

Sobradinho, 28 de março de 2022.

PARECER TÉCNICO N°01/2022

ASSUNTO: Requerimento 2915/2022 - Ocupação da cobertura em lotes comerciais

REQUERENTE: Eleomar José da Silva

I. ESCOPO

1. Parecer técnico quanto à viabilidade de construção e ocupação da cobertura em lotes comerciais no Condomínio Alto da Boa Vista (CABV), em atenção ao requerimento n°2915/2022, de 21 de fevereiro de 2022, o qual solicita a viabilidade e aprovação de ocupação na cobertura de lotes comerciais, tendo em vista que não há restrições no âmbito governamental, figurada na Lei Complementar n° 948/2019 e que a restrição se dá apenas em âmbito condominial pelo projeto das fachadas padronizadas aprovado em Assembleia Geral.

II. INTRODUÇÃO

2. Cuidam os registros de uma análise quanto a possibilidade da ocupação da cobertura nos lotes comerciais em âmbito condominial, em especial o lote 05 do Bloco A da Entrequadra 101/102, na qual se encontra um empreendimento comercial, cuja cobertura é ocupada atualmente por um bistrô/cafeteria.
3. Conforme esclarecido pelo requerente, tal solicitação é motivada pelo desejo de se otimizar ao máximo a ocupação da construção de forma que os usuários também possam usufruir da vista proporcionada pela localidade do empreendimento.
4. Ademais, a permissão solicitada pelo requerente visa solucionar a irregularidade constatada pela Notificação n°1544/2021 exarada em 24/11/2021 pelo Setor de Fiscalização da Coordenação de Engenharia e Meio Ambiente do CABV (SEFIS/CODEMA/CABV), sem que seja necessária demolição da situação existente.
5. Esse é o relato daquilo que é relevante para a fundamentação a seguir.

III. FUNDAMENTAÇÃO

6. Conforme estabelecido pela Lei Complementar n°948/2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo no Distrito Federal – LUOS, os parâmetros de uso e ocupação do solo (parâmetros urbanísticos) estabelecidos pelo Governo do Distrito Federal estão discriminados majoritariamente no Anexo III (código 525 e 531 do Quadro 21A) do dispositivo supramencionado, a saber:

- 6.1. Coeficiente de aproveitamento básico: 1,60 (400m² para os lotes de 250m²);
- 6.2. Coeficiente de aproveitamento máximo: 2,00 (500m² para os lotes de 250m²);
- 6.3. Taxa de ocupação máxima: 80% (200m² para os lotes de 250m²);
- 6.4. Taxa de permeabilidade mínima: 10% (25m² para os lotes de 250m²);
- 6.5. Altura máxima: 12,00 metros;
- 6.6. Afastamentos obrigatórios: não exigido;
- 6.7. Marquise: proibida;
- 6.8. Galeria: obrigatória;
- 6.9. Cota de soleira: ponto médio da testada frontal;
- 6.10. Subsolo: permitido tipo 2;
7. Ressalta-se que, quanto ao item 6.6. Afastamentos, conforme disposto no §1º do art. 19 da LUOS, “os afastamentos mínimos estabelecidos no Anexo III devem ser aplicados cumulativamente com o Anexo IV para edificações com abertura de vão de iluminação e aeração ou só de aeração nas edificações voltadas para as divisas de lotes vizinhos”.
8. Ressalta-se que, quanto ao item 6.8. Galeria, conforme disposto na nota 8 do Anexo III, a galeria obrigatória deve ter 3,00 (três) metros de profundidade nas divisas voltadas para logradouro público);
9. Ressalta-se que, quanto ao item 6.10 Subsolo, conforme disposto no §2º do art. 22 da LUOS, “no subsolo permitido – tipo 2, devem ser obedecidos os parâmetros de uso e ocupação do lote ou da projeção, excetuado o atendimento da taxa de ocupação e os afastamentos mínimos nos trechos de subsolo situados abaixo do perfil natural do terreno”.
10. Conforme disposto no §3º do art. 42 da Norma de Ocupação e Construção no CABV (NOC), aprovada em Assembleia Geral de 04/09/2021, “ é obrigatório seguir a padronização das fachadas, no que se refere à tipologia construtiva, sendo flexibilizado cumprimento da estética estabelecida no projeto padrão, devendo manter no mínimo o elemento de destaque em formato de “L”, conforme estabelecido pelo Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento, o MDE-RP 051/99 e aprovado em Assembleia Geral do CABV”.
11. Conforme disposto no Memorial Descritivo aprovado na 91ª Assembleia Geral Extraordinária do CABV, o projeto padrão das fachadas dos comércios devem ter:
 - 11.1. Galeria obrigatória de 3,00 (três) metros;
 - 11.2. Na galeria, um pilar de 0,40m x 0,40m que compõe com uma jardineira no térreo, e outro pilar de 0,40m x 1,10m, que deverá compor o elemento de destaque em “L”;

- 11.3. No pavimento térreo, 02 (duas) portas de correr de 4,40 metros de largura por 2,50 metros de altura;
- 11.4. No pavimento térreo, 01 (uma) porta de 1,00 metro de largura por 2,10 metros de altura na lateral esquerda quando no terreno desnivelado e na lateral direita quando no terreno nivelado.
- 11.5. No pavimento superior, deve haver 03 (três) janelas de 3,20 metros de largura por 1,00 metro de altura e 1,00 metro de peitoril;
- 11.6. Na cobertura, a locação do abrigo da caixa d'água deve se iniciar a 03 (três metros, a partir do final da galeria, ou seja, a 06 (seis) metros da testada frontal da edificação;
12. Ressalta-se que a locação dos pilares, do elemento de destaque em "L" e das janelas e portas variam de acordo com o nivelamento do terreno: o lote poderá ser nivelado (lotes das Entrequadras) ou se desnivelado (lotes na Avenida Aureliano);
13. Conforme disposto no art. 39 da NOC, "em caso de divergência entre os parâmetros estabelecidos pelo Governo do Distrito Federal e a Administração do CABV, vigorará o mais restritivo, seguindo os seguintes critérios: I – o menor valor quando o parâmetro se tratar do coeficiente de aproveitamento, da taxa de ocupação máxima, da altura máxima e dimensionamento máximo dos beirais; II – o maior valor quando o parâmetro quando se tratar da taxa de permeabilidade mínima e dos afastamentos mínimos obrigatórios."

IV. CONCLUSÃO

14. Pelo exposto, este autor não encontra empecilhos para a ocupação parcial da cobertura dos lotes comerciais no Condomínio Alto da Boa Vista, desde que sejam observados todos os parâmetros de uso e ocupação do solo já mencionados e estabelecidos pela LUOS e pela NOC e os seguintes novos condicionantes:
 - 14.1. Taxa de ocupação máxima no pavimento da cobertura de 30% (trinta por cento) da área do pavimento subjacente, desconsiderando as áreas dedutíveis e técnicas, conforme já definidos no art. 101 do Código de Obras e Edificações do DF (Lei nº 6.138/2018), como as áreas de reservatórios de água.
 - 14.2. Afastamento de 6,00 (seis) metros da divisa frontal, sob a mesma justificativa dos afastamentos da caixa d'água: não impactar na altura e na configuração da fachada padrão já aprovada;
 - 14.3. Caso o guarda-corpo resultante da divisa frontal possua altura insuficiente para a segurança dos usuários (mín. 1,10 metros), outro guarda corpo deve ser feito no pavimento, recuado da divisa frontal, de maneira a não impactar na fachada padrão.

- 14.4. As atividades permitidas ao pavimento da cobertura poderão ser regulamentadas pela Administração do Condomínio, sendo recomendado que se atenham a atividades que não interfiram no bom funcionamento e na política de boa vizinhança entre os condôminos, respeitando a Lei do Silêncio do DF.
15. Quanto à Notificação nº 1544/2021, de 24/11/2021, a qual consta como irregularidade a construção e utilização de um “3º pavimento”, devendo ter a altura máxima de 8,50 metros e que no caso de construções de dois pavimentos, com cobertura em terraço, este não poderá ter cobertura superior a 30% de sua área (art. 9º inciso I, NOC 1999), informo que este artigo se referia aos lotes residenciais, tanto que foi realizada a retificação da NOC em 04/09/2021, devendo estas irregularidades serem revistas pelo Setor de Fiscalização, uma vez que a fachada padrão não se encontra prejudicada, dado o afastamento da ocupação no pavimento da cobertura.
16. Este profissional ainda entende que não haverá prejuízo quanto à ocupação da cobertura desde que atendidos os parâmetros e condicionantes já mencionados neste parecer.
17. Exemplificando o disposto nos itens 14.1. e 14.2., em caso de ocupação máxima dos pavimentos térreo e superior de 200m², poderá haver no pavimento da cobertura, além das caixas d’água e instalações técnicas, até 60m² de uma área coberta, afastado no mínimo 6,00 (seis) metros da frente do lote.
18. No caso em questão do requerimento 2915/2022, a presença de bistrô/cafeteria já implementado atende aos condicionantes já estabelecidos no item 14, bem como a possível redução da taxa de ocupação da cobertura em 30%, sendo necessária apenas a atualização e a regularização do projeto junto à CODEMA.
19. Assim, encaminho este parecer à Diretoria Executiva do CABV para apreciação, providências e eventual apresentação deste à Assembleia Geral para deferimento dos novos condicionantes de ocupação da cobertura em lotes comerciais.
20. Em tempo, ressalto que este parecer e condicionantes sugeridos não isentam a devida aprovação em âmbito condominial junto à CODEMA e o licenciamento em âmbito governamental junto à Central de Aprovação de Projetos – CAP/SEDUH/GDF.
21. É o parecer.



MARCUS VINICIUS DE CARVALHO ROCHA

Arquiteto e urbanista

CAU A141470-4