



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Central de Aprovação de Projetos

Comissão de Irregularidades

Parecer SEI-GDF n.º 7/2023 - SEDUH/CAP/COVIR

I - RELATÓRIO

Os autos vieram a esta Comissão em decorrência do Requerimento Padrão solicitando "Carta de Habite-se Total" (69303853) após o questionamento da Subsecretaria de Fiscalização de Obras acerca de possível desrespeito à NGB 40/87 por parte do projeto licenciado para o endereço **Setor de Habitações Individuais Geminadas Sul - SHIGS 715 Bloco I lote 60, Plano Piloto/DF de edificação com uso residencial (habitação unifamiliar)**. Tendo sido solicitado pelo proprietário, posteriormente, o cancelamento do Alvará de Construção n. 1628/2021, emitido em 2021 (104341001 e 104684520), realizou-se a análise do projeto vigente até então.

Para um melhor entendimento foi feito um breve histórico do processo de licenciamento:

Histórico processo 0141-003161/2012

22/08/2012	Visto de projeto de modificação com acréscimo de área	No informativo consta 161,88m² de área construída. Informa ser "obra de modificação com acréscimo de área". Não cita projeto ou alvará anterior.
07/10/2013	Visto de projeto de modificação com acréscimo de área	No informativo consta 226,48m² de área de construção. Informa ser "obra inicial" com "acréscimo de área". Cita o projeto visado anteriormente, mas não cita nenhum alvará anterior.
24/10/2013	Licença de execução de obra	Licença para demolição total de 69,00m²
28/04/2014	Visto de projeto de modificação com acréscimo de área	No informativo de visto consta 226,48m² de área inicial, 27,15m² de acréscimo e 253,63m² de área total. Cita o projeto visado anteriormente, mas não cita nenhum alvará anterior.
25/07/2014	Visto de projeto de modificação com decréscimo de área	No informativo de visto consta 253,63m² de área inicial; 4,58m² de acréscimo; 77,14m² de decréscimo e 176,28m² de área total. Cita o projeto visado anteriormente, mas não cita nenhum alvará anterior.
25/08/2014	Alvará de Construção n.º 044/2014	Licencia o projeto visado em 25/07/2014 com área de 176,28m².
28/04/2016	Visto de projeto de modificação com decréscimo de área	O informativo de visto consta 176,28m² de área inicial; 3,36m² de decréscimo e 172,93m² de área total. Cita o projeto visado anteriormente, mas não cita nenhum alvará anterior.
04/05/2016	Alvará de construção, n.º 004/2016	Licencia o projeto visado em 28/04/2016 com 172,93m².
22/06/2016 12/12/2019 27/07/2021	Vistorias para Habite-se	Constatam construção de escada que não havia no projeto, ocupação de área pública, cobertura do poço de ventilação, dentre outros.
26/08/2021	Alvará de construção n.º 1628/2021, nos termos da Lei n. 6.412/2019	Licencia o projeto depositado em 17/08/2021, nos termos da Lei n. 6.412/2019. Foi cancelado em 13/03/2023, a pedido do interessado, após questionamento do órgão fiscalizador.

Considerando o cancelamento do alvará, foi feita avaliação do projeto visado em 27/04/2016 que originou a emissão do alvará de construção n. 004/20016.

Esse é o relato daquilo que é relevante para a fundamentação a seguir.

II - FUNDAMENTAÇÃO

Quanto aos indícios de ilegalidade apresentados no Relatório Circunstanciado n.º 04/2023 - SEDUH/CAP/COVIR (106826085), a parte interessada apresentou recurso (112153148) o qual esclarece os itens apontados. Em relação às respostas dos itens listados no Relatório Circunstanciado esclarecemos abaixo:

1- Utilização da cobertura para área técnica de ar condicionado, extrapolando o item 12.2 da NGB 40/87: apenas para caixa d'água;

2- Presença de um pavimento acima do pavimento superior, que não é o compartimento permitido pela norma - a caixa d'água (item 5 e 12.2).

O item 5 da NGB 40/87 define o "Máximo de pavimentos permitidos: 2" e o item 12.2 da NGB 40/87 é categórico: "É proibida a utilização da cobertura, salvo para caixa d'água".

O interessado alega no recurso apresentado que:

A área técnica e a caixa d'água correspondem a um único elemento no conjunto arquitetônico e a concepção da casa contempla apenas dois pavimentos (térreo e pavimento superior). A parte que fica com o nome caixa d'água tem, além da mesma o boiler para aquecimento da água utilizada na residência. Eles ficaram a esta altura por causa do projeto hidráulico que exigiu uma altura geométrica mínima para manter a vazão e pressão mínimas necessárias nos diversos equipamentos hidráulicos da casa.

A área técnica que fica abaixo da caixa d'água contempla elementos que devem ficar isolados do contexto de água, inclusive com a presença do inversor de energia fotovoltaica com fácil acesso para operacionalização.

As placas fotovoltaicas ficaram acima da tampa da caixa d'água e na frente da área técnica por limitações impostas pelos cálculos do projeto fotovoltaico. Ele exige critérios inegociáveis de inclinação das placas, localização para evitar sombreamento das mesmas e outros quesitos (anexo as fotos e projeto aprovado e executado).

(...)

Vale frisar novamente que o número de pavimentos da obra corresponde a dois. Afinal, a área técnica e o compartimento da caixa d'água formam um prisma arquitetônico único e não são considerados pela norma.

(...)

O item 12.2 reza que é proibida a utilização da cobertura, salvo para caixa d'água. As demais questões colocadas pela escada, pelas portas e pela laje podem ser facilmente explicadas e entendidas. As lajes impermeabilizadas facilitam acesso para manutenção sem risco de quebrar telhas e facilitam a limpeza de possíveis entupimentos do sistema de captação de águas pluviais. As lajes frontais abrigam placas fotovoltaicas, cujo inversor está na área técnica. Estes itens foram acrescidos nos últimos anos para promover a tão sonhada economia energética. A escada metálica e as portas facilitam o acesso para manutenção e demais intervenções julgadas pertinentes. Vale ressaltar que nenhum destes itens fere a arquitetura urbanística ou causa problemas para qualquer cidadão. Os artefatos são internos e inertes para o meio externo, até mesmo do ponto de vista visual.

O projeto informa nas áreas técnicas tratem-se de equipamentos para "ar condicionado", "elétrica e telefonia".

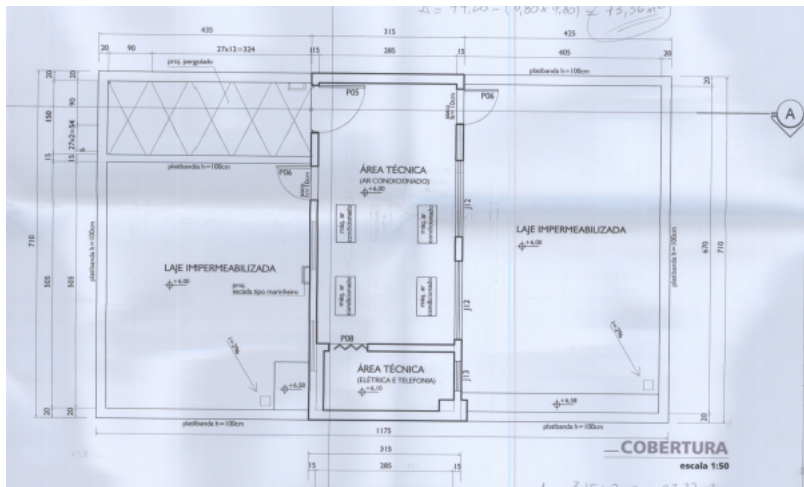


Figura 1: Planta Baixa Pavimento Área Térrea

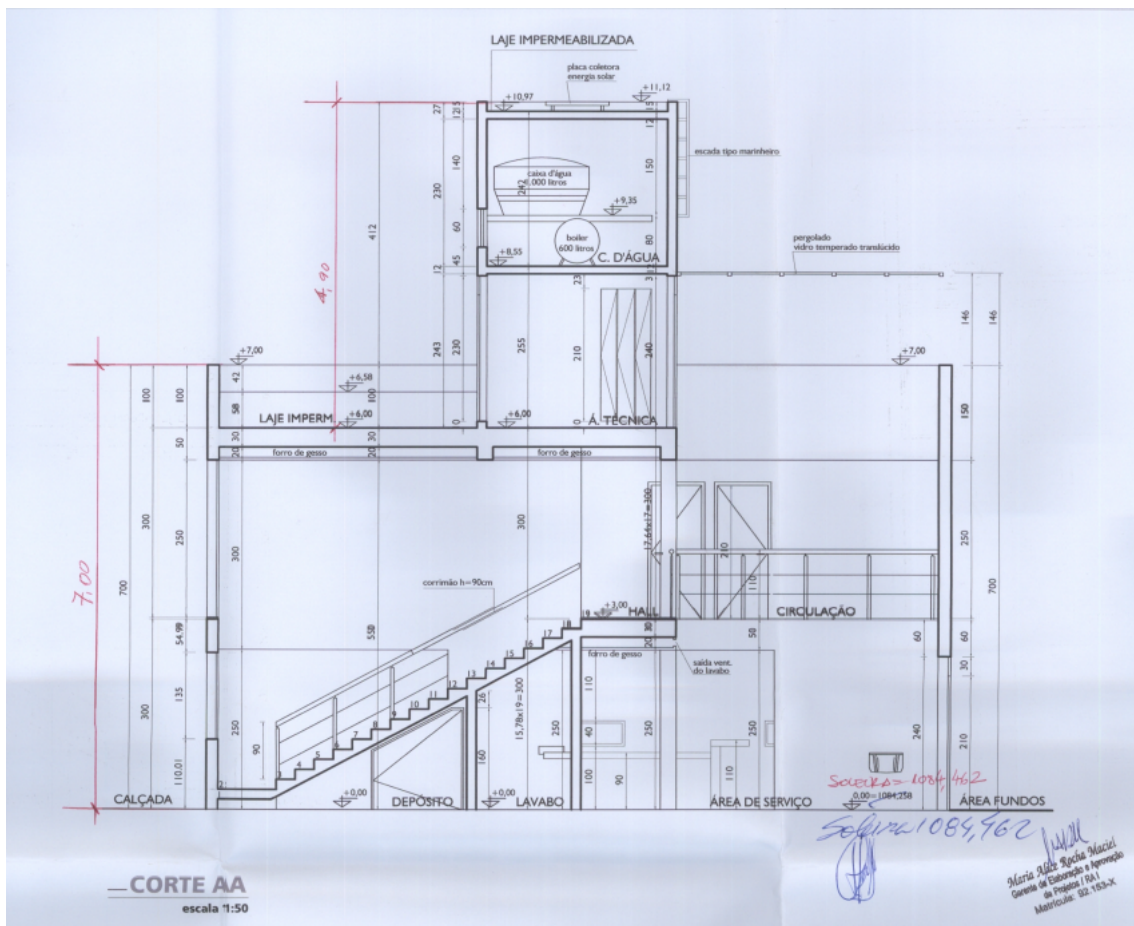


Figura 2: Corte AA

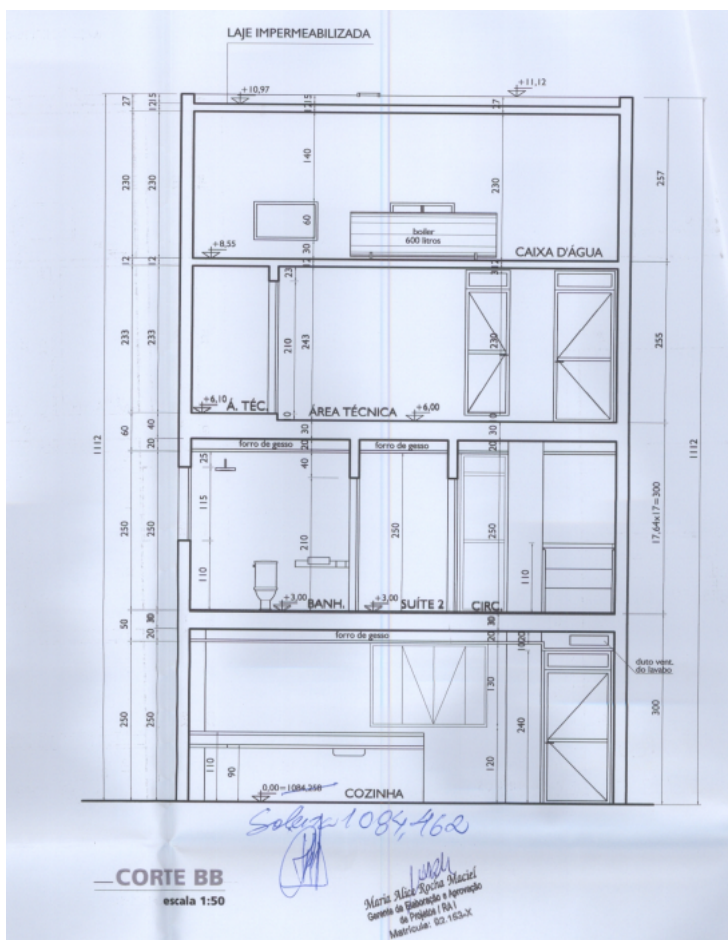


Figura 3: Corte BB

A NGB 40/87, publicada em 08/01/1988 mas vigente até o presente momento, não prevê outros usos para a área de cobertura que a localização da caixa d'água.

Nota-se que o compartimento caixa d'água fica em nível superior ao "áreas técnicas", seu acesso é exclusivo e feito a partir do pavimento das áreas técnicas, porém de forma independente destas.

3- O elemento mais alto da edificação, excetuando o compartimento da caixa d'água, é o pergolado coberto (e o compartimento "área técnica - ar condicionado"). Ele dista 8,46m do nível da cota de soleira, extrapolando a altura máxima permitida de 7,00m no item 6 da NGB.

O item 6 da NGB 40/87 estabelece que a altura máxima da edificação permitida deve ser de 7,00m, medida a partir da cota de soleira, incluindo cumeeira e excluindo caixa d'água, "cuja altura não ultrapasse sua distância às fachadas frontal e/ou posterior devendo fazer parte do conjunto arquitetônico".

De acordo com o autor, a parte superior da parede está posicionada exatamente 7 metros acima do solo, já foi examinada anteriormente sem nenhuma constatação de mudança e coincide com a posição da saliência na parte superior do segundo andar.

Não faz menção ao pergolado coberto, que seria o ponto mais alto da edificação, excetuado o volume da caixa d'água e com mesma altura do compartimento "área técnica". A figura 4 a seguir mostra em A - a altura da edificação incluída a caixa d'água (10,90m), em B - a altura do pergolado coberto (8,46m) e em C - a altura da platibanda (7m), considerada no recurso.

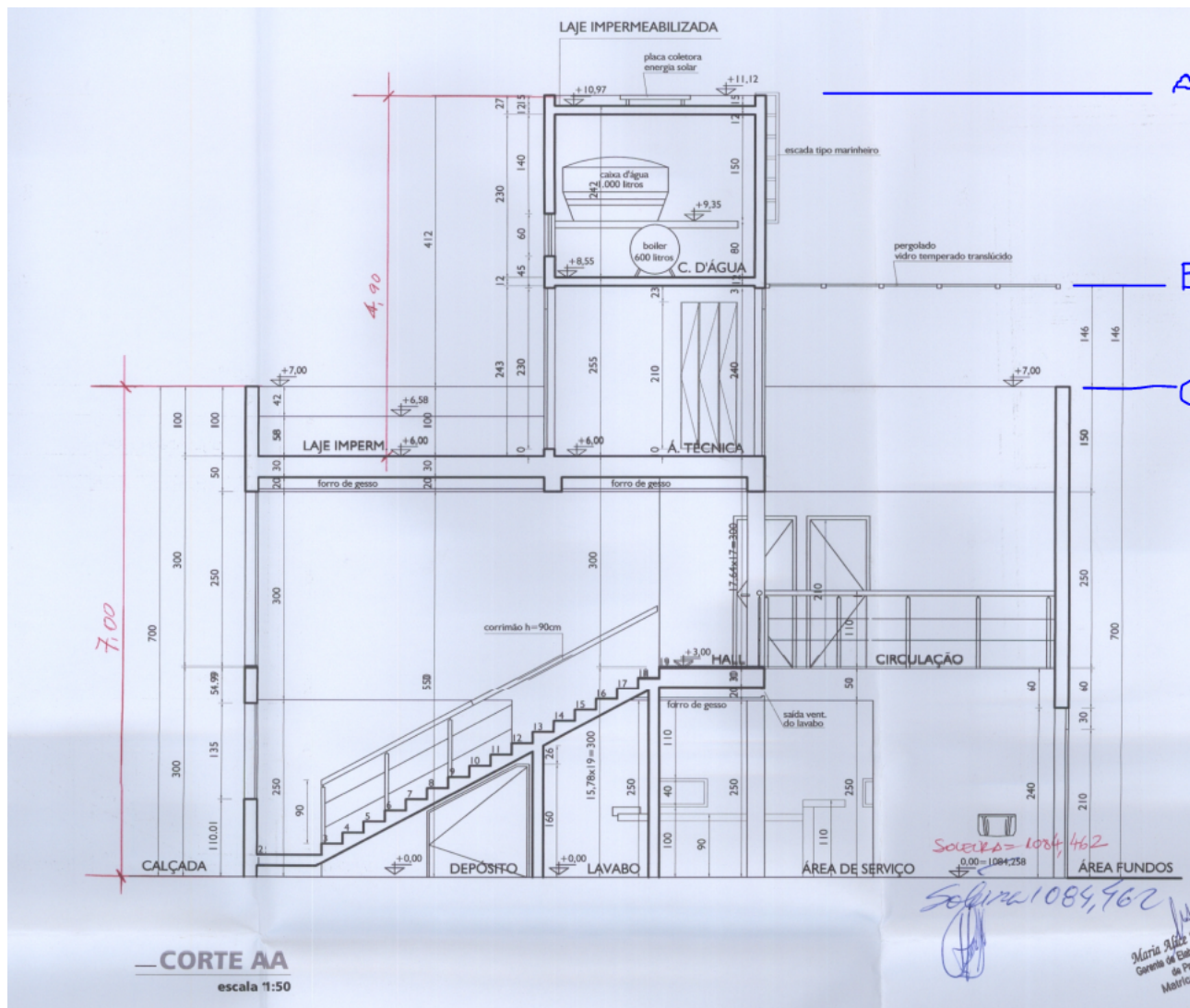


Figura 4: Corta AA com destaque para as diversas alturas.

Sendo assim, tal como está no projeto, a altura da edificação em comento apresenta 8,46m, extrapolando o máximo permitido.

4- A altura do volume da caixa d'água ultrapassa sua distância às fachadas frontal (4,25m) e posterior (4,35m), contrariando o item 6 da citada norma.

O item 6 da NGB 40/87 determina que a altura máxima permitida para a edificação (incluindo a cumeeira) deve ser de 7,00m, "a partir da cota de soleira fornecida pela Divisão de Topografia e Cadastro - DTC/DeU/SVO, excluindo caixa d'água, cuja altura não ultrapasse sua distância às fachadas frontal e/ou posterior devendo fazer parte do conjunto arquitetônico" (grifo nosso).

Além da altura da edificação extrapolada conforme esclarecido anteriormente, a altura do volume da caixa d'água excede o limite imposto pela norma: apresenta 4,90m ao mesmo tempo em que dista 4,35m e 4,25m das fachadas posterior e frontal, respectivamente.

O autor alegou em recurso que:

A altura constante na execução da obra está com 4,95 metros. Foi realizada uma execução com 70 cm acima do valor em projeto. Tal execução não impacta em nada a arquitetura local. Possivelmente, a cota apontada no projeto microfilmado para esta altura não foi corrigida na projeto disponibilizado para execução na obra.

5- O item 7 da NGB 40/87 obriga a existência de "áreas internas descobertas para ventilação e iluminação, segundo prismas retos, com largura mínima de 1,50m". A presença do pergolado coberto afronta esta exigência.

O autor alega que a "largura mínima de 1,5 metros é respeitada. Neste caso, o cobrimento com telha de policarbonato onduladas e transparentes permite tanto a iluminação quanto a ventilação. Afinal, a telha ondulada tem frestas."

Importante observar que o texto da norma é explícito na exigência de "áreas internas descobertas" e que, conforme corte AA (ver figura 2), no projeto ora em debate a parede da fachada posterior é interrompida a uma distância de 1,46m da cobertura, permitindo a ventilação; porém, as vistorias realizadas para Habite-se foram feitas com base no projeto do alvará cancelado, que não apresenta tal abertura.

III - CONCLUSÃO

O autor requer a convalidação do Alvará de Construção nº 04/2016, em função do artigo 76 da Lei 6.138/2018 e acrescenta:

Caso a concessão não possa ser realizada, baseada no decurso de prazo de cinco anos, solicito-vos que archive este processo e não adote qualquer sanção punitiva até que este signatário tenha condições econômicas efetivas de fazer as adaptações exigidas pela Administração Pública. Tal pedido se embasa na atual restrição financeira causada pela recente pandemia e demais desdobramentos na economia.

Pelo exposto, esta Comissão de Verificação de Ilegalidades conclui que:

- Houve irregularidade na aprovação do projeto arquitetônico de 27/04/2016 no que se refere à utilização da cobertura para usos que extrapolam o permitido, caixa d'água, inclusive com caracterização de um pavimento entre o pavimento superior e o compartimento de caixa d'água.
- Houve irregularidade na aprovação acerca da altura máxima da edificação.
- Houve irregularidade na aprovação acerca da relação entre altura do volume da caixa d'água e sua distância em relação às fachadas frontal e posterior.
- Houve irregularidade na aprovação ao permitir a cobertura da área descoberta prevista para ventilação e iluminação.

Por fim, submetemos o Parecer à CPCOE para análise quanto às irregularidades constatadas, ressaltando que o projeto se enquadraria no Art. 76 da Lei 6.138/2018 (COE/DF). Ressaltamos, ainda, o fato de que a obra vistoriada para fins de Habite-se diverge em alguns pontos do projeto objeto deste licenciamento, referindo-se ao licenciamento questionado pelo órgão fiscalizador e cancelado a pedido do proprietário. Dessa forma submetemos o parecer à CPCOE para análise dos fatos.

NATÁLIA DUTRA DE SOUSA

Presidente

RAYANE MONTEZUMA LEÃO

Vice Presidente

MARIA GABRIELA JAMAL PRATA VASCONCELOS DA SILVA

Membro titular

RAQUEL SAÚDE BERNARDES ARCANJO

Membro titular

MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA

Membro titular



Documento assinado eletronicamente por **MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA - Matr.0156955-4, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 29/05/2023, às 12:17, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **NATÁLIA DUTRA DE SOUSA - Matr.0270518-4, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 29/05/2023, às 14:04, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **RAYANE MONTEZUMA LEAO - Matr.1661473-9, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 29/05/2023, às 14:24, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MARIA GABRIELA JAMAL P. V. SILVA - Matr.0268257-5, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 29/05/2023, às 14:33, conforme art. 6º do Decreto nº 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= **112572027** código CRC= **2B451663**.

