

PARECER TÉCNICO N°03/2022

ASSUNTO: Alteração da Norma de Ocupação e Construção do CABV

REQUERENTE: Administração do Condomínio Alto da Boa Vista

I. ESCOPO

1. Parecer técnico quanto a proposta de alteração da Norma de Ocupação e Construção do CABV, visando a compatibilização dos parâmetros alterados pela revisão da LUOS (Lei de Uso e Ocupação do Solo do DF) e as configurações existentes das residências do Condomínio.

II. INTRODUÇÃO

2. Cuidam os registros de uma análise quanto a possível alteração da Norma de Ocupação e Construção – NOC do Condomínio Alto da Boa Vista, tendo em vista divergências de parâmetros urbanísticos definidos pela Lei de Uso e Ocupação do DF, revisada pela Lei Complementar n° 1.007, de 28 de abril de 2022.
3. Esse é o relato daquilo que é relevante para a fundamentação a seguir.

III. FUNDAMENTAÇÃO

4. Conforme estabelecido na Lei Complementar n°948/2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo no Distrito Federal – LUOS, alterada pela Lei n°1.007/2022, de 28/04/2022, os parâmetros de uso e ocupação do solo dos lotes residenciais do CABV – RO1 alterados são:
 - 4.1. Coeficiente de aproveitamento básico: **1,00 (um);**
 - 4.2. Coeficiente de aproveitamento máximo: **1,00 (um);**
 - 4.3. Taxa de ocupação máxima: **50% (cinquenta por cento) da área do lote;**
 - 4.4. Afastamento frontal: **3,00 (três) metros.**
5. Conforme consta no item 8.2.6. do MDE-RP 051/99, que dispunha os parâmetros urbanísticos para os lotes do CABV até a vigência da LUOS e conforme constava no Anexo III da LUOS até a revisão desta pela Lei Complementar n°1.007/2022, o afastamento mínimo obrigatório da divisa frontal dos lotes residenciais era de 5,00 (cinco) metros e a taxa de ocupação de 40% (quarenta por cento) da área do lote.
6. Conforme disposto no art. 35 da LUOS, “é permitido o cercamento das divisas dos lotes, desde que, nas divisas voltadas para logradouros públicos, seja obedecido: **I – altura**

máxima de 2,70 metros; II - no mínimo 70% de transparência visual. [...] § 2º Os lotes de UOS RE 1, RE 2, RO 1 e RO 2 estão dispensados do atendimento da condicionante prevista no inciso II nas divisas de fundo e laterais voltadas para logradouros públicos desde que o cercamento seja com elemento vegetal.

7. Conforme disposto no art. 36, “o cercamento do lote unifamiliar é permitido nas divisas laterais e de fundo, admitindo-se a **altura máxima de 2,20 metros**. Nas testadas dos lotes, o cercamento deverá apresentar, no mínimo **80% de permeabilidade visual**, normalmente obtida com a utilização de parte em alvenaria (20%) e outra parte em grade de ferro (80%).
8. Conforme disposto no art. 37 da Norma de Ocupação e Construção no CABV – NOC, aprovada em Assembleia Geral em /2022, “os principais parâmetros de uso e ocupação do solo, tais como taxa máxima de ocupação, taxa mínima de permeabilidade, afastamentos mínimos obrigatórios e altura máxima da edificação são definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal, pelo Código de Obras e Edificações e pelas suas devidas alterações e regulamentações.
9. 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

10. Pelo exposto, tendo em vista a alteração de parâmetros urbanísticos significativos que impactam no tamanho das residências, recomendo a alteração da NOC, de maneira que a norma interna do CABV seja compatibilizada com o definido pelo GDF em relação aos seguintes parâmetros
11. **Quanto à redução do afastamento frontal** dos lotes residenciais, recomendo a manutenção do afastamento frontal de 5,00 (cinco) metros, uma vez que não ferirá o previsto na LUOS e reduzindo o afastamento mínimo de 5,00 (cinco) para 3,00 (metros), inviabilizará a locação dos dispositivos sanitários (fossa e sumidouro/valas de infiltração), visto que é necessário o afastamento mínimo de 2,00 (dois) metros para garantir a segurança da fundação, devido a saturação recorrente do solo que poderá ocasionar danos à estrutura. Além disso, a redução do afastamento frontal, ocasionará

o desalinhamento e diferenciação das configurações residenciais. Cabe ressaltar que, com a redução do afastamento, os beirais e elementos de proteção de fachada (como pergolados), poderão ainda avançar mais 1,50 metros sobre o afastamento, estando, portanto, a apenas 1,50 metros da divisa frontal.

12. **Quanto à redução da taxa de permeabilidade visual** da divisa frontal para 70% (setenta por cento), entendo que não há prejuízos, uma vez que continua sendo garantido o senso de segurança nas ruas e conforto visual.
13. **Quanto ao aumento da altura dos muros** para 2,70 metros (dois metros e setenta centímetros), entendo que auxilia a garantia de segurança e de indevassabilidade ao proprietário em relação aos lotes vizinhos.
14. **Quanto ao aumento da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento** (potencial construtivo), entendo que não haverá prejuízos quanto à configuração e que possibilitará aos proprietários aumentarem suas residências sem prejuízo ambiental, estético ou funcional pelo âmbito geral do loteamento do condomínio.
15. Desta forma, pelos motivos suprajustificados este autor não encontra óbices para a alteração da NOC, recomendando as seguintes alterações na NOC:
 - 15.1. Art. 15. Os proprietários de lotes que optarem pelo aterro ou corte e, conseqüentemente, pela construção do muro de arrimo/contenção podem, a partir da parte superior desse muro (nivelada), construir o muro convencional com altura máxima de ~~2,20~~ **2,70** metros.
 - 15.2. Art. 36. O cercamento do lote unifamiliar é permitido nas divisas laterais e de fundo, admitindo-se a altura máxima de ~~2,20~~ **2,70** metros. Nas testadas dos lotes, o cercamento deverá apresentar, no mínimo ~~80%~~ **70%** de permeabilidade visual, normalmente obtida com a utilização de parte em alvenaria (~~20%~~ **30%**) e outra parte em grade de ferro **ou vidro (80% 70%)**.
 - 15.3. ~~Art. 36. §2º Será autorizada a extensão da altura do muro para o máximo de 2,20 metros, a partir do nível do terreno, nos casos em que, por vontade do proprietário ou morador, houver a instalação de cerca elétrica. A mesma deverá atender a legislação em vigor e as Normas Técnicas da ABNT, sendo exigido pelo Condomínio, para a sua instalação, uma Declaração Expressa do Responsável Técnico (RT) da empresa e/ou autônomo responsável pela instalação da cerca elétrica.~~

Art. 36. §2º Será autorizada, nos casos em que, por vontade do proprietário ou morador, a instalação de cerca elétrica. A mesma deverá atender a legislação em vigor, a altura máxima e as Normas Técnicas da ABNT, sendo exigido pelo

Condomínio, para a sua instalação, uma Declaração Expressa do Responsável Técnico (RT) da empresa e/ou autônomo responsável pela instalação da cerca elétrica.

- 15.4. Art. 37. §1º O afastamento frontal dos lotes residenciais será de 5,00 (cinco) metros.
16. Assim, encaminho este parecer à Diretoria Executiva do CABV para apreciação, providências, deferimento e eventual apresentação deste à Assembleia Geral para revisão dos novos parâmetros urbanísticos em lotes residenciais.
17. 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.
18. É o parecer.

MARCUS VINICIUS DE CARVALHO ROCHA

Arquiteto e urbanista

CAU A141470-4