

ESCLARECIMENTOS

em relação a área destinada a churrasqueira

I. INTRODUÇÃO

Este documento foi elaborado pela Arquiteta e Urbanista Louise Boeger Viana dos Santos, CAU nº A93462-3, visando complementar possíveis dúvidas referentes ao projeto de regularização protocolado inicialmente em janeiro de 2019, que tem por objetivo a aplicação do instrumento da Compensação Urbanística, regulado pela Lei Complementar nº 940, de 12 de janeiro de 2018, para viabilizar a regularização de construção edificada em lote registrado no Ofício de Registro de Imóveis competente em desacordo com os parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação urbanística, mediante indenização pecuniária ao Estado, emissão de Termo de Admissibilidade de Regularização – TAR e posterior fornecimento de Alvará de Construção e Carta de Habite-se.

II. MOTIVAÇÃO

Os esclarecimentos aqui apresentados tem como base a Notificação de Exigências de Compensação Urbanística Nº 0722/2020, a Decisão nº 04/2020 da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – CPCOE e o Parecer nº 05/2020 - SEDUH/CAP/COVIR.

Especificamente, embora não endereçado explicitamente na NE 0722/2020, busca-se no presente documento dirimir quaisquer dúvidas em relação à área destinada a churrasqueira no projeto supracitado, considerando o disposto no Item “II.1.2 - DA OCUPAÇÃO DO AFASTAMENTO PELA ‘CHURRASQUEIRA’” do Parecer nº 05/2020 - SEDUH/CAP/COVIR, em que a Comissão de Irregularidades alega que:

“20. A área denominada "churrasqueira" não se caracteriza como tal uma vez que não está integrada à área de lazer, que se encontra na parte posterior da edificação, sendo mais razoável caracterizá-la como prolongamento da garagem conforme figura abaixo. Importante ressaltar que não consta no processo Memorial Descrito (sic) que explique a localização da churrasqueira na área de garagem.” (grifos meus)

III. APRESENTAÇÃO

É matéria amplamente discutida no processo em tela que o último projeto de arquitetura visado e licenciado para o lote em questão, em 28/01/2011 (Alvará de Construção nº 020/2011), apresentava elementos construídos sobre o afastamento obrigatório de 3,0m, na lateral direita do lote, sob a alegação de permissão do Art. 151 da Lei 2105/1998 – COE/DF:

- No térreo, denominado “passagem coberta”, entre a “sala de tv/cine” e o limite do lote, situada 1,50m sobre o afastamento de 3,00m;
- No térreo, denominado “churrasqueira” adjacente à “garagem”, junto ao limite do lote, sobre o afastamento de 3,00m;
- No pavimento superior, denominado “passagem coberta”, ligando a “varanda” ao “quarto 1”, localizada acima da “churrasqueira”.

Em relação às passagens cobertas, porém, como salientado no item “II.1.1 - DA OCUPAÇÃO DO AFASTAMENTO PELA ‘PASSAGEM COBERTA’” do Parecer 05/2020 – SEDUH/CAP/COVIR:

“18. Conforme art. 163 do Decreto 19.915/98, é permitida a construção de passagem coberta, porém sem vedação lateral e excetuadas as habitações unifamiliares. Portanto, não é aplicável à hipótese em análise o disposto no art. 151 e art. 152 da Lei 2.105/98, que permitem passagens cobertas ocuparem as faixas de afastamentos mínimos obrigatórios do lote.

19. Assim, a ocupação do afastamento mínimo obrigatório pela “passagem coberta” no pavimento térreo e superior, ainda que de fato fosse assim caracterizada, não seria permitida para lote de habitação unifamiliar.”

Ocorre que a construção executada, porém, no que diz respeito às “passagens cobertas”, não respeitou o projeto visado e licenciado, tendo sido incorporadas aos compartimentos adjacentes, motivo pelo qual teve seu Habite-se negado em vistoria da AGEFIS em 29/04/2011.

Ou seja, tal discussão, embora relevante do ponto de vista de apuração das irregularidades nos ritos processuais anteriores (objeto do processo 00390-00008700/2019-04), para fins de prosseguimento do pleito de Compensação Urbanística (objeto do presente processo 146.000.311/2002 – CAP 4732) é irrelevante, uma vez que não se pretende mantê-las conforme licenciadas, visto que estas áreas tiveram seus usos e configurações alterados e pretende-se, por elas (13,24 m² no pavimento térreo e 9,24 m² no pavimento superior, totalizando 22,48m²), efetuar pagamento de indenização pecuniária ao Estado, visando a regularização da construção e emissão da Carta de Habite-se, como permitido pela LC 940/2018.

Esta pretensão foi apresentada no presente processo desde o protocolo da primeira versão dos documentos pleiteando a Compensação Urbanística, em 07/05/2019. Foram protocolados, à época, entre outros documentos, Projeto de Regularização e Memorial Descritivo de Ocupação, conforme preconiza a LC 940/2018, em que consta:

“- A sala de estar/cine/tv avançou 1,50 m sobre o afastamento obrigatório lateral de 3,00 m previsto em norma;

- A passagem coberta adjacente ao quarto 2 foi fechada e teve seu uso alterado para banheiro, caracterizando avanço de 1,50 m sobre o afastamento obrigatório lateral de 3,00 m previsto em norma”

Em julho de 2019, após cumprimento dos itens apresentados na NE 1656/2019, emitida em junho de 2019, após 4 meses de análise, a responsável técnica foi comunicada dos fatos constantes do Relatório Circunstanciado SEI-GDFº 32/2019 – SEDUH/CAP/COVIR, em novembro de 2019, ao qual apresentou manifestação em janeiro de 2020, reiterando a intenção demonstrada no protocolo de maio de 2019, em que solicitava aplicação da Compensação Urbanística para regularizar as irregularidades presentes na construção. Esta manifestação foi então apreciada pela COVIR, resultando no Parecer 05/2020 – SEDUH/CAP/COVIR, encaminhado à Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – CPCOE, que resolveu, em 19/02/2020, por meio da Decisão nº 04/2020:

“DELIBERAR que o processo siga o rito e análise do instrumento de regularização por meio da Lei 940/2018, Lei da Compensação Urbanística.

Dessa forma, registra-se a votação do Colegiado com 10 (dez) votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhum voto de abstenção.”

Após decisão da CPCOE favorável a aplicação da Compensação Urbanística, decorridos 10 meses do primeiro protocolo que a solicitava, foi emitida a Notificação de Exigências de Compensação Urbanística Nº 0722/2020, em março de 2020.

Após reunião realizada entre a responsável técnica e a arquiteta responsável pela análise do projeto na CAP, em que se pretendia sanar as dúvidas existentes para viabilizar o cumprimento integral da NE, de forma que o processo pudesse enfim ser concluído, uma vez que a documentação já havia sido apresentada desde o princípio, foi levantado questionamento em relação ao que solicita o item 1:

“Em função da Decisão nº 04/2020 da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – CPCOE e o Parecer nº 05/2020 da Comissão de Irregularidades, o interessado/autor do projeto deverá realizar o protocolo as seguintes documentações considerando a área a ser compensada contemplada em sua totalidade no afastamento mínimo obrigatório de 3,00m: Memorial Descritivo de Ocupação – MDO, Projeto arquitetônico (com as indicações das áreas a serem compensadas e com a autoria do projeto no nome do requerente) e Laudos técnicos.” (grifo meu)

No entanto, ainda restaram dúvidas a respeito das condições de atendimento a que se refere o trecho “considerando a área a ser compensada contemplada em sua totalidade no afastamento mínimo obrigatório de 3,00m”, uma vez que os documentos solicitados – “Memorial Descritivo de Ocupação – MDO, Projeto arquitetônico [...] e Laudos técnicos” – foram protocolados em 07/05/2019, com versão revisada do MDO em 05/07/2019, meramente para correções de formato em

razão da NE 1656/2019, e que **não foram realizadas alterações de conteúdo nos documentos supracitados, nem em relação às áreas que se pretende compensar.**

Após avaliação detalhada do Parecer nº 05/2020 - SEDUH/CAP/COVIR, foi identificada como única causa passível de conflito entre o entendimento das partes (responsável técnica e proprietário *versus* CAP/SEDUH) a questão da churrasqueira, apresentada no Item "II.1.2 - DA OCUPAÇÃO DO AFASTAMENTO PELA 'CHURRASQUEIRA'", transcrito anteriormente, uma vez que as demais restam como consenso entre os envolvidos.

IV. ARGUMENTAÇÃO

Considerando que a própria Comissão deliberou a favor da manutenção do projeto aprovado, no item "II.2 DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA COMO INSTRUMENTO QUE MAIS ATENDE AO INTERESSE PÚBLICO" do Parecer nº 05/2020 - SEDUH/CAP/COVIR:

"29. Por outro lado, tendo em mente que o interessado vem buscando junto à administração pública a regularização da edificação por meio da compensação urbanística, seria irracional e fugiria à lógica, segundo exegese do art. 5º, VII, da Lei Complementar n.º 940, de 2018, que os vistos aos projeto arquitetônicos datados de 18.06.2002 e 28.01.2011 e o alvará de construção 020/2011 fossem hoje anulados pela CPCOE, mormente porque o possível Termo de Admissibilidade de Regularização - TAR, fruto da compensação urbanística e relativo à parte irregular da edificação complementar os licenciamentos válidos já existentes."

Considerando que o projeto visado em 28/01/2011, objeto do Alvará de Construção nº 020/2011, apresenta a área destinada a churrasqueira, executada conforme projeto e mantida no projeto de regularização submetido à essa Secretaria.

Considerando que não foi apresentado qualquer questionamento a respeito da churrasqueira antes do Parecer nº 05/2020 - SEDUH/CAP/COVIR, seja pelos órgãos de licenciamento ou de fiscalização.

Considerando que o projeto visado em 28/01/2011, objeto do Alvará de Construção nº 020/2011, atende ao disposto no Art. 166 do Decreto nº 19.915, de 17 de dezembro de 1998, alterado pelo Decreto nº 25.856/2005, Código de Obras e Edificações vigente à época, que permitia a construção de churrasqueira em afastamento mínimo obrigatório:

"Art. 166. É admitida a construção de churrasqueira, ou parte dela, nos afastamentos mínimos obrigatórios de habitação unifamiliar e de habitações em lote compartilhado.

[...]

§2º A churrasqueira propriamente dita ou o conjunto formado pela churrasqueira e pelos compartimentos especificados no §1º terá um único pavimento e a área

máxima de construção da parte localizada nos afastamentos mínimos obrigatórios será de vinte e cinco metros quadrados." (grifos meus)

Considerando que não foi localizado qualquer dispositivo legal vigente à época a obrigatoriedade de construção da churrasqueira anexa à piscina, citada pelo Parecer como "área de lazer, que se encontra na parte posterior da edificação".

Considerando que, mesmo que houvesse obrigatoriedade legal ou normativa de "integração a área de lazer", é justamente esta a situação existente tanto em projeto quanto no uso da edificação, construída e habitada. Conforme imagens abaixo, pode-se atestar o uso do pátio central, adjacente a churrasqueira, para atividades de lazer:



Imagem 1: Crianças brincam em cama elástica em festa na área de lazer no pátio central da casa. Ao fundo pode-se notar o uso do espaço da churrasqueira

Considerando a aplicação do bom senso para admitir que um projeto de arquitetura não pode se limitar aos padrões de distribuição espacial convencionais, em especial aqueles referentes a Habitação Unifamiliar, cuja análise se restringe aos parâmetros urbanísticos. Ressalto que uma vez acordado entre cliente e arquiteto, a construção de uma ou mais áreas de lazer são decisão meramente cabíveis a ambos, uma vez que não há dispositivos legais a esse respeito sendo serem feridos.



Imagem 2: Crianças brincam em cama elástica na área de lazer no pátio central da casa, sob a mangueira



Imagem 3: Pessoas se reúnem em torno de mesa em festa na área da churrasqueira.

Considerando que a área destinada a churrasqueira, embora adjacente a garagem, não é utilizada como tal, visto que a família estaciona seus dois veículos na área destinada em projeto para garagem, como demonstrado nas imagens a seguir:



Imagem 4: Veículos estacionados na área destinada a garagem

Imagem 5: Área da churrasqueira livre, em dia rotineiro, abrigando alguns itens de lazer e manutenção da casa

De fato, como observado nas imagens anteriores, é o espaço da garagem que apresenta flexibilidade de usos quando da ocorrência de comemorações maiores, como em muitas casas, representando a garagem uma extensão da área da churrasqueira para ampliar a área coberta destinada a mesas de refeição. Novamente, há que se aplicar o bom senso uma vez que não existe restrição legal que delimite essa impossibilidade de conversão de usos. O caso contrário, no entanto, de conversão da área da churrasqueira em garagem não ocorre, visto que não há inclusive veículos suficientes para tal.

Considerando que não há dispositivo normativo ou legal que estabeleça um programa mínimo para configurar uma área como churrasqueira, e que existem hoje no mercado inúmeros aparelhos móveis destinados a cocção de alimentos, e que atesta-se o uso da área supracitada para alimentação e confraternizações.

Considerando que a apresentação de Memorial Descritivo não era obrigatoriedade quando do visto do projeto, em 28/01/2011, conforme Arts. 14 e 18 do Decreto nº 19.915, de 17 de dezembro de 1998, e suas alterações, e que não foi solicitado pelos

analistas da Adm. Regional à época a apresentação de justificativa, o que torna ilógico alegar tal inexistência no processo no presente.

Considerando as explicações anteriormente apresentadas neste documento, bem como as abaixo fornecidas pelo proprietário para a justificar a solução projetual adotada em relação à “localização da churrasqueira na área de garagem”, a saber:

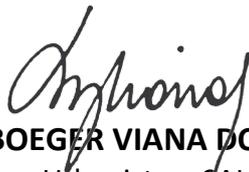
- i. proximidade da cozinha, visando facilitar o trânsito entre as duas áreas da casa, para levar e trazer alimentos e utensílios necessários aos eventos sem a necessidade da construção de uma outra cozinha externa;
- ii. proximidade do acesso frontal, de forma a evitar a circulação de convidados por todo o terreno;
- iii. adjacência ao pátio central, que tem como foco de atração a grande mangueira preservada no centro do terreno e se constitui como área de lazer, conforme apresentado acima;
- iv. possibilidade de dois ambientes de lazer simultâneos e com naturezas diferentes, um na porção frontal da casa, na churrasqueira, para refeições, e um na porção posterior do terreno, para uso da piscina.

V. ENCERRAMENTO

Submeto à apreciação desta Secretaria os esclarecimentos acima, solicitando deferimento do pedido de **Compensação Urbanística para as áreas de 13,24 m² no pavimento térreo e 9,24 m² no pavimento superior**, totalizando 22,48m² conforme MDO e Projeto de Regularização, reiterando os protocolos anteriormente realizados, e excluía a área da churrasqueira do pleito, uma vez que a mesma já se encontra devidamente aprovada e licenciada e não sofreu alterações desde então.

Sem mais para o momento, coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Brasília, 15 de julho de 2020.



LOUISE BOEGER VIANA DOS SANTOS
Arquiteta e Urbanista – CAU A93462-3