

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

CENTRAL DE APROVAÇÃO DE PROJETOS - CAP

COMISSÃO IRREGULARIDADES - COVIR

REF: PROCESSO 141.000.532/2014

IRMÃOS SARKIS Ltda., pessoa jurídica de direito privado, organizada sob a forma de sociedade por quotas de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 00.854.687/0001-22, parte interessada do imóvel sito situada na Rua 13, lote 01 no Setor de Clubes Esportivos Sul - Vila Telebrásilia / DF, vem, respeitosamente, à presença de V. Sra., em atenção ao Parecer Técnico, vem apresentar pedido de reconsideração do Parecer SEI-GDF n.º 12/2019 - SEDUH/CAP/COVIR, emitido em 08/11/2019, referente ao licenciamento da edificação com as seguintes considerações:

O projeto de arquitetura para o referido lote, foi aprovado pela Administração Regional de Brasília em 11/07/2014 e emitido o respectivo Alvará de Construção nº 030/2014 em 22/07/2014 de acordo com as normas de uso e ocupação do solo vigentes à época – NGB 38/2006 e Código de Edificações do Distrito Federal- Lei 2.105/98 e Decreto 19.915/98.

Com relação aos questionamentos levantados no citado parecer vimos a informar e esclarecer:

1 – PAVIMENTO MEZANINO

O projeto de arquitetura aprovado apresenta um pavimento (térreo) destinado ao Uso Coletivo do grupo de serviços artísticos e de espetáculos. O lote possui formato circular, com ocupação permitida de 100% da área do lote. No vão central a H=3,60m foi inicialmente apresentado área de mezanino, entretanto, **será apresentado um projeto de modificação com decréscimo de área construída para novo licenciamento, sendo eliminado do projeto todo o pavimento mezanino bem como a sua escada de acesso.**

2 – RESERVATÓRIOS INFERIORES

Os reservatórios de água estão localizados abaixo do nível do pavimento térreo e não se caracterizam como um pavimento.

Desta forma, entendemos, s.m.j., que sua área construída deva ser desconsiderada do cálculo da área computável da edificação e considerada como área dedutível, de acordo com o artigo 102 da Lei nº 6.138/2018:

Art. 102. Para efeito de cálculo da área computável, são consideradas áreas dedutíveis:

I – áreas de projeção de brises;

II – áreas de beirais, marquises ou coberturas em balanço;

III – áreas de reservatórios de água ou tratamento de esgotos, para qualquer tipo de uso;

IV – áreas de subestação de energia elétrica;

V – áreas de central de gás subterrânea;

VI – 5% da área permitida pela taxa de construção ou pelo coeficiente de aproveitamento máximo determinado para o lote ou a projeção para as áreas técnicas;

VII – áreas utilizadas exclusivamente para garagem;

VIII – áreas decorrentes de concessão de direito real de uso;

IX – (VETADO).

§ 1º Os elementos citados nos incisos I e II do caput podem avançar até metade do afastamento mínimo obrigatório, limitado a 1,5 metro, e garantida a altura livre de 2,5 metros.

§ 2º Os elementos citados nos incisos III, IV e V do caput podem situar-se no subsolo das áreas de afastamento mínimo obrigatório, garantidas as exigências de segurança, desde que as normas de uso e ocupação do solo definidas para o lote não disponham em contrário.

§ 3º (VETADO).

A não existência de planta do pavimento subsolo justifica-se pela ocupação sem nenhum tipo de uso ou atividade, não caracterizando dessa forma um pavimento, apenas para localização das caixas d'água.

Na planta baixa do pavimento térreo está representado em tracejado a área ocupada sob ela com as caixas d'água, bem como representadas nos cortes.

O Parecer SEI-GDF n.º 12/2019 - SEDUH/CAP/COVIR conclui com relação a esse item: “Quanto à existência de subsolo, tudo indica que a área abaixo do térreo tenha destinação de reservatório inferior, fato que não o caracteriza como pavimento.”

3 – COTA DE SOLEIRA

A cota de soleira da edificação é de 1.027,37 e esse valor está de acordo com a parte do lote mais próxima da Avenida L4, a curva de nível mais próxima é de 1.027,00, vide mapa SITURB, o acesso principal a edificação foi definido que seria voltado para a via L4. O lote possui o diâmetro de 50 metros, na extremidade oposta a entrada principal o nível é de 1.025,00, ou seja, 2,37m mais baixo que a cota de soleira aferida. O terreno necessitava de nivelamento e com intuito de diminuir o movimento de terra o acesso principal foi indicado na cota de soleira 1.027,37 e ao entrar na edificação foi proposto uma escada para vencer a altura de 1,80m. O acesso principal à edificação é no nível da cota de soleira.

4 – ALTURA DA CAIXA D'ÁGUA

A edificação foi executada obedecendo ao que estabelece o item 8 da NGB 38/2006:

“8.1) A altura máxima para todas as edificações deverá ser de 5,00 m (cinco metros), correspondente à parte mais alta da edificação, a partir da cota de soleira fornecida pela Divisão de Cadastro da RA I. A caixa d'água poderá situar-se acima da altura máxima permitida para a edificação, desde que justificada pelo projeto de prevenção de incêndio e laudo técnico do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal – CBMDF.”

O artigo 146 da Lei nº 6.138/2018 também estabelece parâmetros com relação à altura da caixa d'água:

“Art. 146. Instalações técnicas, reservatórios de água e casas de máquinas podem situar-se acima da cota de coroamento ou da altura máxima permitida para a edificação, quando a legislação de uso e ocupação do solo seja omissa. Parágrafo único. É permitida altura de até 3,5 metros em relação à face superior da laje de cobertura do último pavimento para os elementos de que trata o caput.”

A altura da edificação de 5,00m, estabelecida na NGB 38/2006, foi respeitada a partir da cota de soleira. Entretanto, a altura total do pavimento é 6,80m devido ao desnível do terreno. A altura da edificação de 5,00m está sendo atendida, a cota de coroamento da edificação é de 1,032,37 exatamente acima da platibanda da edificação.

Acima da laje de cobertura consta a caixa d'água e a casa de máquinas e essa altura é passível de ser justificada pelo projeto de prevenção de incêndio e laudo técnico do CBMDF. Ou seja, ao definir o acesso a edificação na cota de soleira e adequar a área contígua ao lote com rampas e escadas para possibilitar o acesso de PNE, o desnível do perfil do terreno foi vencido.

5 – USOS DA EDIFICAÇÃO

A NGB 38/2006 estabelece os seguintes usos para o lote em questão:

3.1) Rua 13 – lote 1 e 3 : Uso Coletivo do grupo de serviços artísticos e de espetáculos – CÓD. 92.3.

O projeto foi aprovado pela Administração Regional de Brasília para o uso coletivo do grupo de serviços artísticos e de espetáculos e emitido o respectivo Alvará de Construção nº 030/2014 em 22/07/2014 com o mesmo uso.

A edificação foi construída, será destinada a salão de exposições e respeitará totalmente o uso determinado pela NGB 38/2006, quando da solicitação do seu Alvará de Funcionamento.

6 – DO ENQUADRAMENTO COMO POLO GERADOR DE TRÂNSITO-PGT

A edificação enquadra-se na atividade “exposição”, dentro do uso permitido pela NGB 38/2006 e seu porte não implica na exigência do Relatório de Impacto de Trânsito – RIT.

Para o Lote 1 da Rua 13 não há exigência quanto a vagas no interior do lote; em seu entorno imediato, em área pública, existe a proposta de áreas de estacionamentos que com certeza são suficientes para atender ao empreendimento.

Por esses motivos e, principalmente pela TMO = 100% do lote e por não ser permitido a construção de subsolo, item 7.2, não existe a possibilidade de atender a uma demanda gerada por uma atividade Polo Geradora de Tráfego.

Vale ressaltar que a atividade cultural e artística gera público, porém no entorno da edificação tem previsão de estacionamentos que supre o número de vagas necessárias para a área de construção da edificação.

7 - DA TAXA DE CONSTRUÇÃO

Quanto à Taxa de Construção, o mezanino será retirado do projeto de arquitetura e a área computável a ser considerada para o cálculo da taxa de construção será apenas a do pavimento térreo, que ocupa 100% do lote. A área das caixas d'água localizadas abaixo do pavimento térreo, devem ser desconsideradas por não se tratarem de um pavimento.

Assim, ante todo o exposto, respeitosamente requer-se sejam submetidos os autos à Ilmo. Sr. Sub Secretário da CAP, para que se pronuncie acerca do pedido de reconsideração junto ao CPCOE.

Termos em que pede deferimento.

Brasília, 11 de fevereiro de 2019.


IRMÃOS SARKIS LTDA.