 11/89, NGB 019/09, NGB 115/10 ou Não se aplica	

NÍVEL EM QUE OCORRE A OCUPAÇÃO	TIPO DE OCUPAÇÃO EM ÁREA PÚBLICA
Subsolo	Ex.: Garagem, Áreas Técnicas, Central de GLP etc
Solo	Ex.: Escada exclusiva de Emergência, Central de GLP etc
Espaço aéreo	EX.: Varandas, Expansão de compartimentos, Torre de Circulação Vertical etc

16. COMPENSAÇÃO DE ÁREA

O empreendimento faz uso de Compensação de Área?	Sim / Não
Previsão Legal: Lei Complementar nº 755/2008	

17. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

O empreendimento enquadra-se na exigência de elaboração de EIV?	Sim / Não
Previsão Legal: Lei nº 5.022/2013 e Decreto nº 35.706/2014	

USO	ATIVIDADE	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA E OCUPADA PELA ATIVIDADE OU USO, COBERTA OU DESCOBERTA COM EXCEÇÃO DAS ÁREAS DESTINADAS A ESTACIONAMENTO OU GARAGEM, CONFORME DECRETO N° 35.706/2014	PORCENTAGEM DA ATIVIDADE EM RELAÇÃO À ÁREA TOTAL	PARÂMETRO PARA ENQUADRAMENTO
Ex.: RESIDENCIAL	Habitação Coletiva	0,00	X%	0,00
Ex.: MISTO	Habitação Coletiva	0,00	X%	0,00
	Comercial	0,00	X%	0,00

18. OUTROS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Livre preenchimento ou Não se aplica.

19. DOCUMENTOS ANEXOS

DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA	APRESENTAÇÃO DO ANEXO
Convenção de condomínio	Sim / Não se aplica
Ata vigente da assembleia que elegeu o síndico	Sim / Não se aplica
Ata vigente da assembleia que deliberou pela execução da obra ou serviço	Sim / Não se aplica
Justificativa de Áreas Técnicas / Piso a piso > 4,5m	Sim / Não se aplica
Cota de soleira definida	Sim / Não se aplica
Croquis de Cotas Verticais do projeto proposto quando em lotes com Planta Gabarito (Ex.: CLRN, CLS, CLN, CRN, CRS, SBN, SBS)	Sim / Não se aplica
Croqui de Locação do projeto proposto com a indicação dos acessos de pedestre e de veículos	Sim / Não se aplica
Representação Gráfica com relação aos afastamentos, quando este for decorrente de fórmula (caso de PDL)	Sim / Não se aplica
Certidão de Parâmetros Urbanísticos	Sim / Não
Outros: especificar	xxxxxx

20. OBSERVAÇÕES GERAIS

Livre preenchimento ou Não se aplica.

21. DATA E ASSINATURA DE AUTORIA DO MEMORIAL DESCRITIVO

PREENCHIMENTO E ASSINATURA OBRIGATÓRIOS
--