



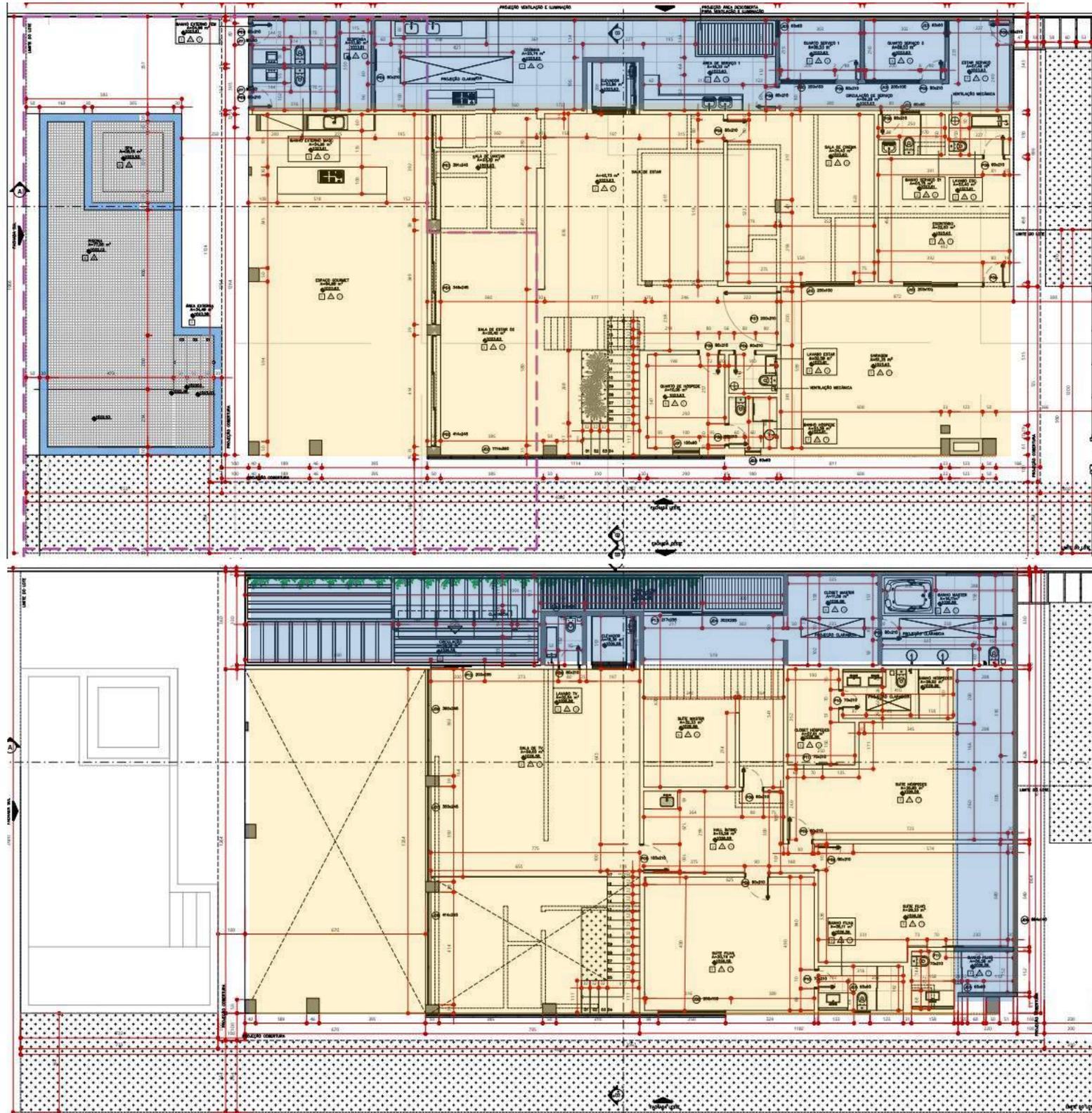
Uso da Edificação: Residencial

Atividade: Habitação Unifamiliar

Endereço: SHIS QI 11 conjunto 09 lote 01, Lago Sul/DF

Processo COVIR 00390-00002726/2023-17

Endereço: SHIS QI 11 conjunto 09 lote 01, Lago Sul/DF



DADOS DO PROJETO:

- *Uso da Edificação: Residencial*
- *Atividade: Habitação Unifamiliar.*
- *Endereço cartorial: SHIS QI 4/6 LT 1.*
- *Endereço usual: SHIS QI 11 conjunto 09 lote 01.*
- *Projeto de arquitetura depositado e Alvará de Construção nº 229/2023, emitido em 17/02/2023, com base na Lei nº 6.412/2019 (que versa sobre o Alvará de 7 dias), com área total de 729,45m² sendo área existente de 630,54m² (conforme Carta de Habite-se nº 453/1975), mais o acréscimo de 98,91m².*
- *Norma urbanística: LUOS*

 Parte da edificação existente (Carta de Habite-se nº 453/1975)

 Parte da edificação a ser construída conforme projeto depositado

Processo COVIR 00390-00002726/2023-17

Endereço: SHIS QI 11 conjunto 09 lote 01, Lago Sul/DF

Quanto ao preenchimento do Termo de Responsabilidade e Cumprimento de Normas – TRCN: A área do terreno declarada no TRCN como 2.000,00m² está divergente da área oficial do lote de 776,00m².

Imagem do TRCN

2. CARACTERÍSTICAS DA OBRA

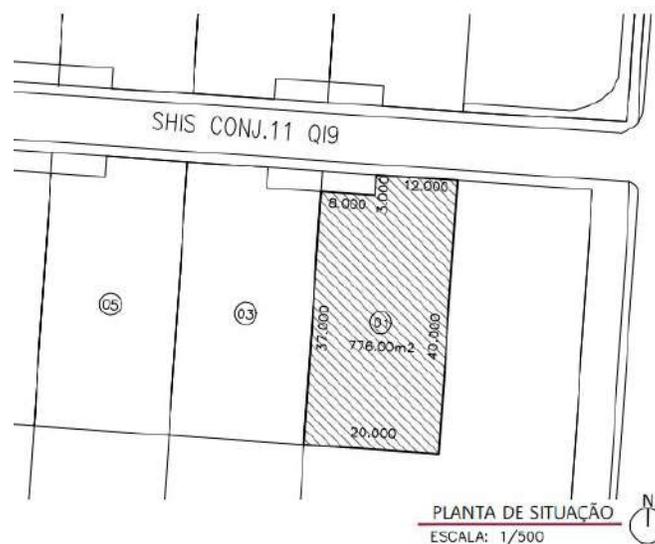
| | | |
|------------------|-----------------|---|
| 2.1 Obra Inicial | 2.2 Modificação | X |
|------------------|-----------------|---|

3. DADOS DO LOTE / PROJEÇÃO E NORMAS APLICÁVEIS

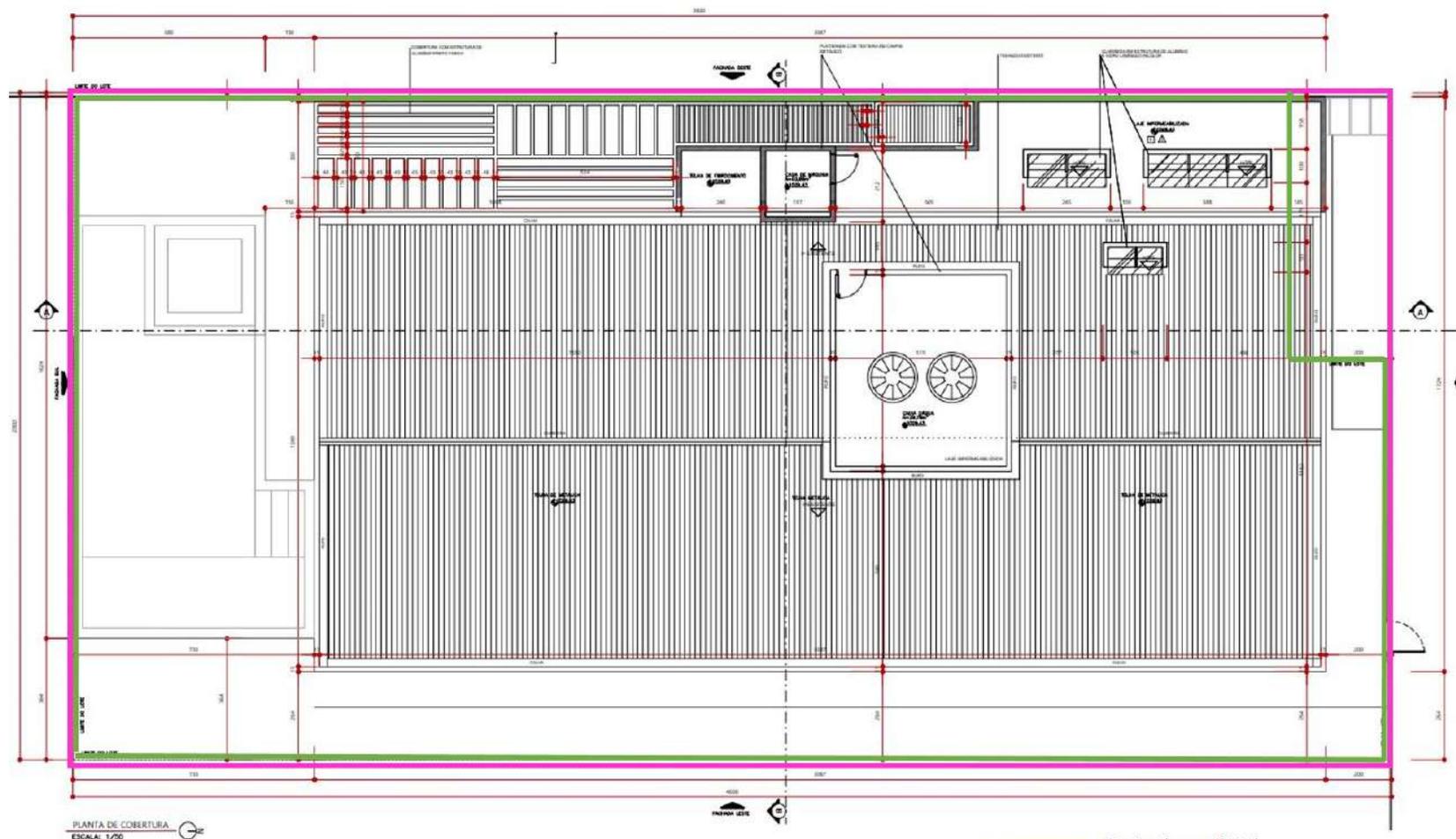
| | |
|---|-------------|
| 3.1 Área do lote / projeção (m ²) | 2.000,00 M2 |
| 3.2 Norma de Uso e Ocupação que rege o lote / projeção* | LUOS |

***Norma que estabelece os critérios e os parâmetros de uso e ocupação do solo para lotes e projeções localizados na Macrozona Urbana do Distrito Federal nos parcelamentos urbanos.**

Além disso, nas plantas de cobertura, térreo e pavimento superior não consta o recorte na testada frontal do lote, o que diverge do croqui de afastamentos da LUOS:



Somente na planta de situação constante na prancha 01/04 do projeto depositado está de acordo com o croqui oficial.



Planta de Cobertura sem o recorte na testada frontal

— Limite lote oficial
— Limite lote indicado em projeto

Processo COVIR 00390-00002726/2023-17

Endereço: SHIS QI 11 conjunto 09 lote 01, Lago Sul/DF

Quanto à cota de soleira: O ponto de aferição declarado no TRCN, e apresentado em projeto, como sendo "ponto médio da testada frontal do lote" está **divergente** do ponto de aferição exigido pela LUOS que é no "ponto médio da edificação".

Imagem da Cota de Soleira emitida pelo interessado no GEOPORTAL onde demarca o ponto de aferição como **ponto médio da testada frontal do lote**

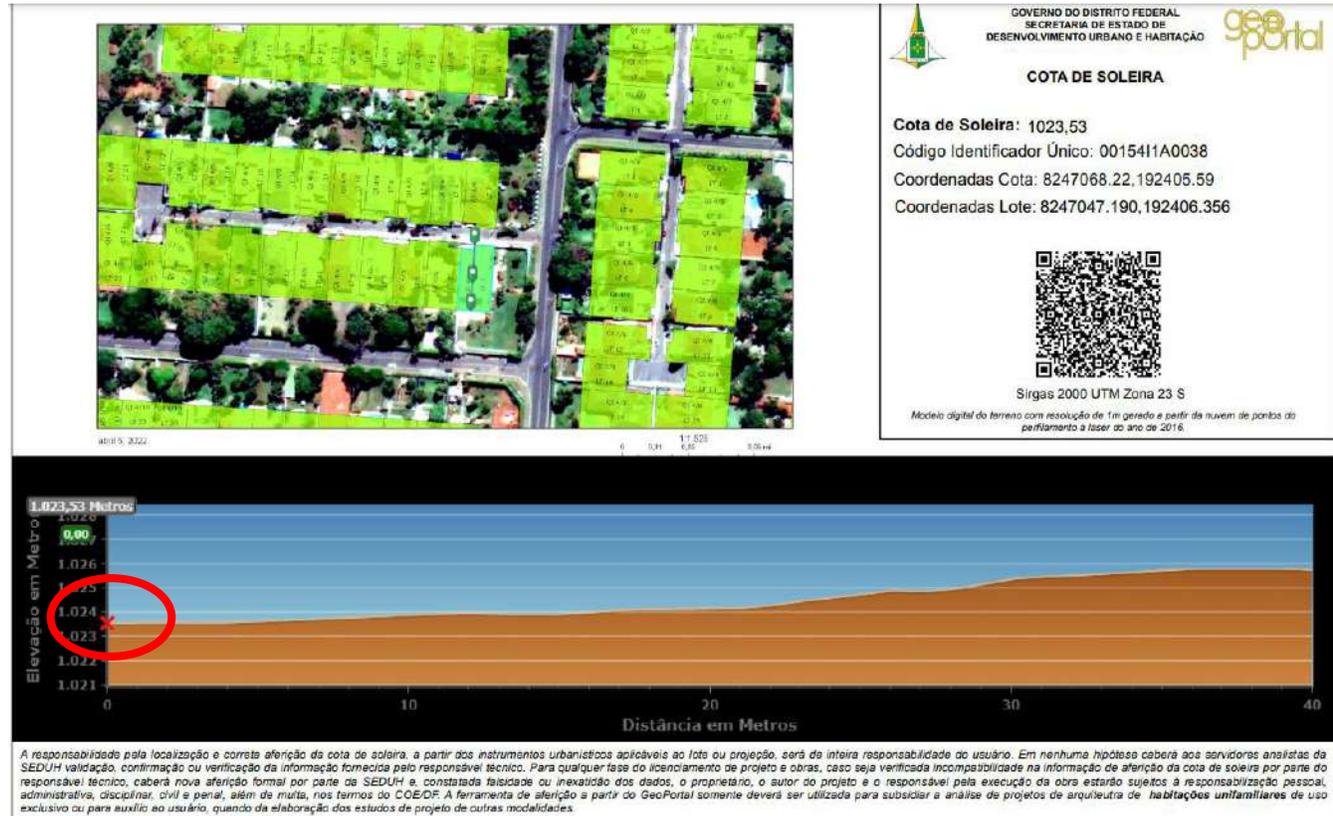


Imagem do TRCN com a indicação do ponto de aferição da cota de soleira como "Testada frontal do lote"



| | | | |
|--|----------|--|---------|
| 1.7 Cota de Soleira | 1.023,53 | 1.7.1 Ponto de Aferição** : Testada frontal do lote. | |
| 1.8 Incidência de Instrumentos de política urbana. *** | ODIR | ONALT | Outros: |

*** Referência altimétrica, no ponto de aferição, a partir da qual se mede a altura máxima da edificação.**
**** Os critérios para o local de aferição da cota de soleira de lotes e projeções são estabelecidos pela Lei Complementar 948/2019 e para os demais casos devem ser observadas as normas específicas para os lotes e projeções. PELA LUOS: PONTO MÉDIO DO LOTE, PONTO MÉDIO DA EDIFICAÇÃO OU PONTO MÉDIO DA TESTADA FRONTAL**

| Anexo III - Quadro 14A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Lago Sul | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------|-----------------------------|-------|-------|------------|------------|---------|------|-----|--------|------------|----------|---------|---------------------------|------------------|
| CÓDIGO | UOS | FAIXA ÁREA(m ²) | CFA B | CFA M | TX OCUP(%) | TX PERM(%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO |
| 1601 | RE 1 ⁽¹⁾⁽²⁾ | 500<as4000 | 1,40 | 1,40 | 70 | 10 | 9,50 | 3,00 | - | 3,00 | unilateral | proibida | - | ponto médio da edificação | permitido-tipo 1 |

Imagem dos ANEXO III -parâmetros de uso e ocupação do solo para o lote conforme a LUOS onde o ponto de aferição da cota de soleira é **PONTO MÉDIO DA EDIFICAÇÃO**

Processo COVIR 00390-00002726/2023-17

Endereço: SHIS QI 11 conjunto 09 lote 01, Lago Sul/DF

Quanto à varanda lateral que não estaria cumprindo o afastamento mínimo obrigatório: Quanto ao cumprimento do afastamento mínimo de 1,50m de aberturas voltadas para o lote vizinho, há informações divergentes de desenho técnico e cotas, e na manifestação apresentada pelo interessado.

Cota da distância da parede com abertura em relação ao muro: 1,33m.

Cota espessura do muro: 0,15m

Total: 1,48m (1,33m + 0,15m)

Cota espessura muro vizinho: 0,12m

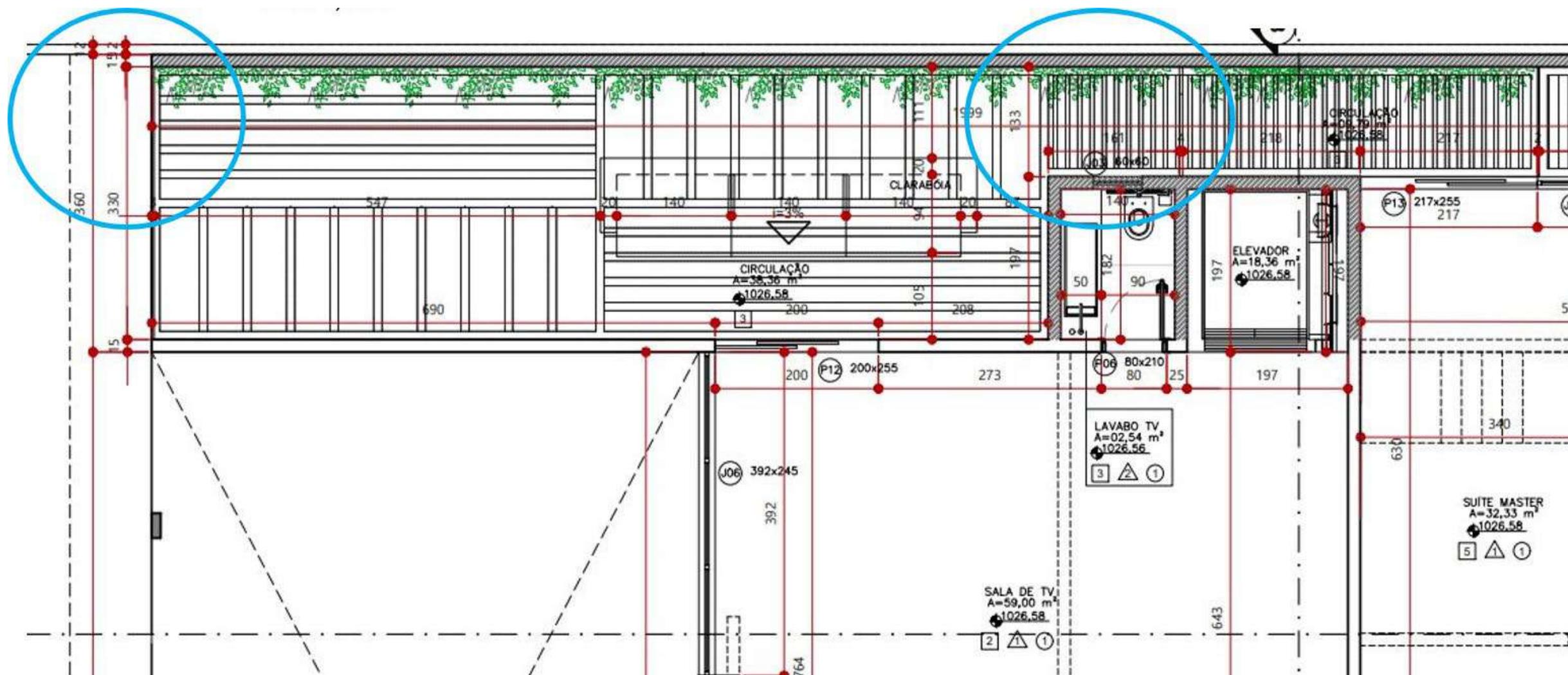


Imagem da planta do pavimento superior onde podemos constatar as cotas da edificação em relação ao limite do lote vizinho

Processo COVIR 00390-00002726/2023-17

Endereço: SHIS QI 11 conjunto 09 lote 01, Lago Sul/DF

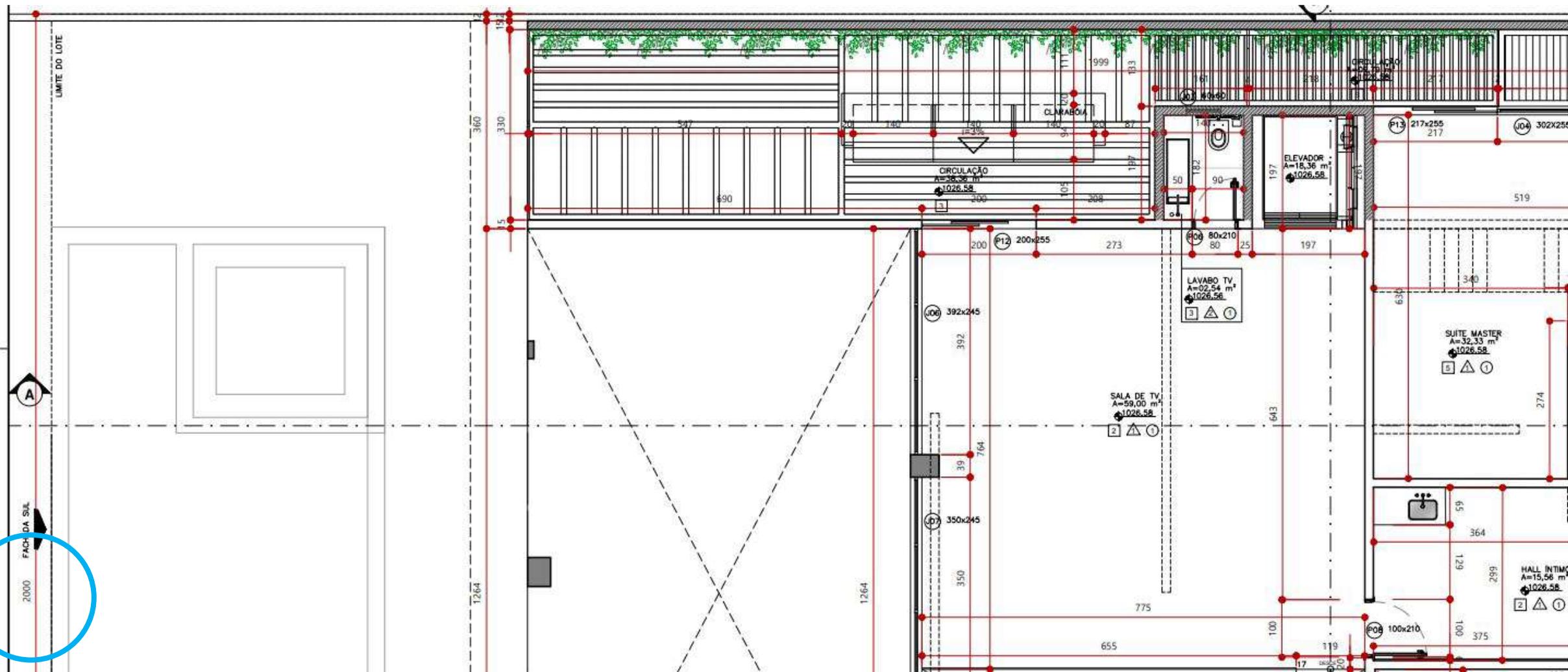


Imagem da planta do pavimento superior onde podemos constatar as cotas da edificação em relação ao limite do lote vizinho

Processo COVIR 00390-00002726/2023-17

Endereço: SHIS QI 11 conjunto 09 lote 01, Lago Sul/DF

Quanto ao cercamento em toda a extensão frontal do terreno (20m): No projeto depositado consta cercamento ao longo de toda a testada frontal do lote ocasionando o cercamento da área pública, o que diverge das dimensões do lote conforme croqui de afastamento.

Não consta nenhuma indicação de cercamento na lateral esquerda e no fundo do lote no projeto depositado. Entretanto, no GEOPORTAL consta muro que avança sobre a área pública.

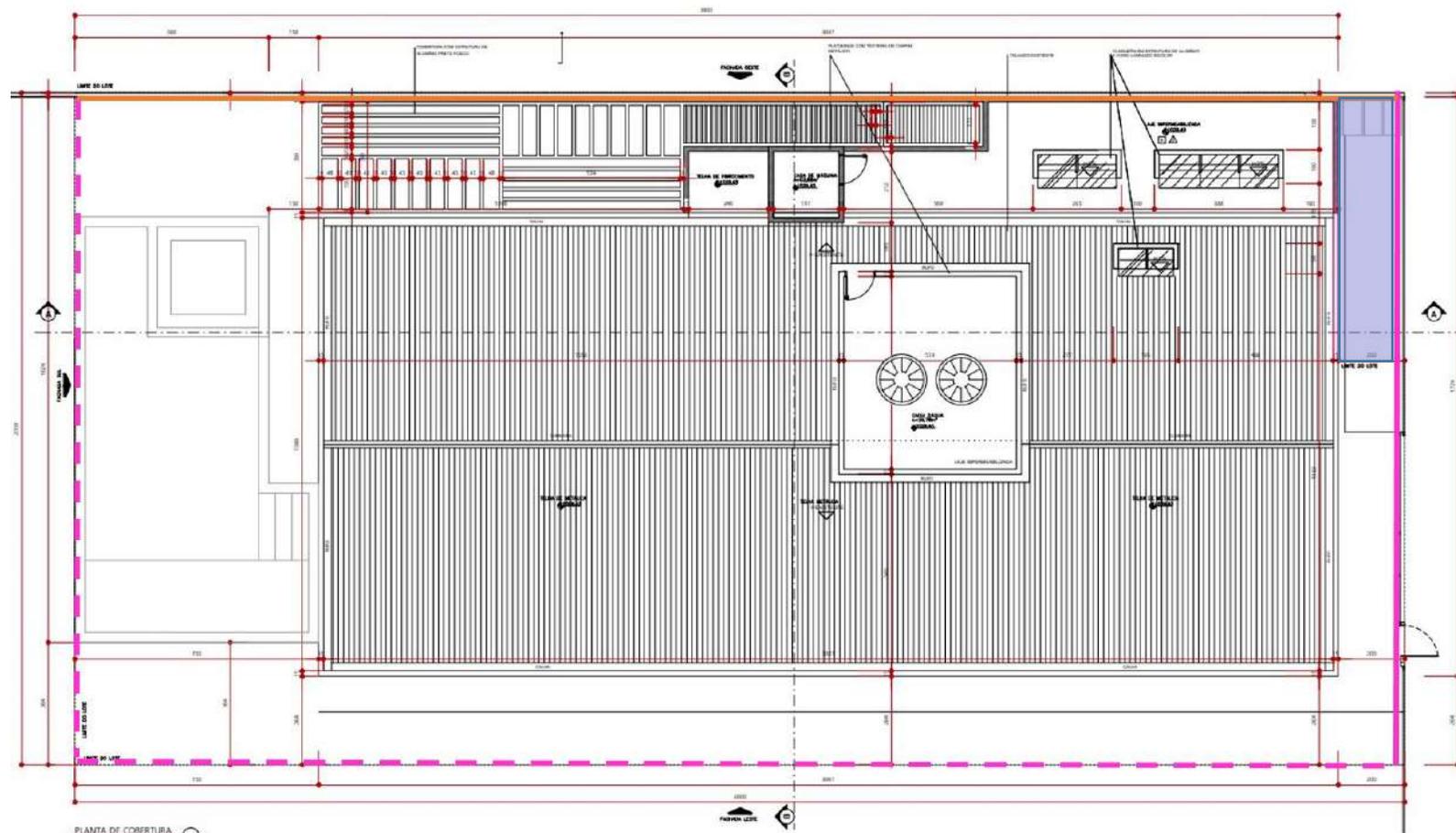


Imagem da planta de cobertura



Imagem do GEOPORTAL com o limite do lote registrado em cartório X cercamento da área pública na lateral e fundo

Processo COVIR 00390-00002726/2023-17

Endereço: SHIS QI 11 conjunto 09 lote 01, Lago Sul/DF

Quanto à altura indicada no documento do COMAER: De fato, a altura indicada no documento do COMAER de 7,80m é inferior à altura total da edificação de 8,20m, além de ter sido informado erroneamente ao COMAER o ponto de aferição da soleira.

MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA
DEPARTAMENTO DE CONTROLE DO ESPAÇO AÉREO
DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE

Ref. ao Protocolo de Pré-Análise BBA29B4AB7

Rio de Janeiro, 28 de abril de 2022

Imagem do documento emitido pelo COMAER considerando a altura da edificação de 7,80m com base no ponto de aferição da cota de soleira indicada pelo interessado



O COMANDO DA AERONÁUTICA, no uso de suas atribuições legais relacionadas à segurança e regularidade das operações aéreas, com fundamento nos incisos I e II do artigo 12 do Código Brasileiro de Aeronáutica, Lei nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986 e, no intuito de comprovação do atendimento ao disposto no capítulo 10 da ICA 11-408, de 4 JAN 2021, declara NÃO SER OBJETO DE AUTORIZAÇÃO DO COMAER, o projeto de implantação do objeto, caracterizado abaixo:

Tipo de implantação: EDIFICAÇÃO.

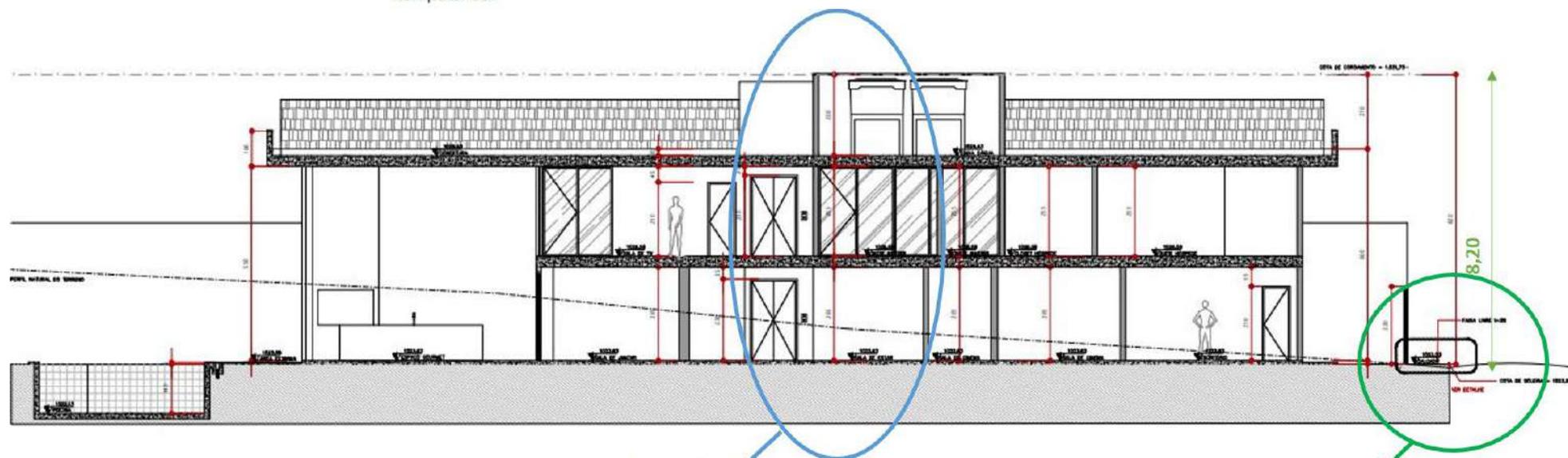
Coordenadas geográficas declaradas com altura e altitude do topo:

- 1: Latitude: 15° 50' 12,60" S Longitude: 47° 52' 16,90" W **Altura: 7,8 m** Altitude do topo: 1031,33 m ;
- 2: Latitude: 15° 50' 12,50" S Longitude: 47° 52' 18,00" W **Altura: 7,8 m** Altitude do topo: 1031,33 m ;
- 3: Latitude: 15° 50' 10,70" S Longitude: 47° 52' 17,70" W **Altura: 7,8 m** Altitude do topo: 1031,33 m ;
- 4: Latitude: 15° 50' 10,90" S Longitude: 47° 52' 16,80" W **Altura: 7,8 m** Altitude do topo: 1031,33 m ;

As informações prestadas de localização, altura do objeto e altitude do topo são de inteira responsabilidade do solicitante.

O presente documento tem validade até 07/04/2023 para apresentação à autoridade Municipal/Distrital e se refere às questões relacionadas com a segurança e a regularidade das operações aéreas e não supre a deliberação de outras entidades da administração pública sobre assuntos de sua competência.

Imagem CORTE AA do projeto depositado



Ponto de aferição da cota de soleira de acordo com a LUOS (ponto médio da edificação)

Ponto de aferição da cota de soleira EM PROJETO (ponto médio da testada frontal)