

# Processo 00390-00005770/2023-89

Endereço: SHIS QI 25, CONJUNTO 01, LOTE 06 - LAGO SUL/DF



- **Comissão de Apuração de Irregularidades em Licenciamento, Aprovação e Habilitação de Projetos de Arquitetura - COVIR**
- **Uso da Edificação:** Habitação Unifamiliar.
- **Solicitação atual:** Regularização art. 151 sendo obra de modificação com acréscimo de área
- **Licença de Obra:** Alvará de Construção nº 56/1974, em 30/01/74 com Área Const.= 168,20m<sup>2</sup>, de Obra Inicial e Alvará de Construção nº 628/1993 de 21/10/93 com Área Const.= 442,31m<sup>2</sup> de Obra de Modificação com Acréscimo

# Processo 00390-00005770/2023-89

Endereço: SHIS QI 25, CONJUNTO 01, LOTE 06 - LAGO SUL/DF

Norma válida quando do Alvará de Construção nº 56/1974: **Decreto Nº 596/1967 (Decreto "N")**

**Art. 97** — As normas e gabaritos específicos para cada um dos programas arquitetônicos que compõem os setores são os seguintes:

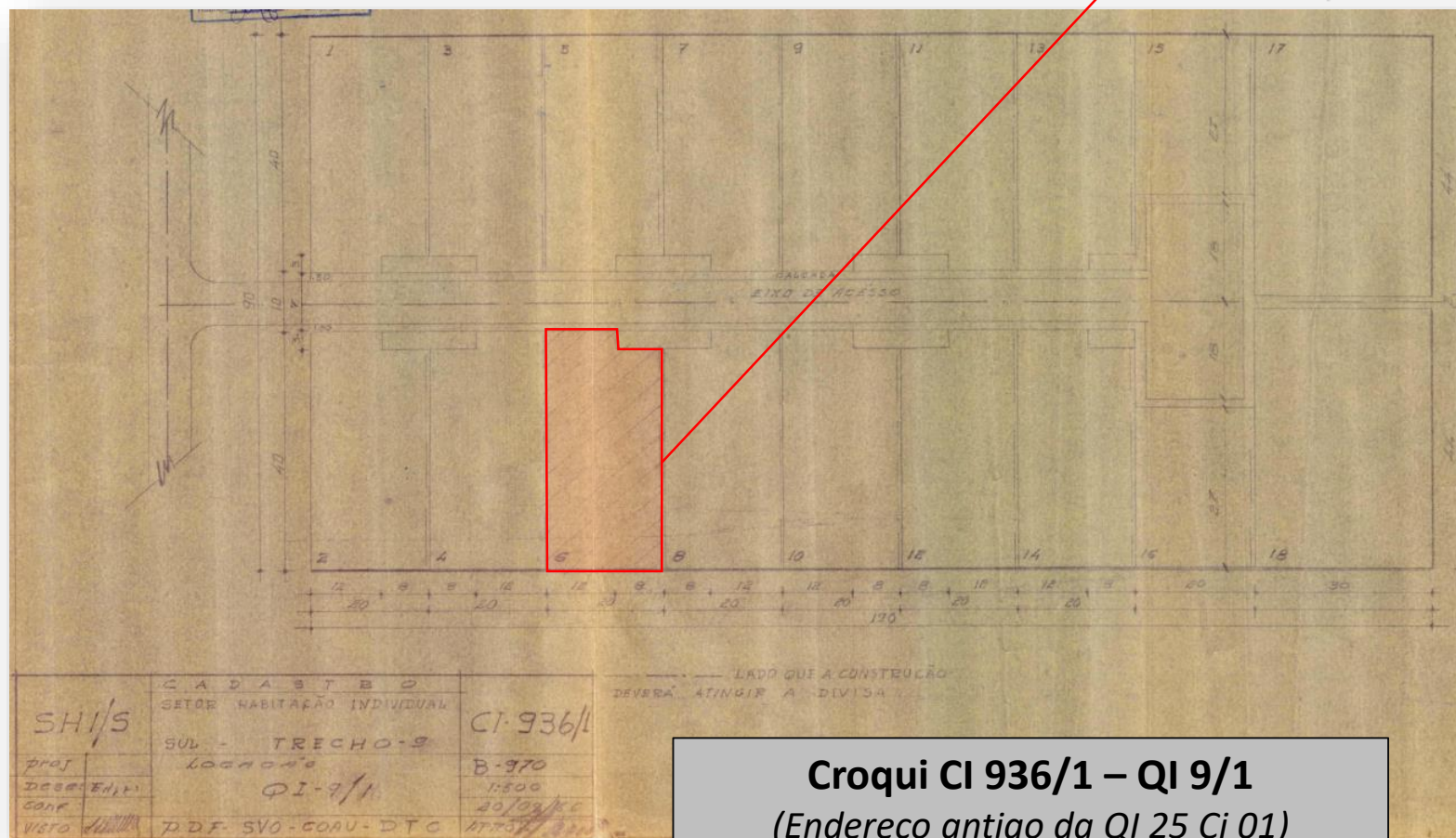
## I — lotes para residências:

a) a taxa máxima permitida para ocupação do lote é de 70%;

b) as construções deverão obedecer aos seguintes afastamentos mínimos:

1. 5,00m de divisa do parque na maior dimensão da quadra;
2. 3,00m da divisa do parque na menor dimensão da quadra;
3. 3,00 da divisa da via de acesso: constituem-se em exceção a esta norma os lotes menores que formam a rua de pedestres nas quadras internas em que a construção poderá atingir o alinhamento e é permitida a abertura direta da porta da garagem para a via de acesso;
4. 3,00m de uma das divisas laterais, podendo as construções térreas alcançar a outra divisa lateral. Para cada quadra a DLFO indicará qual a divisa que poderá ser atingida pelas construções térreas, tomando em consideração a melhor orientação;
5. 1,20m das divisas laterais pelas empenas cegas dos sobrados, sem prejuízo do disposto no número anterior;
6. 1,50m do afastamento lateral no pavimento térreo para a abertura de vãos sobre áreas muradas ou de janelas altas (peitoril a 2,00m de altura mínima) e 3,00m dos demais casos;
7. 1,50m da divisa da rua de pedestres nos lotes que a formam nas quadras internas.

Lote 06



# Processo 00390-00005770/2023-89

Endereço: SHIS QI 25, CONJUNTO 01, LOTE 06 - LAGO SUL/DF

Norma válida quando do Alvará de Construção nº 628/1993: **NGB 10/86**


## C) AFASTAMENTOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS:

- 1) 5,00m da divisa do parque na maior dimensão da quadra (1)
- 2) 3,00m da divisa do parque na menor dimensão da quadra (1)
- 3) 3,00m da divisa da via de acesso: constituem-se em exceção a esta norma os lotes menores que formam o alargamento para retorno de veículos, no final da via de acesso das quadras internas (QI) (2)
- 4) 3,00m de uma das divisas laterais para todos os pavimentos podendo a edificação alcançar a outra divisa lateral. Para cada quadra o DLFO/SVO indicará qual a divisa que poderá ser atingida pelas construções, tomando em consideração a melhor orientação. (2)
- 5) 1,50m de afastamento lateral em todos os pavimentos para abertura de vãos de iluminação e/ou ventilação, sem prejuízo do item "4". (2)
- 6) 1,50m da divisa da rua de pedestres nos lotes que a formam nas quadras internas (1).

## D) NÚMERO DE PAVIMENTOS (1)

### NOTA 2:

Fica incluída nota referente ao item C) Afastamentos Mínimos Obrigatórios, na NGB – 10/86 :

Permanece o afastamento de 3 m (três metros) em relação aos 12 m (doze metros) da divisa frontal nos lotes das Quadras Internas (QI), ficando os 8 m (oito metros) correspondentes à área pública sem afastamento. (Decreto nº 26.329 de 31/10/2005, DODF nº 207 de 1º/11/2005). 

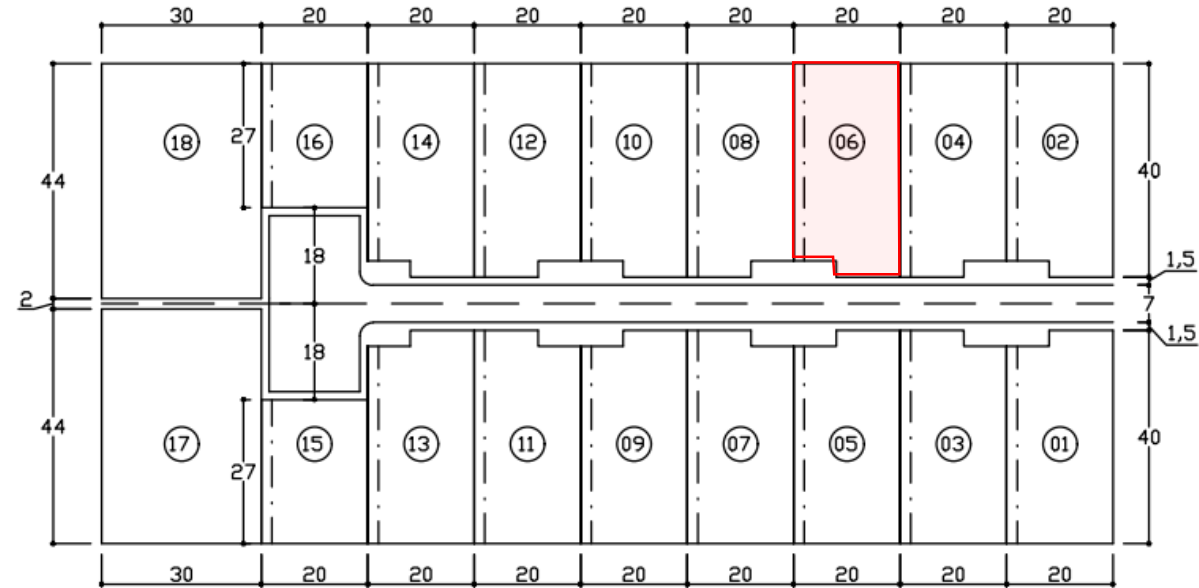
# Processo 00390-00005770/2023-89

Endereço: SHIS QI 25, CONJUNTO 01, LOTE 06 - LAGO SUL/DF

**Norma válida quando do Alvará de Construção nº 628/1993: NGB 10/86**

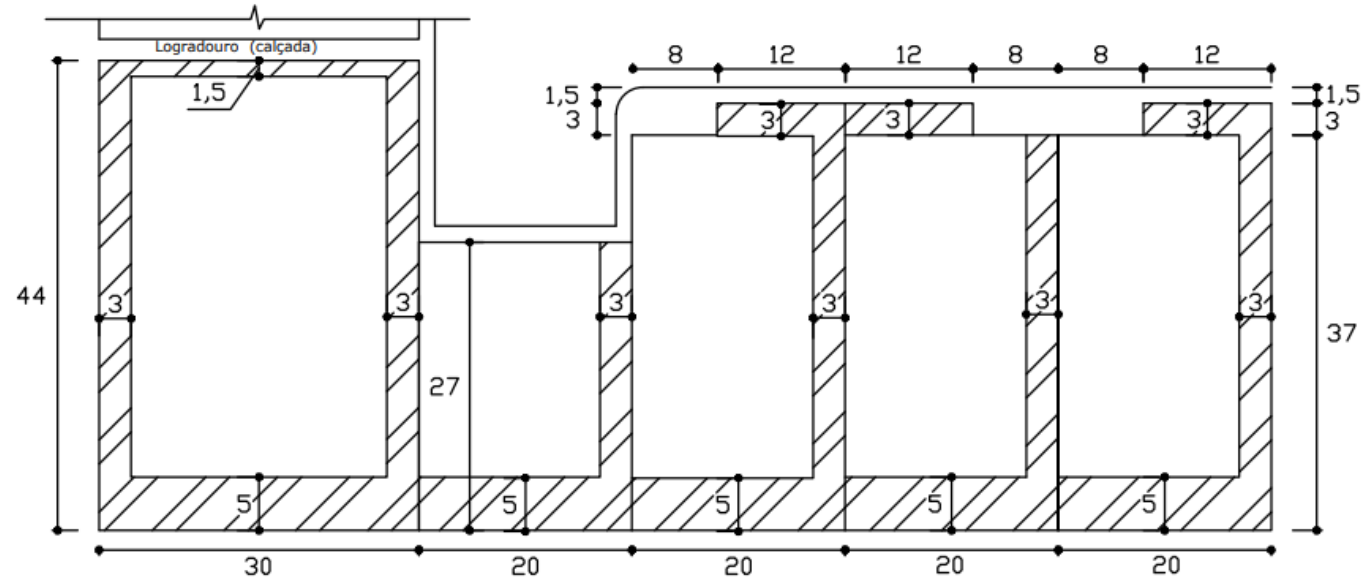
## Croqui de Cadastro

Locação



--- Lado em que a construção poderá atingir a divisa do lote

Detalhe dos afastamentos



Afastamentos mínimos obrigatórios

### QUADRO DEMONSTRATIVO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS

SHIS - Setor de Habitações Individuais Sul

Obs.1: Taxa máxima de ocupação = 70%

Obs.2: Detalhe dos afastamentos mínimos obrigatórios (NGB 10/86)

Obs.3: Este croqui é cópia da planta SHI 1/22 e SHIS s/n tr 09

Locação - Esc. 1:1500

Detalhe dos Afastamentos - Esc. 1:750

Des:Sara SEAP/DRAL Data:05/2005

## QI 25 Conjunto 01

QI 9/1 (antigo)

# Processo 00390-00005770/2023-89

Endereço: SHIS QI 25, CONJUNTO 01, LOTE 06 - LAGO SUL/DF

**Norma Vigente: LC 948/2019, alterada pela 1.007/2022 - LUOS**

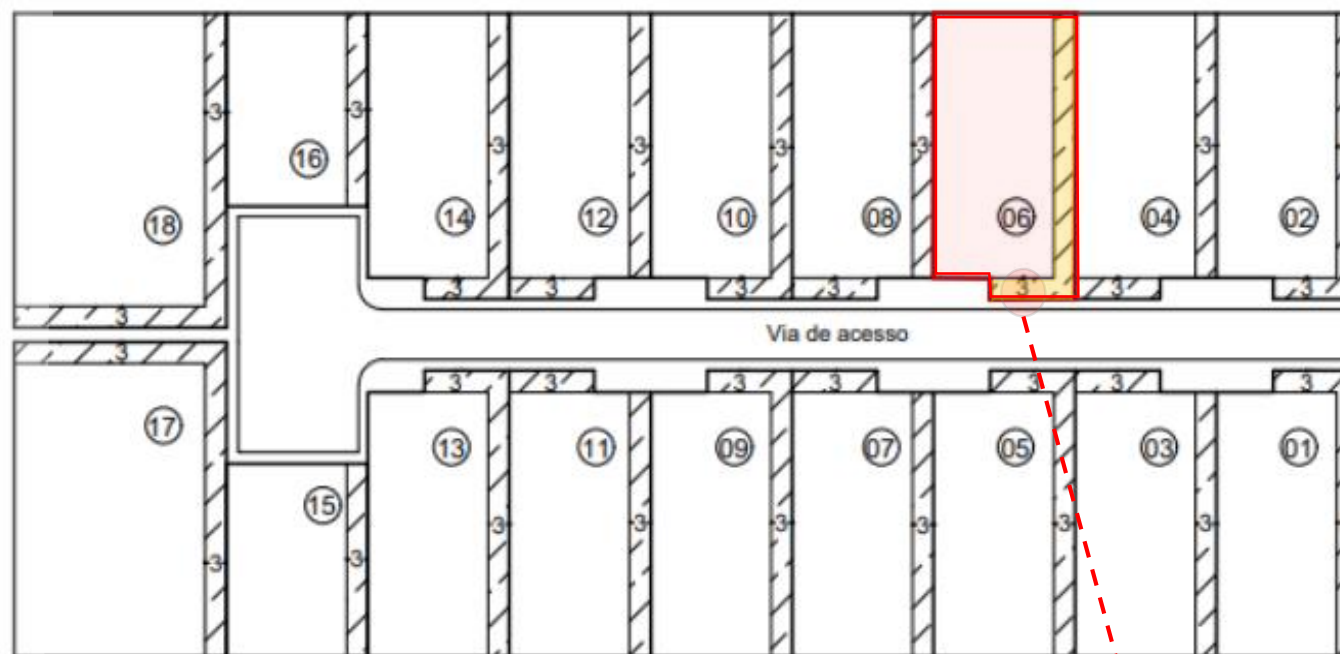
Anexo III - Quadro 8A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Lago Sul															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m <sup>2</sup> )	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	TX PERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
1601	RE 1 <sup>(1) (2)</sup>	500<a≤4000	1,40	1,40	70	10	9,50	3,00	-	3,00	unilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1602	RE 1 - SHIS QL 12 Cj 11 ao 18	1300<a≤2900	1,60	1,60	80	10	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1603	RE 2	5000<a≤16000	0,80	0,80	40	20	9,50	5,00	-	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1604	RE 2 - SMDB	11000<a≤25000	0,40	0,40	40	45	9,50	5,00	-	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1

## NOTAS / LAGO SUL:

(1) AFR e AF LAT: Ver croqui de afastamentos no órgão competente

(2) AFR: O afastamento frontal não será exigido para os lotes menores que formam o alargamento para retorno de veículos, no final da via de acesso da Quadras Internas (QI)

## Croqui de afastamentos - Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS



Afastamentos mínimos obrigatórios

SHIS - Setor de Habitações Individuais Sul

QI 25 Conjunto 01

QI 9/1 (antigo)  
Sem escala

## OBSERVAÇÕES:

- Obs. 1: Taxa máxima de ocupação = 70%
- Obs. 2: Afastamentos mínimos obrigatórios (LUOS)  
AFR = 3,0m AF LAT = 3,0m (Unilateral)
- Obs. 3: Em caso de opção pela legislação anterior de acordo com o Art. 88 da LUOS, considerar os afastamentos nela estabelecidos.

Elaboração: DICAD/COGEST/SUDEC/SEDUH  
Data: Novembro/2020

**Afastamento Obrigatório:  
3,00 metros**

# Processo 00390-00005770/2023-89

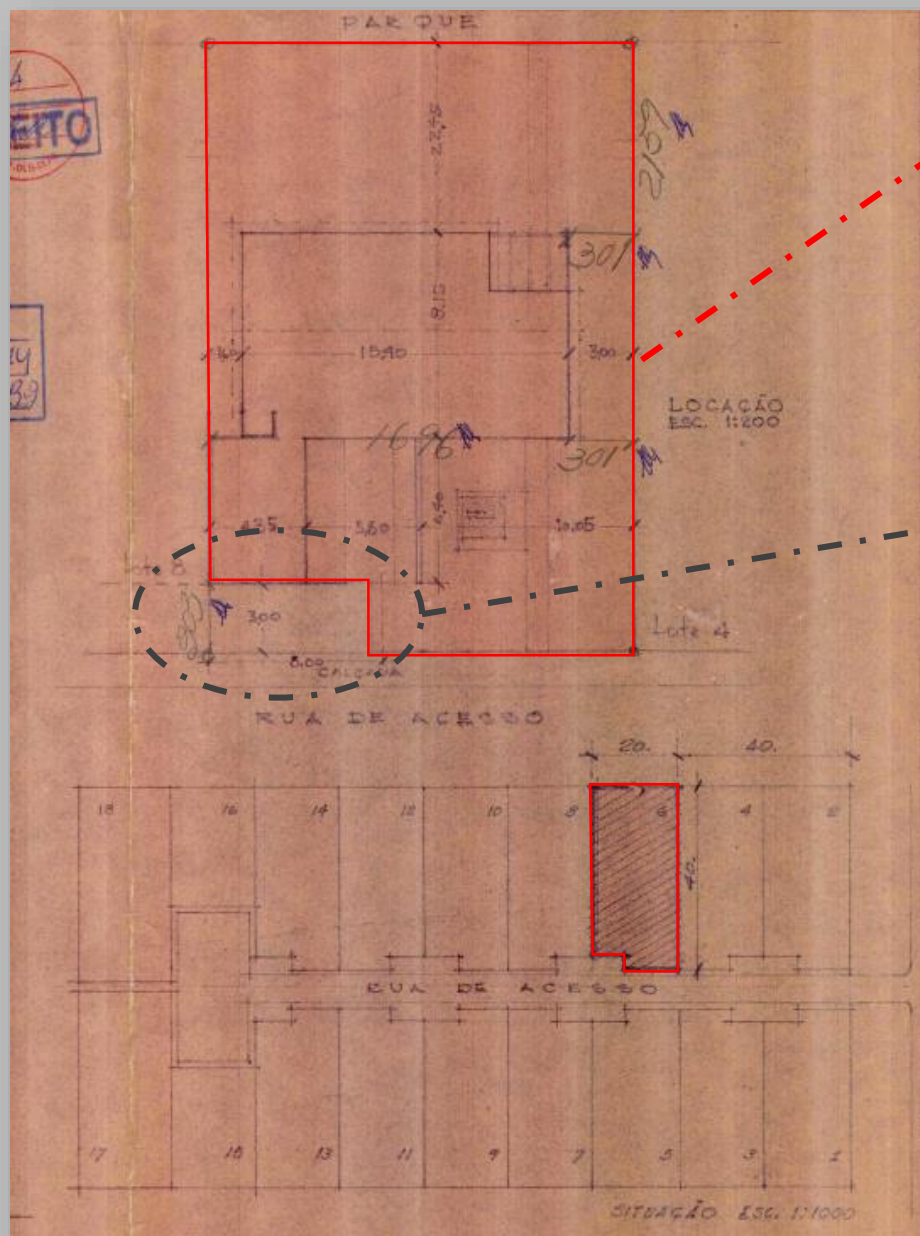
Endereço: SHIS QI 25, CONJUNTO 01, LOTE 06 - LAGO SUL/DF

## Irregularidades apontadas no Parecer n.º 02/2024

- O projeto licenciado pelo Alvará de Construção n.º 628/1993, não atende ao afastamento de 3,00m previsto na NBR 10/86 e seu croqui de afastamentos;

### Projeto Aprovado

licenciado pelo Alvará de Construção n.º 56/1974



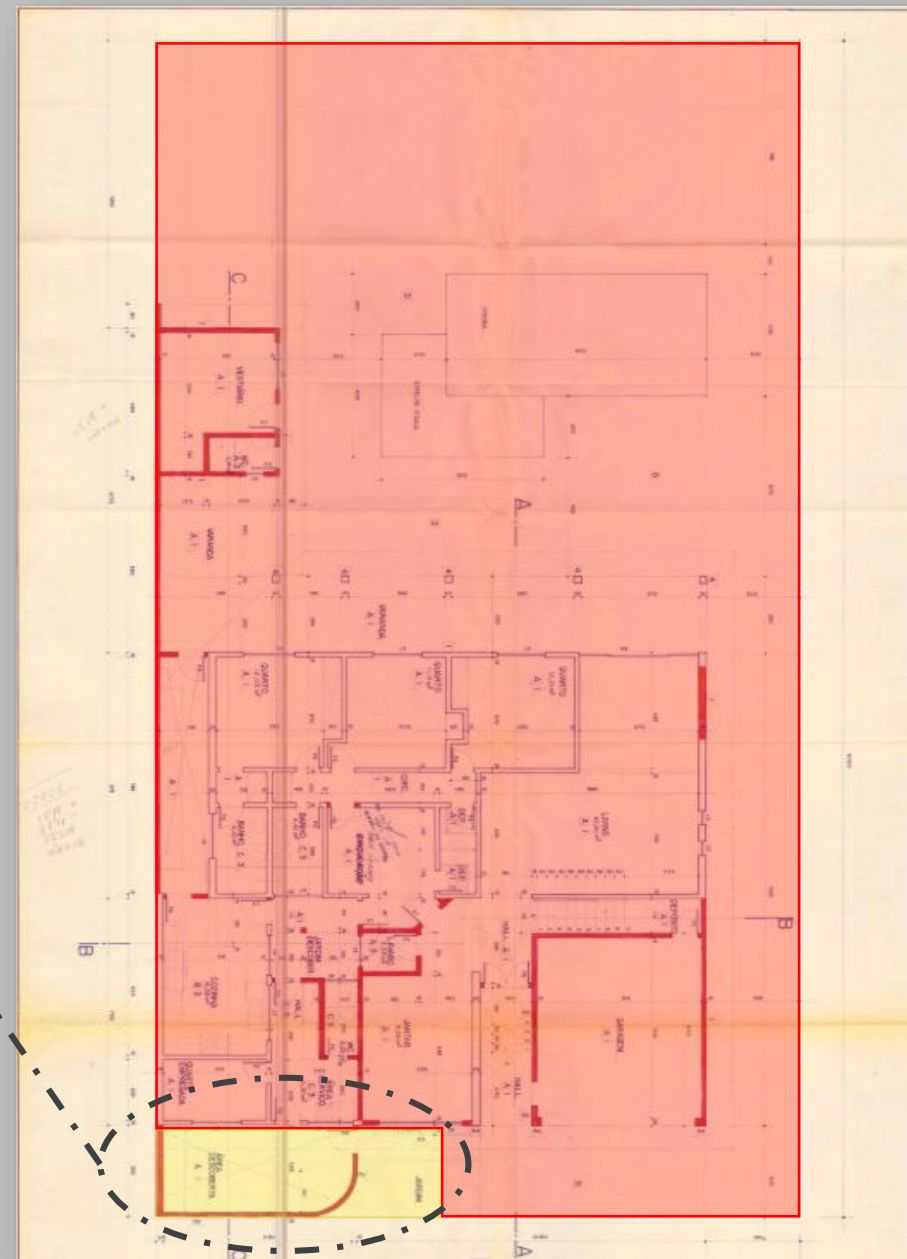
Área do lote  
conforme  
Projeto  
urbanístico  
CI 936/1.

Área  
pública

Área pública  
ocupada, pela  
Área de  
Serviço  
descoberta

### Projeto Aprovado

licenciado pelo Alvará de Construção n.º 628/1993



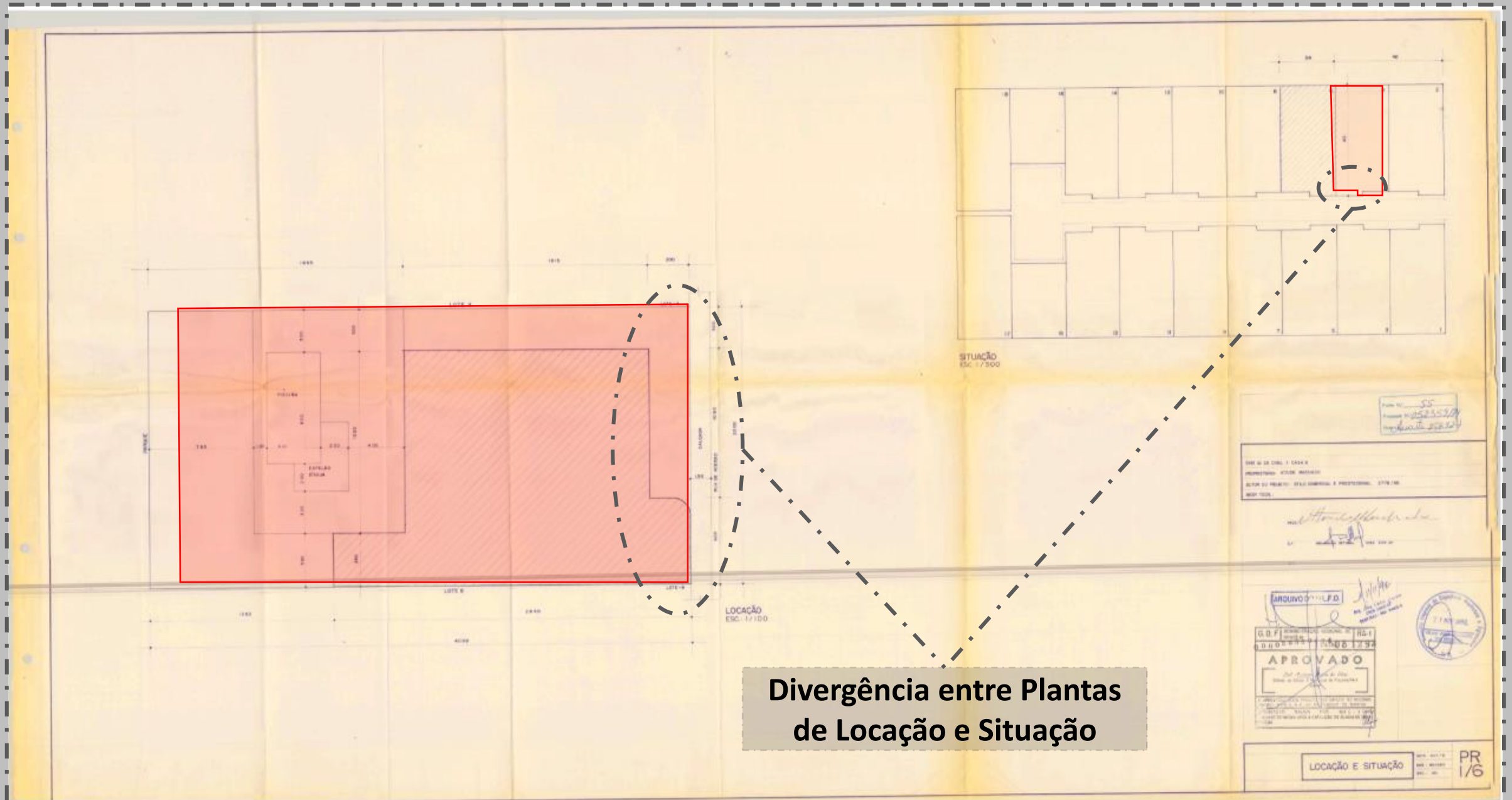
# Processo 00390-00005770/2023-89

Endereço: SHIS QI 25, CONJUNTO 01, LOTE 06 - LAGO SUL/DF

## Irregularidades apontadas no Parecer n.º 02/2024

### Projeto Aprovado

licenciado pelo Alvará de Construção nº 628/1993



# Processo 00390-00005770/2023-89

Endereço: SHIS QI 25, CONJUNTO 01, LOTE 06 - LAGO SUL/DF

## CPCOE - DECISÃO Nº 216/2019

*“(...) DELIBERAR pela **convalidação** dos atos administrativos, tendo em vista a apresentação dos documentos solicitados na 44ª reunião do dia 16/10/2019, com base no parecer da Procuradoria de nº 325/2019, nos termos do Art. 86, II, do Decreto nº 39272/2018, do processo SEI 0132-003203/2010, que trata de solicitação de aprovação de projeto de modificação para empreendimento com uso misto (comercial/residencial) localizado na CNB 6 lotes 4, 5, 7 a 11 - Taguatinga/DF.(...)”*

## TERMO DE COMPROMISSO - 05/02/2020



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL  
Gabinete

Termo de Compromisso - SEDUH/GAB

TERMO DE COMPROMISSO QUE ENTRE SI CELEBRAM O DISTRITO FEDERAL E A JFE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PARA A REGULARIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO LE QUARTIER BOULEVARD.

Processos administrativos relacionados: 0132-003203/2010; 00390-00005795/2018-15; 00132-00004206/2018-31 e 00020-00030247/2019-02.

*“(...) CONSIDERANDO que a edificação aprovada e licenciada pela administração pública absorveu de faixas de área pública nos fundos dos lotes; áreas conhecidas como “vuelas”, vício que apenas foi constatado quando do exame de projeto arquitetônico de modificação para fins de expedição da carta de habite-se; (...)”*

## TRECHO DO DESPACHO – SEDUH/SUALIC/UAJ

*“(...)Enfim, resguardada a competência da CPCOE acerca da anulação ou convalidação dos atos expedidos com fundamento no COE, considerando a imprescritibilidade da ocupação de área pública frente ao prazo decadencial estipulado no art. 54 da Lei Federal nº 9.784, de 1999, entende-se, s.m.j., que, constatada a boa-fé, **existe a possibilidade de celebração de Termo de Compromisso** nos moldes do art. 26 do Decreto Lei 4.657, de 1942, objetivando a regularização da edificação em tela.(...)”*