

## **Processo 0110-000148/1986 (3917)**

Endereço: Setor de Clubes Esportivos Sul, Trecho 2, Lote 1-A

### **INDÍCIOS DE IREGULARIDADES CONSTATADOS PELA COVIR E PELA CAP QUANDO PROVOCADA PELA PGDF VISANDO EVENTUAL ACORDO JUDICIAL:**

- a) altura máxima permitida ser de 9,00m e a edificação de shopping superar a altura máxima permitida;
- b) a atividade efetiva não estar contemplada na norma de uso e ocupação do solo, em desacordo com o uso definido no Decreto nº 596/67, artigo 57;
- c) a segregação entre as porções do lote destinadas ao “Pier 21” e ao Clube ASES, configurado possível desdobro do lote;
- d) a taxa de ocupação extrapolar o permitido em norma;
- e) a área máxima de construção extrapolar o permitido em norma;
- f) a indevida ocupação de área pública;
- g) a utilização do art. 120 do Decreto n.º 19.915/1998, que permite o cumprimento do número mínimo de vagas em estacionamento público, contrariando o item I da PR 66/1 e as diversas recomendações contrárias exaradas pelos órgãos de planejamento;
- h) descumprimento do número mínimo de vagas;
- i) descumprimento do TAC celebrado entre a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (SEDUMA), a Subsecretaria de Fiscalização de Atividades Urbanas, a Secretaria de Estado de Obras, a Administração Regional de Brasília e o PIER 21 - Cultura e Lazer S/A;
- j) declaração de Inconstitucionalidade da Lei Complementar nº 3.529/2005 e conseqüentemente o descumprimento dos afastamentos mínimos obrigatórios.
- k) a expedição do alvará de construção 058/99 em 26.05.99 para área de 20.555,06m<sup>2</sup> sem o cumprimento das exigências elencadas pela Administração Regional;
- l) a expedição dos alvarás de construção n.º 124/99 e n.º 59/2000 sem a aprovação do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal;
- m) a aprovação de projeto de modificação, em 27.12.02, sem o atendimento do número de vagas mínimo legalmente exigido;
- n) a aprovação de projeto de modificação em 15.12.06 isoladamente pelo Administrador de Brasília à época.

# Processo 0110-000148/1986 (3917)



Origem: Administração Regional de Brasília

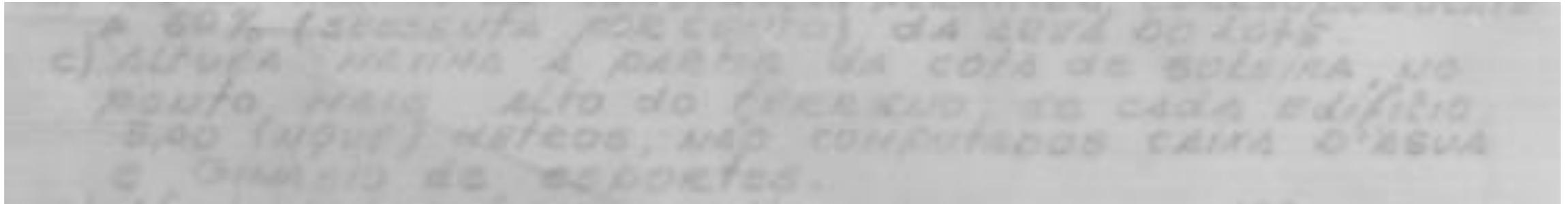


# Processo 0110-000148/1986 (3917)

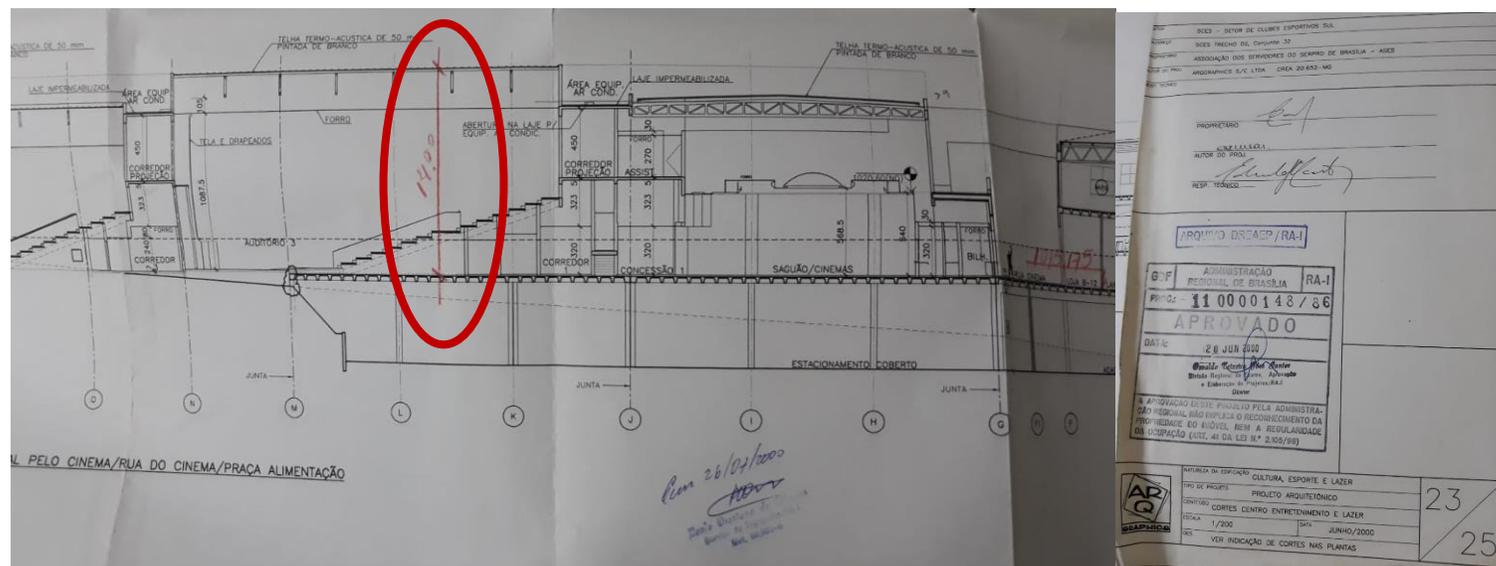
Antes de adentrar nas questões relacionadas aos atos administrativos e parâmetros urbanísticos, a Comissão analisou não apenas nos projetos arquitetônicos já aprovados e licenciados, mas utilizou dos projetos as built recentemente apresentados (e não aprovados, nem licenciados) pelos interessados visando à regularização.

## 1- Altura da edificação do Pier 21

Altura máxima de cada edificação a partir da cota de soleira, no ponto mais alto do terreno, é de 9 (nove) metros, não computada a caixa d'água. Assim como a caixa d'água, os ginásios de esportes, próprios de clubes do setor, também foram excetuados do limite da altura previsto na PR 62/1:



Ainda que admitida a solução dada à época pelo IPDF com base na exceção do art. 11 da Portaria n.º 314/92 do IPHAN, equiparando cinemas (bloco que supera a altura de 9,00m) a ginásios, cuja altura máxima permitida é de 12,00, o que se nota é que a altura alcançada pela cobertura da edificação do Pier 21 é de **14 metros, ultrapassando em mais de 2 metros a altura admitida, conforme aprovação feita em 26.07.2000, pela Administração Regional de Brasília.** Necessário se mostra que **o uso** atribuído à edificação esteja adequado à norma regente de modo a possibilitar a submissão do caso concreto aos termos da Lei Complementar n.º 940, de 2018.



## Processo 0110-000148/1986 (3917)

### 2- Uso da edificação do Pier 21

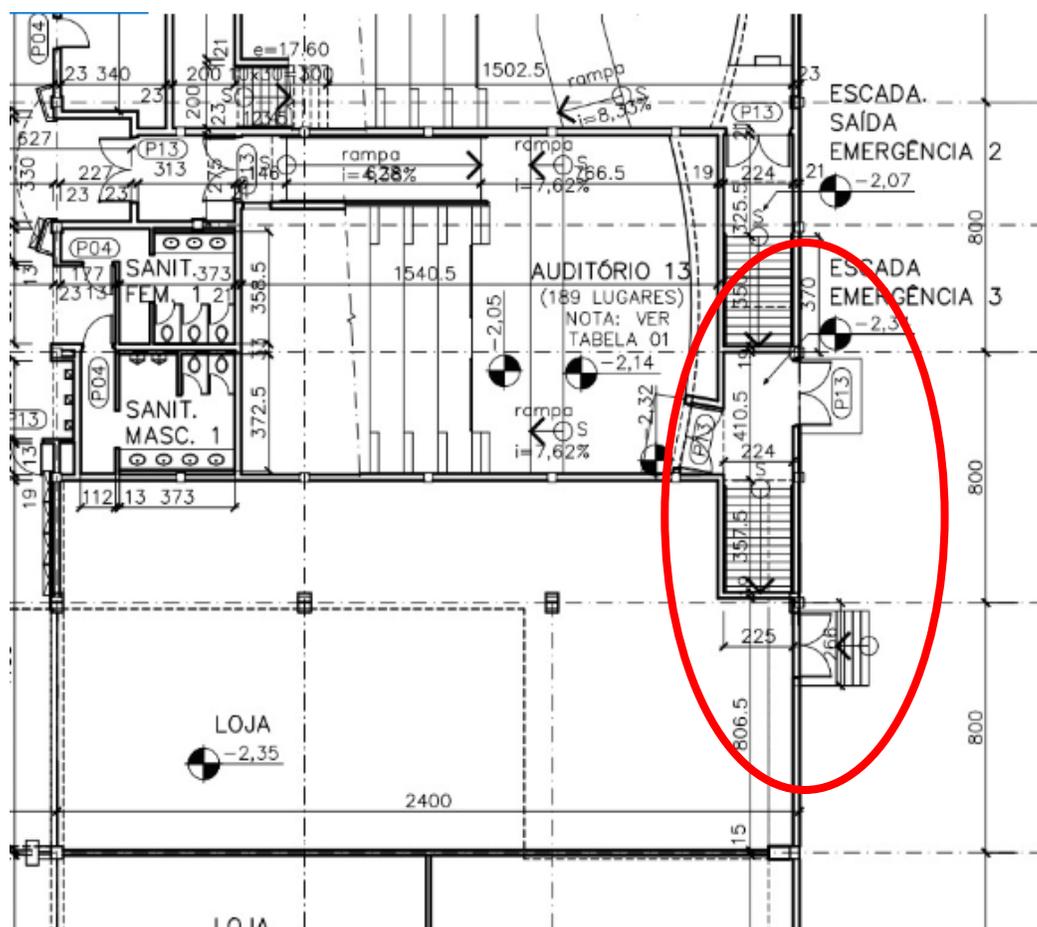
A edificação claramente configurou-se um shopping center, uso não admitido no Decreto n.º 596, de 1967 tampouco validado pelo então IPDF.

Entende a COVIR que eventual convalidação ou concordância com o uso hoje existente no lote em apreço extrapola sua competência.

### 3- Desdobro

Afasta-se a existência do desdobro na hipótese, conforme o conceito de desdobro contido na Lei Complementar n.º 950, de 7 de março de 2019, senão vejamos:

*“Art. 2º Considera-se desdobro ou desdobramento a subdivisão de lote oriundo de parcelamento matriculado em cartório de registro de imóveis que não implique abertura de novas vias.”*



## Processo 0110-000148/1986 (3917)

### 4- Taxa de Ocupação e Taxa de Construção extrapoladas

A análise tem como sustento não apenas os projetos licenciados pela Administração Regional, mas também os projetos de modificação recentemente apresentados que visam à regularização das edificações de fato erigidas no lote. Foi possível extrair que a taxa de ocupação, que hoje é fixada pela PR 62/1 em 30% (trinta por cento) e a taxa de construção é de 60% admitidos pela norma, foram extrapoladas conforme memórias abaixo colacionadas:

Taxa de Construção (%) ;	60%	$49.802,00\text{m}^2 \times 60\% = 29.881,20\text{m}^2$
Mémoria (m <sup>2</sup> )	Em projeto	
29.881,20	31.619,26	63%

Taxa de Ocupação (%) ;	30%	$49.802,00\text{m}^2 \times 30\% = 14.940,60\text{m}^2$
Mémoria (m <sup>2</sup> )	Em projeto	
14.940,60	19.103,74	38%

Para que o excesso de área ocupada e área construída sejam objeto de compensação urbanística, é necessário que o uso atribuído à edificação esteja adequado à norma regente de modo a possibilitar a submissão do caso concreto aos termos da Lei Complementar n.º 940, de 2018.

### 5- Ocupação de área pública

As análises dos projetos arquitetônicos são desenvolvidas à luz dos parâmetros impostos ao lote. Dessa forma, no lote em exame, o clube ASES e o Pier 21 (além de outros empreendimentos, tais quais academia e restaurante), decerto que os empreendedores devem convergir seus objetivos de modo que o total de edificações existentes no lote atendam aos parâmetros urbanísticos a ele imputados.

Observa-se, conforme imagens a seguir que o Clube Ases, mais do que a guarita, ocupam área pública: churrasqueiras e quadras de esportes, sem autorização administrativa.

## Processo 0110-000148/1986 (3917)



 Ocupação dentro dos limites do lote

 Ocupação de área pública

Conclui-se sendo inviável dissociar a análise do lote (por força do art. 19 da Lei n.º 6.138, de 2018 ou 23 da Lei n.º 2.105, de 1998) como pretende o interessado Pier 21, a conclusão que se alcança é que há, de fato, ocupação indevida de área pública por edificações erigidas no lote 1-A, do Trecho 2, do SCES.

## Processo 0110-000148/1986 (3917)

### 6- Quantitativo mínimo de vagas

A análise dos projetos *as built* vem sendo realizada à luz da Lei n.º 2.105, de 1998, atendendo ao disposto nos arts. 154, 155 e 156 da Lei n.º 6.138, de 2018. Diante da aplicação do COE revogado, o quantitativo de vagas segue o disposto na norma urbanística aplicável ao lote, conforme art. 119, §7º, do Decreto n.º 19.915, de 17 de dezembro de 1998.

O uso permitido pela norma ao lote 1-A, do Trecho 2, do SCES - clube e a relação área/vagas trazida pela PR 62/1 é de **1 vaga para cada 50m<sup>2</sup> de área computável, seriam exigidas 598 vagas, e no lote foram ofertadas apenas 474.**

Dessa forma, o cálculo do número mínimo de vagas foi elaborado tendo como base a área máxima computável permitida pela norma urbanística e não a área computável aferida no projeto *as built*.

Após solução ao uso do lote, tanto o excesso de área computável quanto eventual déficit de vagas poderão ser objeto de compensação urbanística.

### 7- Termo de Ajustamento de Conduta

Celebrado em 25.04.2007, essencialmente, para imputar ao Pier 21 a obrigação *de ampliação do número de vagas de garagem em subsolo, já aprovadas pela Administração Regional de Brasília, bem como as obras de reformulação do estacionamento público implantado nas suas imediações e de alteração do acesso do bolsão de estacionamento situado ao lado da Associação dos Servidores do Banco Central – ASBAC.*

Apesar das obras realizadas no subsolo, constata-se pelo Relatório de Ação Fiscal nº Z811490 - AGEFIS, que no nível subsolo foram contabilizadas 13 vagas a menos para estacionamento (...).

## Processo 0110-000148/1986 (3917)

AGEFIS conclui que:

Alertamos ainda que, o cômputo de quantidade mínima de vagas consideradas para aprovação do último projeto aprovado pode estar incorreto, visto que edificações existentes foram suprimidas deste, e hoje este cálculo está ainda mais defasado, devido às alterações realizadas desde 2008. Sendo assim, a contabilização das vagas necessárias foi prejudicada. Ainda mais se considerarmos que há uma divisão física clara entre o pier 21 e o restante do lote. Sendo a área do clube fechada e com acesso restrito, as vagas em seu interior não deveriam ser consideradas no cálculo das vagas disponíveis para o Pier 21.

Quando da solução a ser conferida ao uso do lote, o quantitativo de vagas aplicável ao empreendimento pode não corresponder àquele exigido pelo TAC. O quantitativo de vagas a ser exigido, em verdade, pode ser maior ou até menor que o já existente, a depender dos termos da norma urbanística superveniente.

A SCUB indica que os estudos realizados à época da celebração do TAC foram retomados e ampliados de forma a adequar e ordenar estacionamentos públicos e sistema viário localizados nas áreas contíguas aos lotes 1A, 1B e 1C, culminando na aprovação do MDE 010/14 nos termos da Portaria 28, de 3 de maio de 2016.

Em momento oportuno e caso se mostre relevante ao bom andamento do processo 0110-000148/1986, nova vistoria haverá de ser realizada pelo órgão responsável pela fiscalização a fim de aferir o número de vagas efetivamente existente no lote e cotejá-lo com a norma urbanística de regência.

# Processo 0110-000148/1986 (3917)

## 8- Inconstitucionalidade da lei distrital nº 3.529, de 3 de janeiro de 2005

Não se observou qualquer ato administrativo praticado com fulcro na norma declarada inconstitucional, porque o MDE 130/99, aprovado pelo Decreto n.º 21.255, de 14 de junho de 2000, deslocou o lote em apreço com a seguinte justificativa:

### I.1 – Justificativa do Projeto

Este projeto foi elaborado de forma a promover o deslocamento de 10,00m, do lote 2/1A do trecho 2 do SCE/S, em relação à Avenida das Nações, possibilitando uma melhor solução quanto às intervenções viárias a serem procedidas para o acesso tanto do lote 2/1A quanto dos lotes 2/1B e 2/1C, que compõem a área.

Com o deslocamento de 10,00m, as edificações já aprovadas e em execução dentro do lote 2/1A, passam a incidir nos afastamentos frontal e posterior previstos na SCE/S – PR 62/1. Fica estabelecida, então pelo presente projeto, a dispensa desta obrigatoriedade, considerando tratar-se de lote isolado, limitando-se com área pública em todas as suas divisas.

A área total do imóvel objeto deste projeto (49.802 m<sup>2</sup>) definida na planta registrada em cartório – SCE/S – PR 65/1, permaneceu inalterada.



superada eventual irregularidade alusiva aos afastamentos

Quanto às áreas técnicas edificadas no subsolo do Pier 21, há entendimento no âmbito da administração pública de que o afastamento imposto no nível do solo não se reverbera no subsolo, salvo disposição expressa em contrário, principalmente para edificação de áreas técnicas. Para ilustrar a assertiva, a decisão proferida pela CPCOE em sua 51ª reunião ordinária, ao analisar o processo n.º 00390-00004099/2020-14, deliberou:



### COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL - CPCOE

#### DECISÃO Nº 16/2020

A Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal no uso das atribuições que lhe confere o Decreto nº 39.272, de 02 de agosto de 2018 que Regulamenta a Lei Distrital nº 6.138, de 26 de abril de 2018, bem como o disposto no Decreto nº 39.393, de 19 de outubro de 2018 que aprova o Regimento Interno e da outras providências, e em cumprimento ao disposto no art. 2º do Decreto n.º 40.546, de 20 de março de 2020, em sua 51ª Reunião Ordinária, via videoconferência, realizada em 29 de julho de 2020, DECIDE:

Processo nº: 00390-00004099/2020-14

Assunto: Apreciação do parecer (44162945) para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 86, II, do Decreto nº 39272/2018, que trata de solicitação de visto de projeto de modificação de edificação de uso institucional (Hospital), localizada na SEP SUL 713/913 CONJUNTO G - PLANO PILOTO/DF.

**1. DELIBERAR** pela convalidação dos atos administrativos mencionados nos itens 3, 4, 5, 6 e 7 do Parecer SEI-GDF n.º 16/2020 - SEDUH/CAP/COVIR, pois, respaldado pelo parágrafo 5º do artigo 73 da Lei nº 6.138 de 26 de abril de 2018, concluiu-se que o projeto visado em 04/02/2010 foi analisado segundo a interpretação da norma utilizada na data do seu visto, com isso, com base no artigo 76 da Lei nº 6.138/2018 também reconhece a decadência dos indícios de irregularidades por falta de sinais de má fé, E **DELIBERAR** também pela continuidade da análise do projeto de modificação apresentado observando:

- Quanto a subestação elétrica locada no afastamento mínimo obrigatório em subsolo, a CPCOE entendeu que a parte acrescida apresentada em projeto poderá situar-se nos referidos afastamentos, uma vez que o disposto no artigo art. 152 da Lei 2.105/1998, se refere aos demais parâmetros preconizados pela norma urbanística válida para o lote.

## Processo 0110-000148/1986 (3917)

### 9- Alvará de construção n.º 058/99. Ausência de posterior apresentação dos projetos complementares

Não constam no processo os projetos de instalação elétrica, instalação contra incêndio e projeto de água/esgoto. Conforme art. 45, §1º, do Decreto nº 19.915/1998 diz:

*“Art. 45. Os projetos de fundação, de cálculo estrutural, de instalações prediais e outros complementares ao projeto arquitetônico, necessários à edificação, serão elaborados com base na legislação dos órgãos específicos e, caso inexistente, de acordo com as normas técnicas brasileiras.*

*§ 1º Os projetos referidos neste artigo serão anexados ao processo administrativo da edificação **no prazo máximo de cento e vinte dias, contado da data de expedição do alvará de construção, exceto o projeto de fundação, que será entregue para fins de expedição do alvará de construção.***

*§ 2º Cabe à Administração Regional verificar a correspondência entre os projetos referidos neste artigo e o projeto arquitetônico”*

Inexistiu ilegalidade quanto à expedição do alvará de construção n.º 058/99 sem a apresentação dos projetos complementares, já que tal exigência constituía obrigação do interessado posterior à licença de obras. A inércia do interessado em cumprir a obrigação que lhe é imposta pelo dispositivo tem como sanção apenas aplicação de multa, nos termos do art. 166, §1º, da Lei n.º 2.105, de 1998.

### 10- Projeto arquitetônico aprovado e licenciado sem a aprovação, pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal

Não foi localizado o jogo de cópias do projeto de prevenção de incêndio aprovado pelo CBMDF, na aprovação do projeto ocorrida em 20.06.2000, licenciado pelo alvará de construção n.º 59/2000. Sem prejuízo de eventual discussão acerca do prazo decadencial, é possível verificar que o interessado busca sanar a irregularidade através de demanda apresentada ao Corpo de Bombeiros Militar do DF, gerando notificação de exigência emitida pelo referido órgão.

Tramita na CAP projeto as built do Pier 21, podendo o interessado sanar as irregularidades acima indicadas, providências que lhe é facultada pelo art. 86, §7º, do Decreto n.º 39.272, de 2018.

# Processo 0110-000148/1986 (3917)

## 11- Projeto de modificação aprovado em 15.12.06, assinadas isoladamente pelo Administrador de Brasília à época. Informativo de aprovação que não contém assinatura do Diretor da Divisão Regional de Exame, Aprovação e Elaboração de Projetos.

Nos termos do Art. 99 do Decreto nº 16.246, de 29/12/1994, que trata do regimento interno da Administração Regional, para a aprovação dos projetos de arquitetura, cabe ao Diretor responder pelos atos da referida Divisão Regional de Exame, Aprovação e Elaboração de projetos:

Art. 38 - A Divisão Regional de Exame, Aprovação e Elaboração de Projetos, unidade orgânica de direção setorializada diretamente subordinada ao Administrador Regional, compete:

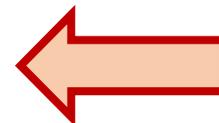
I - examinar e aprovar projetos de arquitetura atendida a legislação vigente;

Art. 99 - Ao Diretor da Divisão Regional de Exame, Aprovação e Elaboração de Projetos, cabe desempenhar as seguintes atribuições:

I - orientar, acompanhar e fiscalizar a elaboração de relatórios mensais das atividades exercidas pela Divisão para os órgãos de planejamento;

II - examinar e aprovar projetos de arquitetura atendidas as normas específicas e o Plano Diretor da Região Administrativa, bem como encaminhar os processos aos órgãos responsáveis pelo cumprimento de normas técnicas específicas às atividades;

Foi atestado a aprovação do projeto com as informações detalhadas do projeto, subscrita por analista/arquiteto, integrante da Divisão Regional de Exame, Aprovação e Elaboração de Projetos - DREAEP, porém sem o aval do seu Diretor, apenas do Administrador Regional.



DISTRITO FEDERAL  
ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE BRASÍLIA  
DIVISÃO REGIONAL DE EXAME, APROVAÇÃO E ELABORAÇÃO DE PROJETOS

PROCESSO: 110.000148/1986  
FOLHA: 2290  
RUBRICA: 996998

INFORMAÇÃO PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS N° 396/06

IMÓVEL: SCES TRECHO 02 CONJUNTO 32  
PROPRIETÁRIO: ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES DO SERPRO DE BRASÍLIA -ASES  
AUTOR DO PROJETO: ARQGRAPHICS S/C LTDA CREA N.º 20652 MG  
FINALIDADE DA EDIFICAÇÃO: USO: COLETIVO  
ATIVIDADE: ENTIDADES RECREATIVAS E DESPORTIVAS, CÓDIGO - 92.6

Folha N.º 2231  
NUMERAÇÃO  
Processo N.º 110.000.148/86  
CANCELADA

Senhor Diretor da DRL,  
Com base nos pareceres exarados às folhas , o projeto em referência foi examinado e aprovado.

Área anterior  
Alvará de Construção nº 59/2000, fl. 925:.....31.391,01m<sup>2</sup>  
Informativo de Aprovação nº 063/03, fl. 1733  
(Decréscimo)..... 315,75m<sup>2</sup> 31.075,26m<sup>2</sup>  
Área acrescida..... 3.085,60m<sup>2</sup>  
Área atual..... 34.160,86m<sup>2</sup>

DISCRIMINAÇÃO DAS ÁREAS ATUAIS:

1- Clube  
1.1- Ginásio  
1.1.1 - Nível Inferior..... 1.274,00m<sup>2</sup>  
1.1.2 - Nível Superior..... 91,50m<sup>2</sup>  
1.1.3 - Barrilete..... 107,38m<sup>2</sup> 1.472,20m<sup>2</sup>

OBSERVAÇÕES:  
Após a aprovação, deverão ser entregues ao interessado as cópias do projeto, correspondente às seguintes folhas do processo: 2241 e 2246, 2248, 2269 e 2286.  
No cumprimento das atribuições que conferem o inciso III do Art. 39 do Dec. nº 16.246 de 29 de dezembro de 1994, informo que o projeto está em condições de APROVAÇÃO.

Brasília, 15/12/2006

Examinador do Projeto  
Leonardo Balduino Xavier  
Nº 14878-2  
DREAEP-1

Brasília, 15/12/2006

Administrador Regional de Brasília

## Processo 0110-000148/1986 (3917)

### 12- Atendimento ao Art. 86, §1º, do Decreto nº 39.272, de 2018. Indicação das condições para que a regularização ocorra de modo proporcional

O interessado Pier 21 invoca a aplicação da compensação urbanística como forma de regularização do empreendimento.

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial (Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009) refere da compensação urbanística como instrumento jurídico para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento territorial e urbano, conforme expresso no art. 148 diz:

”Art. 148. Para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento territorial e urbano, o Distrito Federal poderá adotar os instrumentos de política urbana que forem necessários e admitidos pela legislação, tais como:

I – de planejamento territorial e urbano:

(...);

II – tributários e financeiros, em especial:

(...);

**III – jurídicos:**

(...);

**v) compensação urbanística;**”

(grifos acrescidos)

O instrumento é admitido para regularização de *edificações construídas **dentro dos limites de lote** ou projeção registrados no ofício de registro de imóveis competente, **desde que abriguem usos permitidos** pela norma urbanística incidente no respectivo lote ou projeção (art. 6º).*

Conforme esclarecido, **o uso atribuído ao Pier 21 é de shopping center, dissonante daquele permitido pela norma hoje vigente e há ocupação indevida de área pública pelo Clube ASES.**

## Processo 0110-000148/1986 (3917)

Após superada essas questões, a regularização dependerá também do fiel cumprimento das demais condições estabelecidas na Lei Complementar n.º 940, de 2018, dentre elas, nos termos do art. 31, a de a altura da edificação não ultrapassar 50% daquela definida para o lote e não extrapolar em mais de 50% o coeficiente de aproveitamento legalmente definido:

*Art. 31. Até a aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS e do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB, instrumentos complementares das políticas de ordenamento territorial, são considerados de interesse público para fins de regularização mediante compensação urbanística as edificações que atendam aos requisitos de admissibilidade definidos nesta Lei Complementar, exceto aquelas:*

*I - cujo coeficiente de aproveitamento correspondente à edificação construída ultrapasse em 50% ou mais o coeficiente de aproveitamento máximo definido para o lote ou a projeção;*

*II - cuja altura ou número de pavimentos, para edificações construídas com mais de 5 pavimentos, ultrapassem em 50% ou mais a altura ou o número de pavimentos definidos para o lote ou a projeção.*

Entende a COVIR que eventual convalidação ou concordância com o uso hoje existente no lote em apreço extrapola sua competência.

# Processo 0110-000148/1986 (3917)

Com a dinâmica de ocupação da cidade e as novas demandas da sociedade, impuseram ao órgão responsável pelo planejamento urbano, a atualização das normas incidentes sobre todo o Setor de Clubes Sul. Em manifestação, a Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília – SCUB, integrante da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, indicou não só o uso, mas os demais parâmetros urbanísticos atualmente vislumbrados ao lote pelo PPCUB - Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.

## PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO			COMPONENTES DE SALVAGUARDA			PURP 24
TP4	UP1	SETOR DE CLUBES ESPORTIVOS SUL - SCES	FORMA URBANA	PAISAGEM URBANA	HISTÓRICO	
			MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	

		93-R Atividades esportivas e de recreação e lazer, incluindo academia de ginástica.				
	SCES Trecho 2 Lt 2/1A (Pier 21) (Obs. 3)	<p><b>COMERCIAL</b></p> <p>47-G Comércio varejista, <b>apenas:</b></p> <p>4713-0/02 Lojas de variedades, exceto lojas de departamentos ou magazines (comércio varejista não especializado sem predominância de gêneros alimentícios em estabelecimentos de pequeno porte que oferecem miudezas, quinilhanias e outras mercadorias variadas);</p> <p>4713-0/04 Lojas de departamentos ou magazines, exceto lojas francas (Duty free);</p> <p>4721-1/02 Padaria e confeitaria com predominância de revenda;</p> <p>4721-1/03 Comércio varejista de laticínios e frios;</p> <p>4721-1/04 Comércio varejista de doces, balas, bombons e semelhantes;</p> <p>4723-7/00 Comércio varejista de bebidas;</p> <p>4729-6/01 Tabacaria;</p> <p>4729-6/02 Comércio varejista de mercadorias em lojas de conveniência;</p> <p>4729-6/99 Comércio varejista de produtos alimentícios em geral ou especializado em produtos alimentícios não especificados anteriormente;</p> <p>4761-0/01 Comércio varejista de livros;</p> <p>4761-0/02 Comércio varejista de jornais e revistas;</p> <p>4761-0/03 Comércio varejista de artigos de papelaria;</p> <p>4762-8/00 Comércio varejista de discos, CDs, DVDs e fitas;</p> <p>4763-6/01 Comércio varejista de brinquedos e artigos recreativos (brinquedos, jogos - eletrônicos ou não - e artigos recreativos);</p> <p>4763-6/02 Comércio varejista de artigos esportivos (equipamentos e materiais esportivos, artigos do vestuário e acessórios especializados para a prática de esportes);</p> <p>4763-6/03 Comércio varejista de bicicletas e triciclos; peças e acessórios;</p> <p>4763-6/04 Comércio varejista de artigos de caça, pesca e camping;</p> <p>4763-6/05 Comércio varejista de embarcações e outros veículos recreativos; peças e acessórios (embarcações para esporte e lazer, caiaques, asa deltas, ultraleves, kart, jet ski, veleiros, ... e suas peças e acessórios);</p> <p>4771-7/01 Comércio varejista de produtos farmacêuticos, sem manipulação de fórmulas;</p> <p>4771-7/02 Comércio varejista de produtos farmacêuticos, com manipulação de fórmulas;</p> <p>4771-7/03 Comércio varejista de produtos farmacêuticos homeopáticos;</p> <p>4771-7/04 Comércio varejista de medicamentos veterinários;</p> <p>4772-5/00 Comércio varejista de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal;</p> <p>4773-3/00 Comércio varejista de artigos médicos e ortopédicos;</p> <p>4774-1/00 Comércio varejista de artigos de óptica;</p>				

TP4	UP1	Folha 8 / 23
-----	-----	--------------

PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO			COMPONENTES DE SALVAGUARDA			PURP 24
TP4	UP1	SETOR DE CLUBES ESPORTIVOS SUL - SCES	FORMA URBANA	PAISAGEM URBANA	HISTÓRICO	
			MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	MAIOR VALOR	

		<p><b>PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS</b></p> <p>53-H Correio e outras atividades de entrega;</p> <p>56-I Alimentação;</p> <p>64-K Atividades de serviços financeiros, <b>apenas:</b></p> <p>6421-2/00 Bancos comerciais;</p> <p>6422-1/00 Bancos múltiplos, com carteira comercial;</p> <p>6423-9/00 Caixas econômicas;</p> <p>6424-7/01 Bancos cooperativos;</p> <p>6424-7/02 Cooperativas centrais de crédito;</p> <p>6424-7/03 Cooperativas de crédito mútuo;</p> <p>6424-7/04 Cooperativas de crédito rural;</p> <p>79-N Agências de viagens, operadores turísticos e serviços de reservas;</p> <p>82-N Serviços de escritório, de apoio administrativo e outros serviços prestados principalmente às empresas, <b>apenas:</b></p> <p>8230-0/01 Serviços de organização de feiras, congressos, exposições e festas;</p> <p>8230-0/02 Casas de festas e eventos;</p> <p>96-S Outras atividades de serviços pessoais, <b>apenas:</b></p> <p>9602-5/01 Cabeleireiros, manicure e pedicure;</p> <p>9602-5/02 Atividades de estética e outros serviços de cuidados com a beleza (depilação, massagem, limpeza de pele, ...);</p> <p>9609-2/02 Agências matrimoniais;</p> <p>9609-2/04 Exploração de máquinas de serviços pessoais acionadas por moeda (fotografia, balança, ...);</p> <p>9609-2/05 Atividades de sauna e banhos;</p> <p>9609-2/06 Serviços de tatuagem e colocação de piercing;</p> <p>9609-2/07 Alojamento de animais domésticos;</p> <p>9609-2/08 Higiene e embelezamento de animais;</p> <p>9609-2/99 Outras atividades de serviços pessoais não especificadas anteriormente (astrólogos, videntes, engraxates, mensagens fonadas, sanitários públicos);</p> <p><b>INSTITUCIONAL</b></p> <p>59-J Atividades cinematográficas, produção de vídeos e de programas de televisão; gravação de som e edição de música;</p> <p>85-P Educação, <b>apenas:</b></p> <p>8591-1/00 Ensino de esportes</p> <p>8592-9/01 Ensino de dança</p> <p>8592-9/02 Ensino de artes cênicas, exceto dança</p> <p>8592-9/03 Ensino de música</p> <p>8592-9/99 Ensino de arte e cultura não especificado anteriormente</p>			
--	--	--	--	--	--

TP4	UP1	Folha 9 / 23
-----	-----	--------------

Na hipótese de aprovação do PPCUB pela Casa Legislativa nos moldes hoje propostos pelo Executivo, restariam superadas, nos autos do processo 0110-000148/1986, as ilegalidades alusivas ao uso e atividades implementadas no Pier 21, condicionado ao pagamento de ONALT (extensão do uso), conforme Nota 3.

# Processo 0110-000148/1986 (3917)

## PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO

<b>SCES</b> Trecho 1 Lts 1/1, 1/1A, 1/1B, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6 e 1/7 Trecho 2 Lts 2/1A, 2/1B, 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/12A, 2/12B, 2/12C, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 2/23, 2/24, 2/25, 2/26, 2/27, 2/28, 2/29, 2/30, 2/31, 2/32, 2/33, 2/34, 2/35, 2/36, 2/37, 2/38, 2/39, 2/40, 2/41, 2/42, 2/43, 2/44, 2/45, 2/46, 2/47, 2/48, 2/49, 2/50, 2/51, 2/52, 2/53 e 2/54 Trecho 3 Lts 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9 e 3/10	<b>TO: 30%</b> <b>Corpo: 30%</b> <b>Subsolo optativo: 40%</b>	Frontal: 10,00m Fundos: 10,00m Laterais: 10,00m	0,60	9,00m (Obs. 10 e 13)	30%
---	---	---	------	-------------------------	-----

O órgão responsável pelo planejamento do CUB compreende que devem ser mantidos os mesmos parâmetros hoje existentes no que se refere à taxa de ocupação, à taxa de construção, à permeabilidade (agora expressamente prevista em substituição à taxa de pavimentação) e à altura. Vale dizer que a minuta propõe a altura máxima de 9 metros, autorizando que a caixa d'água e casa de máquinas ultrapassem a altura máxima definida em até 3,00m.

### NOTAS ESPECÍFICAS:

- 1) Para o Lote 1/8 do SCES Trecho 1, mediante aplicação de ONALT, são permitidas as atividades 4731-8/00 Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores, 4732-6/00 Comércio varejista de lubrificantes, 4530-7/03 Comércio a varejo de peças e acessórios novos para veículos automotores, 4530-7/05 Comércio a varejo de pneumáticos e câmaras-de-ar, 4784-9/00 Comércio varejista de gás liquefeito de petróleo (GLP), 4520-0/05 Serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores e 4520-0/06 Serviços de borracharia para veículos automotores.
- 2) É vedada a utilização da área da marina para estaleiro.
- 3) Haverá cobrança de ONALT, no caso de mudança de uso ou extensão da atividade prevista na norma original.
- 4) Será obrigatória a implantação da área arborizada para emissão da Carta de Habite-se.

A minuta apenas **excetua do limite de altura os ginásio cobertos, desde que justificado tecnicamente, não fazendo qualquer menção expressa a salas de cinema.**

TP4 UP1 Folha 21 / 23

- 5) No caso de uso de potencial construtivo acima do Coeficiente de Aproveitamento básico, incidirá a ODIR. Nesse caso, obrigatoriamente 30% do aumento de potencial construtivo deve ser destinado às atividades complementares, abertas ao público. As atividades complementares devem ter relação direta com o espaço público, sem mediação de cercas.
- 6) Caixa d'água e casa de máquinas poderão ultrapassar a altura máxima definida em até 3,00m.
- 7) Será obrigatória a implantação de vagas secas e molhadas para embarcações, em hangar, em pier, em flutuantes, na orla, em boias, levando em conta as normas de segurança e condições de manobras e navegabilidade, devendo respeitar o alinhamento das divisas laterais do lote, observadas as devidas anuências pertinentes junto ao órgão ambiental competente.
- 8) Para cada edificação, será definida uma cota de soleira, tendo como referência de nível: a Avenida Beira Lago, para as Áreas Especiais A, B e C, para os lotes ímpares e lotes 20, 22 e 36; a Via de Contorno, para os demais lotes pares.
- 9) Será permitida a construção de castelo d'água, cuja altura deverá ser justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou exigência do Corpo de Bombeiros. O castelo d'água deve respeitar os afastamentos obrigatórios e ser integrado à edificação para efeitos de composição arquitetônica do conjunto.
- 10) Caixa d'água e casa de máquinas poderão ultrapassar a altura máxima definida em até 3,00m. Ginásio coberto também poderá ultrapassar a altura máxima desde que justificado tecnicamente.
- 11) No SCES Trecho 2 Lote 2/22, é permitida a construção de residência para administrador/caseiro.
- 12) No SCES Trecho 2, Centro de Lazer Beira Lago Área Especial 1 e no SAIS Lotes 5 e 6, é permitida a construção de uma residência do tipo econômica, para vigia ou zelador, com área máxima de 68m².
- 13) Para lotes com qualquer uma das dimensões igual ou superior a 50m devem ser definidas três cotas de soleira, considerada a maior dimensão, de modo a possibilitar a acomodação do projeto arquitetônico ao perfil natural do terreno ou ao greide da via ou área pública do entorno imediato, evitando afloramento do subsolo.
- 14) De acordo com o projeto técnico do equipamento público, respeitadas as características da UP e os requisitos da legislação do tombamento do CUB. Quando o parâmetro técnico não se coadunar com esses requisitos, e mediante laudo técnico especializado, os órgãos de preservação deverão dar a anuência.
- 15) Os parâmetros de uso e ocupação do solo, ainda não definidos nesta PURP para o SCES Trecho 3 Polo 7 Parque de Ciência e Tecnologia, devem observar o Plano de Ocupação conforme as diretrizes específicas definidas para Áreas de Gestão Específica - AGE nesta Lei Complementar.
- 16) Para os empreendimentos com uso de alojamento, as unidades imobiliárias autônomas devem pertencer ao pool dos serviços hoteleiros.

## Processo 0110-000148/1986 (3917)

- Diante do exposto, o fato da edificação do Pier 21 estar integrada ao tecido urbano da cidade, além de ter obtido, ainda que de forma ilegal, o aval da Administração Regional do Plano Piloto, impõe a observância disposto no Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942, conforme expressa previsão do art. 86, §1º, do Decreto n.º 39.272, de 2018, se fazendo necessária a indicação as condições para que a regularização ocorra de modo proporcional e equânime e sem prejuízo aos interesses gerais, não se podendo impor aos sujeitos atingidos ônus ou perdas que, em função das peculiaridades do caso, sejam anormais ou excessivos.
- Ademais, o art. 86, §7º, do Decreto n.º 39.272, de 2018, permite que o interessado busque a regularização do licenciamento de obras paralelamente ao procedimento realizado pela COVIR, o que vem sendo providenciado, naquilo que possível, pelos interessados.