

Endereço: SHIN QI 11 CONJUNTO 12 LOTE 5, LAGO NORTE/DF



- **Comissão de Apuração de Irregularidades em Licenciamento, Aprovação e Habilitação de Projetos de Arquitetura - COVIR**
- **Uso da Edificação:** Habitação Unifamiliar.
- **Forma de licenciamento:** Art. 53-A da Lei 6.138/2018, alvará de construção para habitação unifamiliar. Sorteio de Monitoramento em 08/05/2023.
- **Licença de Obra:** Alvará de Construção de modificação n.º 397/2023 de 24/03/2023 - área total de construção 468,06m² (461,86m² + 6,20m²)
- **Carta de Habite-se n.º 633/2023** emitida em 04/05/2023.

**Irregularidades apontadas no Relatório de Monitoramento n.º 008/2023 e
Parecer Técnico nº 12/2025 (COVIR)**

- **Ocupação de área pública na frente do lote**, inclusive com o avanço da garagem e beiral incidindo sobre a área pública;
- **Divergência nas dimensões do lote**;
- No projeto depositado verifica-se a existência de **canil em área pública**;
- Pelo somatório das cotas apresentadas no projeto de arquitetura, depositado para emissão do alvará em 7 dias, o **afastamento lateral de 3,00m não foi atendido**, contando esse afastamento com 2,95m;
- A **permeabilidade mínima de 10% da área do lote**, exigida pela LUOS, **não foi alcançada**, chegando somente a 5,46%.
- Não foi apresentada a **cota de soleira** no ponto médio da edificação, conforme determinado pela LUOS.
- Não foi informada a **altura total da edificação**, a partir da cota de soleira;
- O projeto não apresentou representação e tampouco notas de **acessibilidade**;
- **Ausência de convenções** de demolir e construir;
- Improcedência da declaração do **COMAER**, desconsiderando a alteração do perímetro da edificação.

Processo 00390-00007074/2023-15

Endereço: SHIN QI 11 CONJUNTO12 LOTE 5, LAGO NORTE/DF

Norma indicada no TRCN (Termo de Responsabilidade e Cumprimento de Normas):

Lei Complementar nº 948/2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007/2022 - LUOS

Croqui de afastamentos LUOS:

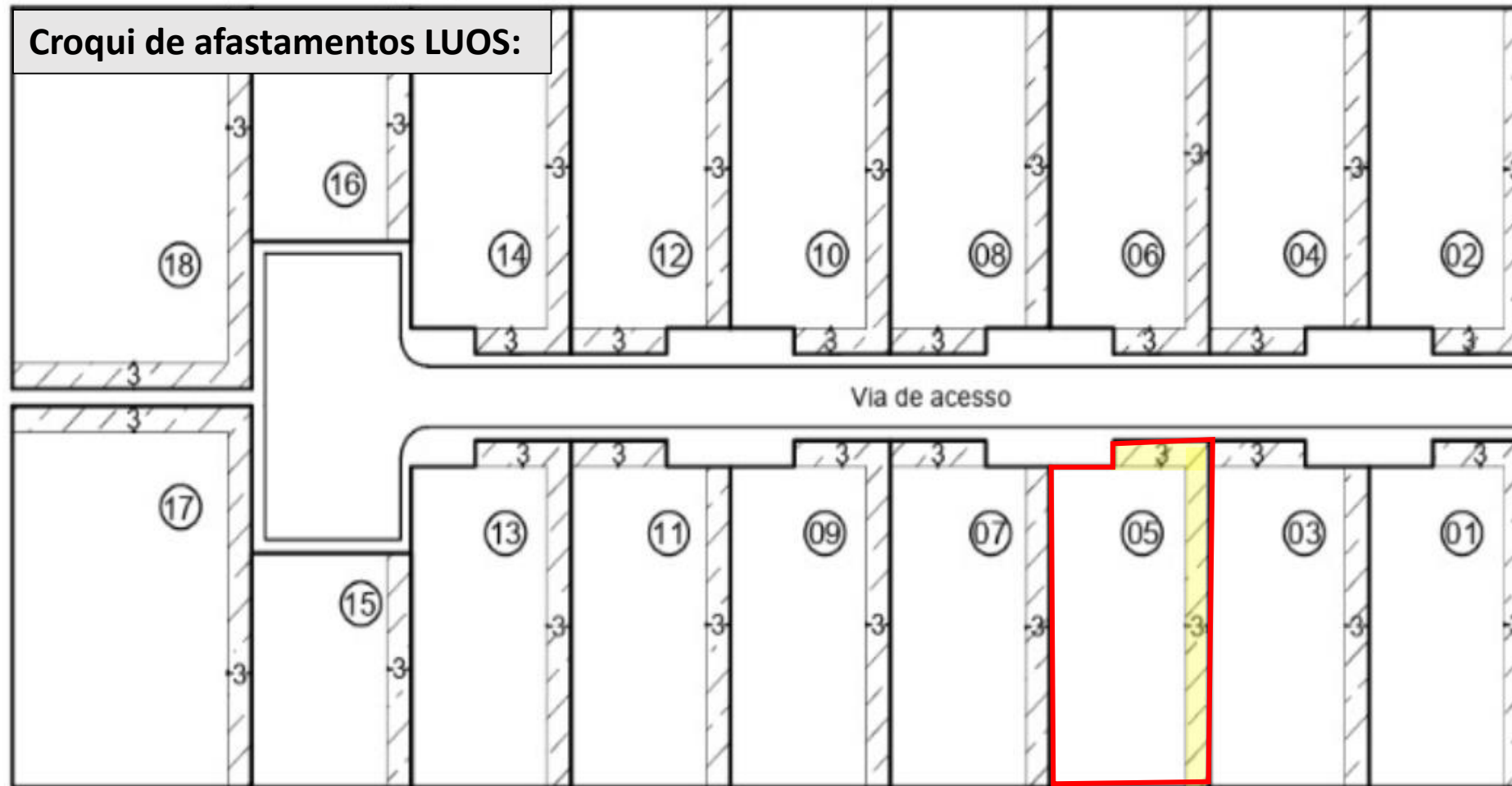


Imagem satélite

CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	TX PERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA
1,40	1,40	70	10	9,50	3,00	-	3,00	unilateral	proibida	-	ponto médio da edificação

Anexo III - Quadro 16A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Lago Norte																
CÓDIGO	UOS		FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	TX PERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
1801	RE 1 ⁽¹⁾ (2)		500<a≤2000	1,40	1,40	70	10	9,50	3,00	-	3,00	unilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1802	RE 1 - SHTq Tr 1		450<a≤7000	0,80	0,80	40	50	9,50	5,00	-	1,50	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1803	RE 1 - SHTq Tr 1		8000<a≤20000	0,30	0,30	15	75	9,50	5,00	-	1,50	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1804	RE 1 - SHTq Tr 2		600<a≤3000	0,80	0,80	40	50	9,50	5,00	-	1,50	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1805	RE 2		4000<a≤8500	0,80	0,80	40	20	9,50	5,00	-	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1

NOTAS / LAGO NORTE:

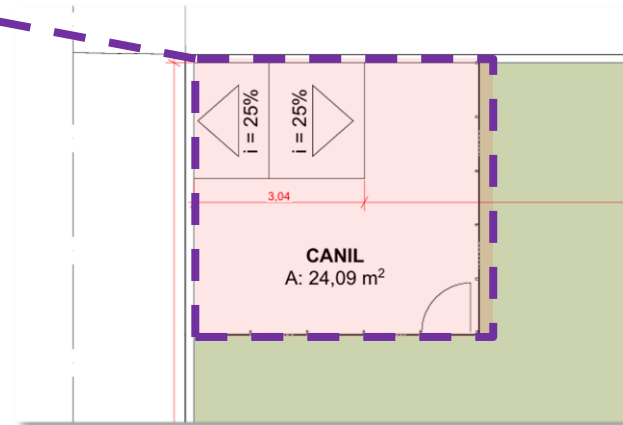
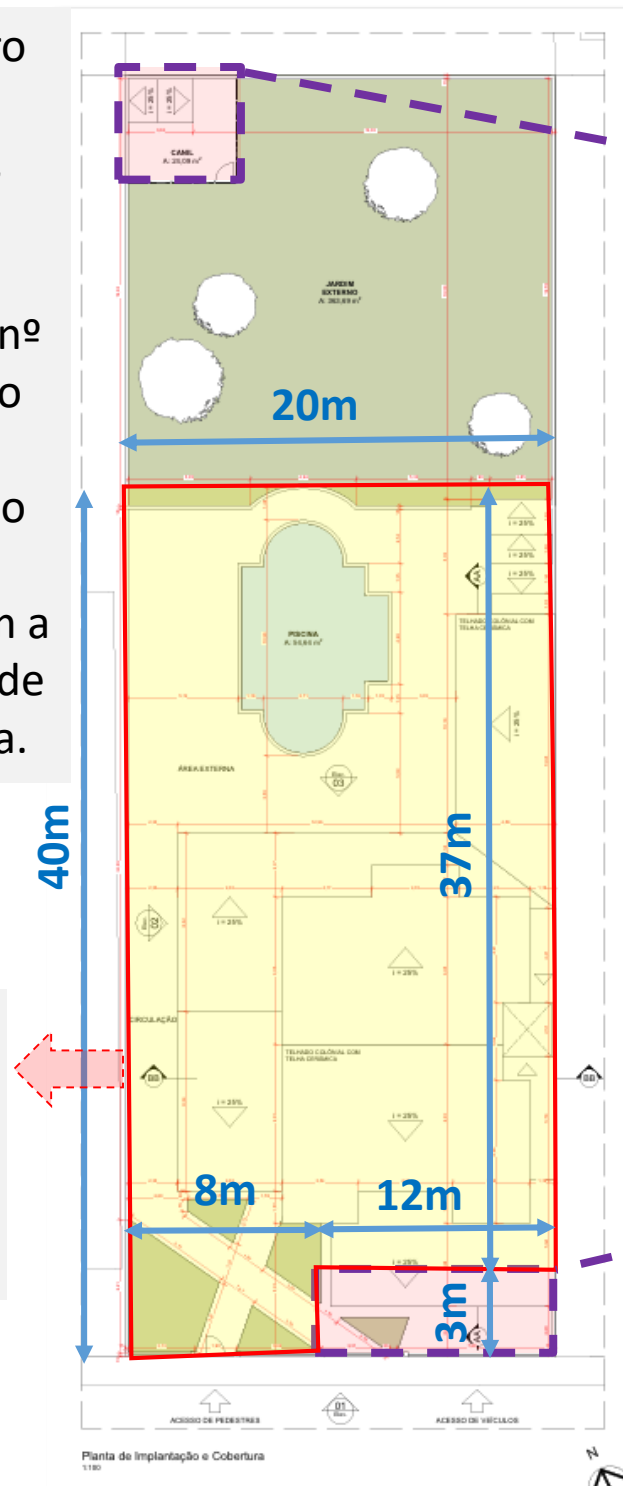
(1) AFR e AF LAT: Ver croqui de afastamentos no órgão competente

Endereço: SHIN QI 11 CONJUNTO12 LOTE 5, LAGO NORTE/DF

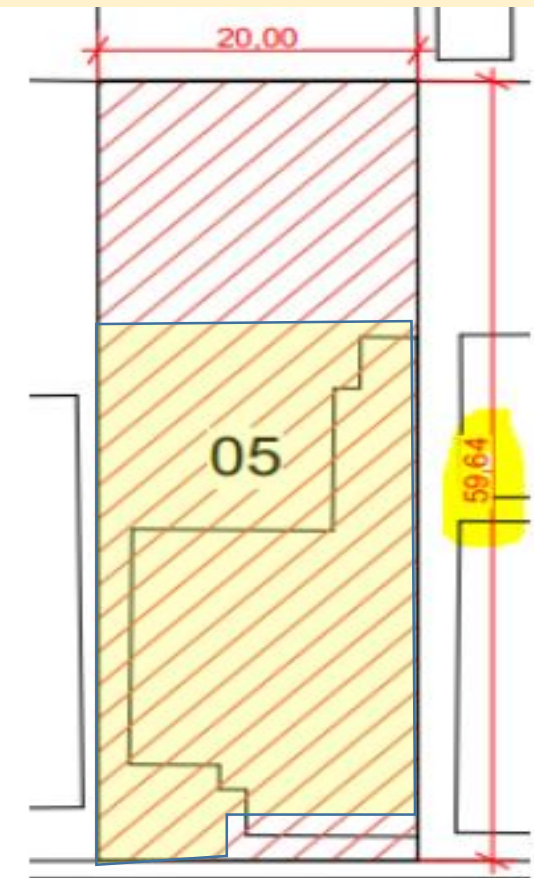
Quanto à ocupação de área pública:

No primeiro projeto Aprovado, objeto do Alvará de Construção nº 524/1993, o lote foi apresentado medindo 20x40m, sem a reentrância de área pública.

Limite do
lote
registrado
(linha
vermelha)



Canil em área pública



**cotas do projeto
(planta de situação)**

Ocupação frontal em área pública (garagem)

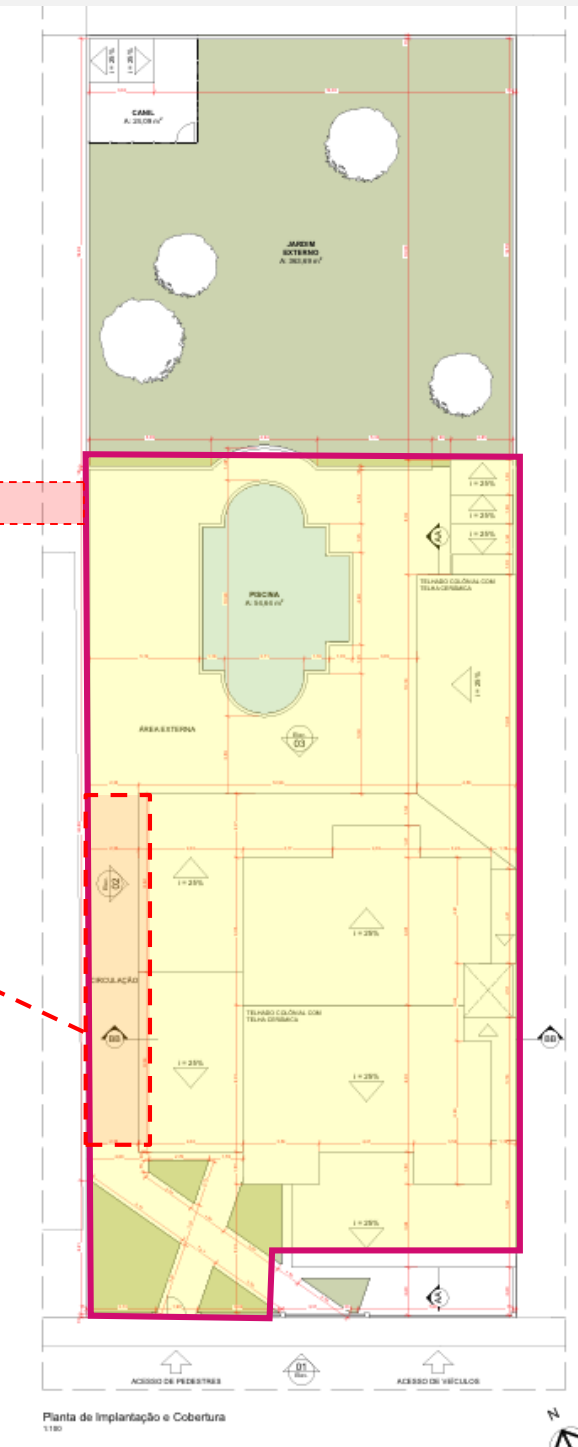
Endereço: SHIN QI 11 CONJUNTO12 LOTE 5, LAGO NORTE/DF

Quanto ao afastamento mínimo obrigatório lateral:

Conforme a LUOS, o afastamento mínimo lateral é de 3,00m

Limite do lote
em vermelho

Trecho com
afastamento
2,95m



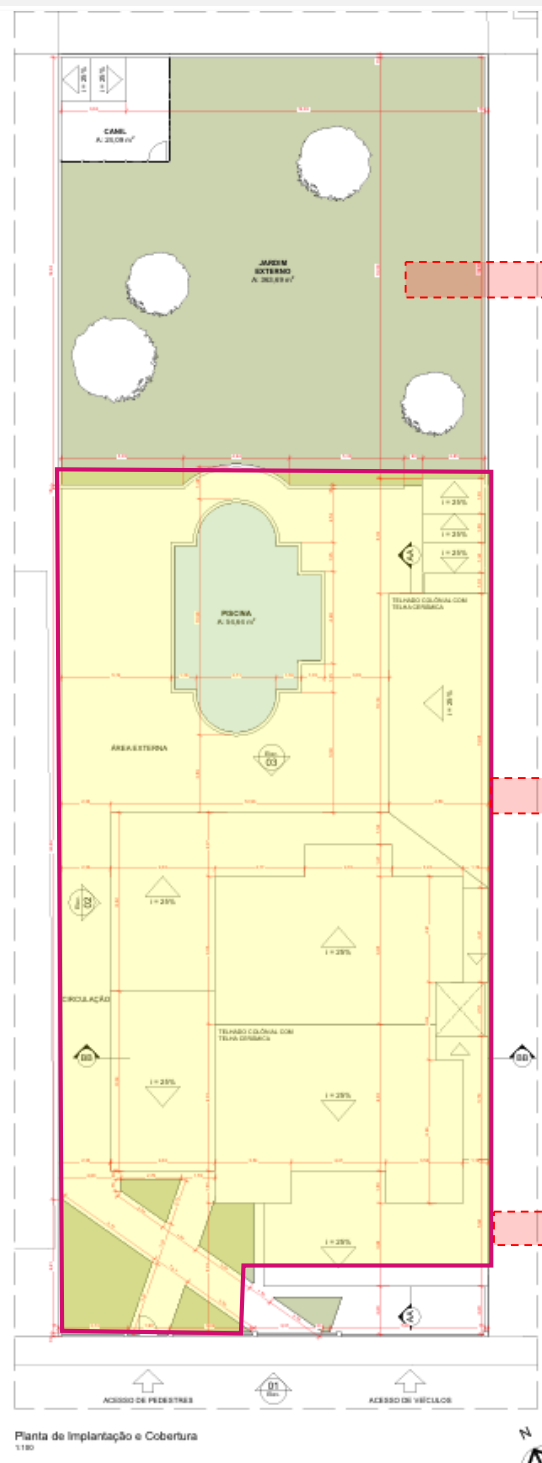
Endereço: SHIN QI 11 CONJUNTO12 LOTE 5, LAGO NORTE/DF

Quanto a taxa de permeabilidade:

Conforme a LUOS, a taxa de permeabilidade mínima é 10%.

LUOS:

Art. 17. A taxa de permeabilidade mínima é o percentual da área do lote que deve ser mantido obrigatoriamente permeável à água e **com cobertura vegetal de estratos arbóreo, arbustivo e forração.**



área verde pública,
non aedificandi,

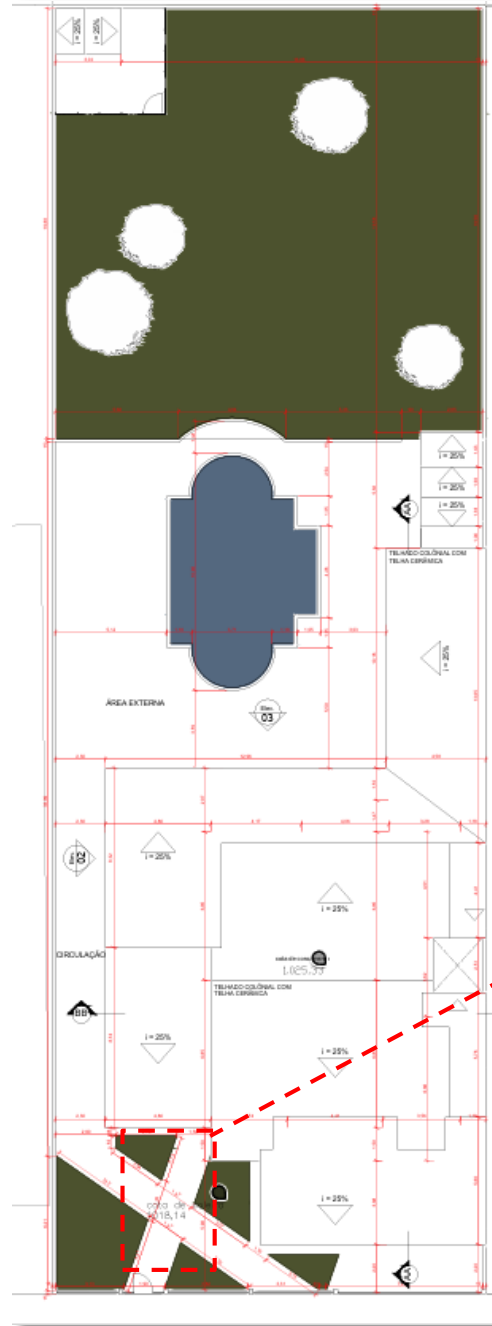
Limite do lote em vermelho

5,46% de área verde
identificada dentro
dos limites do lote.

Projeto Depositado

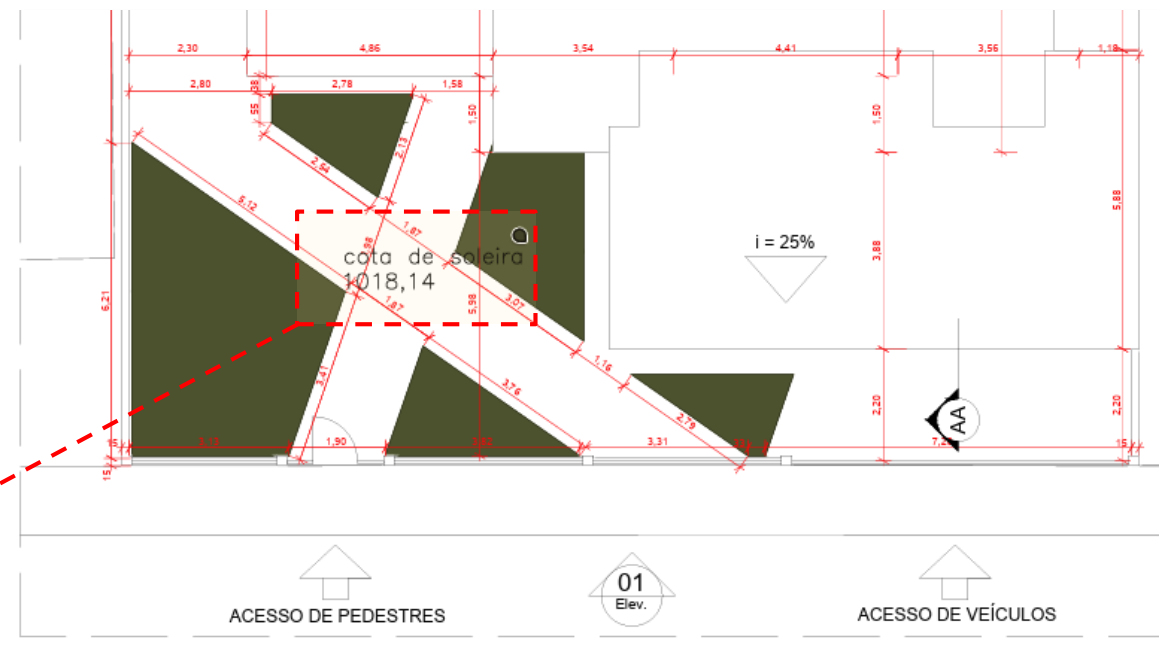
Quanto a cota de soleira:

Conforme a LUOS, o ponto de aferição da cota de soleira é o ponto médio da edificação.



Projeto Depositado

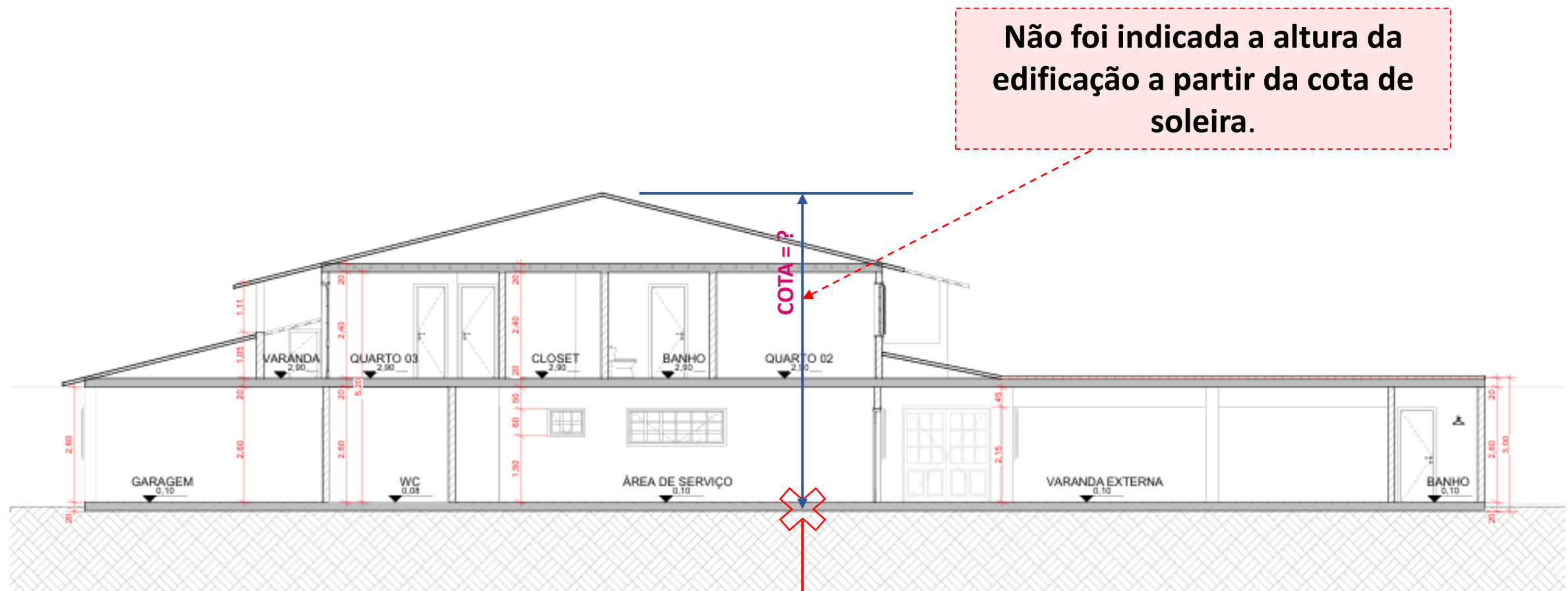
A cota de soleira não foi aferida
no "ponto médio da edificação."
Cota apresentada = 1018,14



- O valor da cota de soleira conforme Geoportal é 1023,82m

Quanto a cota de soleira:

Conforme a LUOS, a o ponto de aferição da cota de soleira é o ponto médio da edificação.



Corte AA
1:100

Não foi indicada a altura da edificação a partir da cota de soleira.

A cota de soleira não foi aferida no "ponto médio da edificação."

A Comissão verificou que mesmo sem as informações no corte é possível aferir que o projeto atende a altura máxima permitida pela LUOS, que é 9,50m.