

## Processo 0146-000311/2002 (4732)

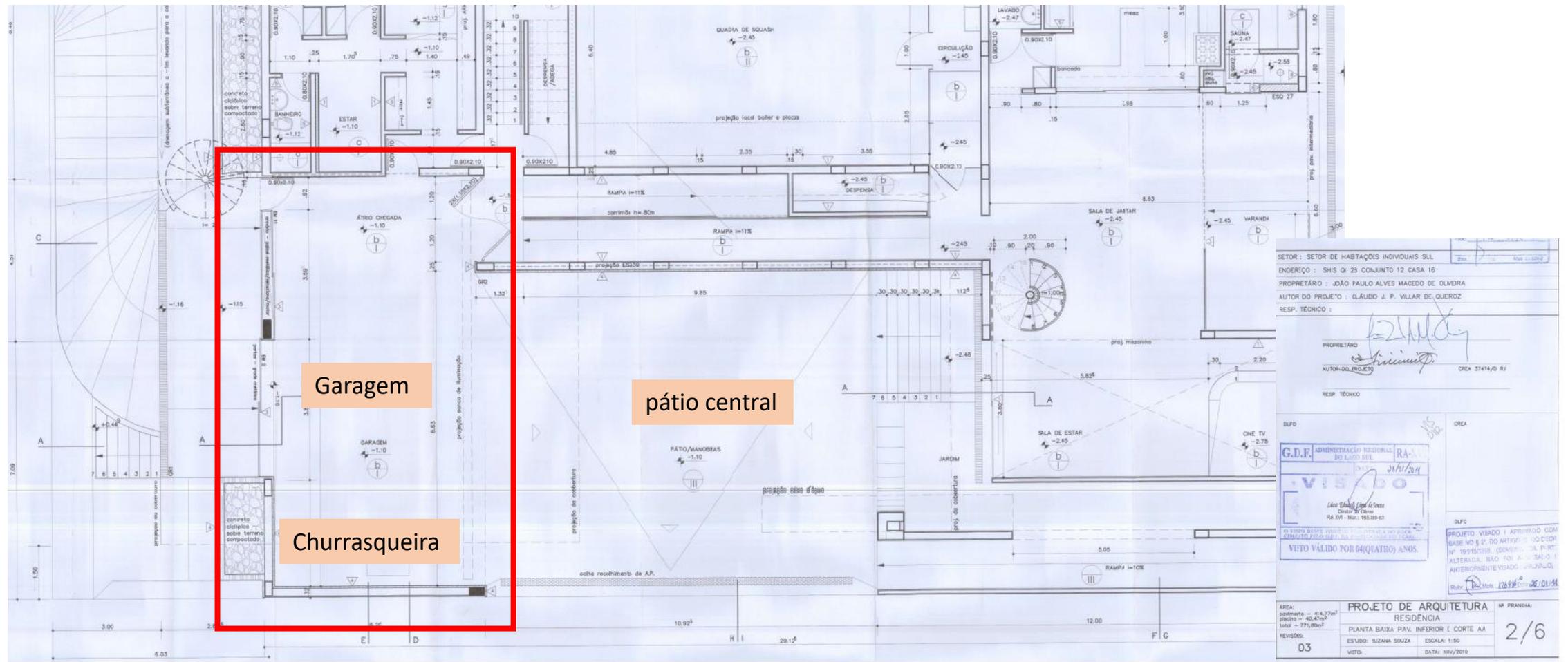
Endereço: SHIS QI 28 CONJUNTO 12 CASA 16 – LAGO SUL/DF

*Conforme Decisão nº 05/2020, expedida em 19/02/2020 pela CPCOE, foi deliberado que o processo siga o rito e análise do instrumento de regularização por meio da Lei 940/2018, Lei da Compensação Urbanística. Registra-se a votação do Colegiado com 10 (dez) votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhum voto de abstenção.*

- Após deliberação, processo seguiu o rito da compensação urbanística na Coordenação de Habitações Unifamiliares (COUNI). Em 03/03/2020, a COUNI enviou a Notificação de Exigência nº 722/2020.
- Em 01/06/2020, interessado solicitou dilação de prazo de 30 dias para apresentação do cumprimento de exigências elencadas na referida Notificação.
- Em 15/07/2020, o interessado apresentou recurso em relação à Notificação de Exigências de Compensação Urbanística nº 0722/2020, a Decisão nº 04/2020 da CPCOE e o Parecer nº 05/2020 da COVIR, no qual solicita a exclusão da área de churrasqueira da Compensação Urbanística, ponto indicado no Parecer em que não se caracteriza como tal uma vez que não está integrado à área de lazer, que se encontra na parte posterior da edificação, caracterizado como prolongamento da garagem onde a mesma ocupa a área de afastamento.

Solicita deferimento do pedido de Compensação Urbanística para as áreas de 13,24 m<sup>2</sup> no pavimento térreo e 9,24 m<sup>2</sup> no pavimento superior, totalizando 22,48m<sup>2</sup> conforme MDO e Projeto de Regularização, excluindo a área da churrasqueira do pleito, uma vez que a mesma já se encontra devidamente aprovada e licenciada e não sofreu alterações desde então.

# Processo 0146-000311/2002 (4732)



Conforme Código de Obras e Edificações vigente à época diz:

*“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.”*

### JUSTIFICATIVAS INTERESSADO EM RELAÇÃO A ÁREA DESTINADA À CHURRASQUEIRA

- Em seu recurso (45665122) o interessado alega que não há dispositivo legal vigente à época da obrigatoriedade de construção da churrasqueira anexa à piscina, 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.
- Pode-se atestar o uso do pátio central, adjacente a churrasqueira, para atividades de lazer e finalmente 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. Anexa fotos.



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



Pátio Central, adjacente à churrasqueira com atividades de lazer

- 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.
- 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.
- Proximidade do acesso frontal, de forma a evitar a circulação de convidados por todo o terreno.
- 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.
- 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.