GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete

Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

Relatório SEI-GDF n.º 1/2022 - SEDUH/GAB/ASCOL Brasília-DF, 11 de fevereiro de 2022

CONSELHEIRA RELATORA: Renata Florentino, conselheira suplente CODEPLAN

PROCESSO SEI nº: 0141-000764/2004

Interessado: CAP/SEDUH

ASSUNTO: Compensação Urbanística referente a projeto localizado no endereço: SGAS 915, LOTE 74, ASA SUL, BRASÍLIA / DF.

1. Introdução

O processo em questão refere-se a processo de compensação urbanística em lote de propriedade da FUNDAÇÃO JOSÉ DE PAIVA NETO, Legião da Boa Vontade, localizado SGAS 915, LOTE 74, ASA SUL, BRASÍLIA / DF, com 4.600 metros quadrados de área.

Trata-se de requerimento de regularização de edificação denominada Centro Comunitário de Assistência Social da Legião da Boa Vontade, por intermédio da compensação urbanística, instrumento urbanístico previsto no art. 199 da Lei Complementar n.° 803, de 2009 (com redação da Lei Complementar nº 854, de 2012) e regulamentada pela Lei Complementar 940, de 12 de janeiro de 2018.

Importante resgatar que o art. 6° da Lei Complementar n.° 940, de 2018, estabelece que o projeto arquitetônico submetido ao crivo da administração pública deve ser fiel ao que está construído, nos termos do art. 14.

É salutar o resgate de que, para efeitos de aplicação da Compensação Urbanística, os parâmetros urbanísticos considerados são:

I. Taxa de Permeabilidade do lote (Perm)

II. Taxa de Ocupação (TO)

III. Coeficiente de Aproveitamento ou Taxa de Construção (CA)

IV. Altura da edificação (Alt)

V. Número de Pavimentos da edificação (Pav)

VI. Afastamento ou recuo mínimos da edificação (Afast)

VII. Vagas de estacionamento (Vagas)

O presente processo consta de diversas versões de Projeto de Arquitetura e diversas versões de Memorial Descritivo (12827445, 22006776, 20325745, 30711800, 31104907 e 58143175), dentre outros documentos.

Consta relatório de vistoria da então AGEFIS em 2017 negando o HABITE-SE (12826674), seis Memórias de cálculo (19682003, 18815655, 29067617, 47467321, 48062070 e 66836961) e mais

um Relatório de Vistoria (Relatório 18 36240806).

Ao longo do processo, após divergências de medidas entre os projetos apresentados e vistorias feitas no local, conclui-se a identificação do descumprimento das normas referentes à taxa de permeabilidade do lote, aos afastamentos mínimos e às vagas de estacionamento, em desacordo com a norma GB 0002_1 (norma de gabarito para SGAS 915 lote 74), conforme versão recente do próprio Memorial Descritivo (58143175).

Em relação à área verde, a edificação apresenta 1.151,25 m², mas deveria cumprir 30% do lote que seria 1.380,00m².

No que se refere aos afastamentos, na divisa frontal o projeto deveria ter 10,00 m de afastamento, no entanto tem apenas 3,96 m, faltando cumprir 6,04 m. Na divisa lateral esquerda projeto deveria ter 3,00m de afastamento, no entanto tem medidas inferiores em cada um dos três blocos.

No tocante às vagas de estacionamento interno, o projeto deveria cumprir 59 vagas de veículos, mas cumpre apenas 22 vagas, faltando cumprir 37 vagas.

1. NOVACAP:

A NOVACAP informa, através do Ofício SEI-GDF Nº 573/2019 - NOVACAP/PRES:

"Em atenção ao Oficio SEI-GDF Nº 218/2019 – SEDUH/CAP 23391745, o qual solicita anuência acerca da capacidade de pronto atendimento exigida pelo art. 12, inciso XIII (anuência das concessionárias serviços públicos) da Lei de Compensação Urbanística, para o imóvel localizado naSGAS 915, Lote 74 – Asa Sul /DF, informamos à Vossa Senhoria que neste caso, a edificação não atendeua implantação de uma áreaverde de 30%, dentro do lote, conforme GB0002/1-SGAS, interferindo, portanto com a capacidade dasredes de águas pluviais existentes na área, conforme os esclarecimentos apresentados pela Diretoria de Urbanização desta Companhia, Despachos (23694901 e 23677358)."

Em seu Despacho (70473089) afirma que o assunto em tela não demanda análise do ponto de vista ambiental, sugerindo que o presente Processo seja direcionado à assessoria responsável pela análise de projetos.

2. Parecer do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN

Constam no processo o Ofício nº 303/2019 - IPHAN (28736717) e o Parecer Técnico nº 104/2019 (28737000). O Parecer informa a aprovação do projeto, visto que as características dos blocos do lote ferem normas distritais mas não a Portaria 166/2016 em seus artigos 51 e 52, que tratam da Área de Preservação 2 da ZP3A, que engloba o referido lote.

3. Anuência CAESB (58143213)

No processo constam as Declarações de aceite 0467/2018, 0468/2018 e 0466/2018, onde a CAESB afirma ter realizado a vistoria nas instalações de água e esgoto nos blocos A, B e C do referido lote, estando estas em conformidade com os normativos vigentes.

4. Anuência CEB (58143229)

Consta no processo o documento sem número de 2017- AGBR, que afirma "Declaramos, para fins de obtenção de "HABITE-SE". que LEGIAO DA BOA VONTADE executou o padrão de entrada de energia elétrica, situado à SGAS 915 LT 74 - BRASILIA – DF de acordo com a Norma Técnica de

Distribuição - NTO 6.01 e conforme vistoria aprovada em 06/12/2017, com a Ordem de Serviço nº 546652951 04/01. O projeto Elétrico CP nº 15313 A foi aprovado em 13/10/2011 pela Gerência de Aprovação de Projetos e Vistorias. A ligação de energia elétrica para atendimento definitivo à Unidade Consumidora PRINCIPAL, CONDOMINIO ou SERVIÇO foi realizada em 28/10/2014, com a Ordem de Serviço nº 7807031/02/01, com instalação do medidor nº047.807.031, cliente CEB nO.1534609-9."

5. Conclusão

Ao final do processo, o despacho 70181461 da SEDUH/SELIC/CAP afirma:

"Dos parâmetros urbanísticos previstos na GB 0002/1 e na prancha PR 218/1 - SGAS, os únicos não atendidos pela edificação são a TAXA DE PERMEABILIDADE, AFASTAMENTOS OBRIGATÓRIOS E VAGAS DE ESTACIONAMENTO, conforme descrito no MDO - Memorial Descritivo de Ocupação (documento Sei n° 58143175)."

6. VOTO

Visto que a Legião da Boa Vontade apresentou todos os documentos necessários para a validação da compensação urbanística, que houve anuência das concessionárias de serviços públicos quanto a capacidade de pronto atendimento à edificação conforme construída, sem condicionantes; que ao final se apresentou projeto de arquitetura de regularização correspondente ao que está construído; considera-se pertinente a aprovação do requerimento de regularização mediante compensação urbanística.

Renata Florentino de Faria Santos

Conselheira Suplente - CODEPLAN

Documento assinado eletronicamente por **RENATA FLORENTINO DE FARIA SANTOS - Matr.0003684-6**, **Diretor(a) de Estudos Urbanos e Ambientais**, em 11/02/2022, às 10:57, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 verificador= **79880772** código CRC= **4AB0875E**.