



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA
ASSESSORIA TÉCNICA

PARECER TÉCNICO 40/2010 – PROURB

Referência: Memo 561/2010
NGB 144/88

Assunto: Índícios de construção desrespeitando a destinação do lote

Ementa: divergências entre a destinação proposta para o edifício em obras e a destinação da Área Especial para Jardim de Infância da SHCGN 710 da Asa Norte

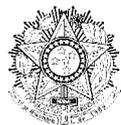
I - OBJETIVO

1 Por solicitação da 4ª Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística, os Arquitetos e Urbanistas Cristiano Nascimento e Karina Felix Ramos compareceram ao local para verificação e documentação fotográfica de tudo o que interessar possa. Foi analisada ainda a Norma de Gabarito – NGB 144/88, que trata do setor, e define os parâmetros e destinação dos lotes de ensino em todas as quadras de 703 a 716.

II - ANÁLISE

2 Em vistoria ao local, foi observado que a área encontrava-se cercada, com tapume e que várias máquinas encontravam-se em serviço. Observou-se ainda que várias árvores já haviam sido derrubadas, restando ainda menos de vinte por cento do total de espécies vegetais existentes no local. As motosserras ainda estavam em serviço, por volta das quatorze horas e trinta minutos, quando esta equipe se retirou. Alguns moradores do local ainda se encontravam nas imediações, pelo que nos abordaram no intuito de trocar informações a respeito do fato. Na entrada da obra foi visto um ônibus da polícia militar com alguns integrantes daquela corporação em seu interior e outros tantos foram avistados também nas imediações.

3 Foi fotografada a placa com informações técnicas da obra, em que se lia entre as informações a de que o terreno tem como endereço “Área Especial para Jardim de Infância” (vide anexo de imagens), o que confirma a informação encontrada no Siturb – Sistema de Informação Territorial Urbana do Distrito Federal, em que o endereço abreviado, encontra-se assim descrito: SHCGN 710 JI.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA
ASSESSORIA TÉCNICA

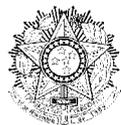
No entanto, a mesma placa indica que o uso da edificação em construção é de Ensino Fundamental.

A NGB 144/88 que trata do lote em questão, bem como de outros lotes nas quadras 703 a 716, listou em seu item **3 - uso permitido**, no item **3a.) Creche, Maternal, Jardim de Infância e Ensino de 1º Grau**, e em seu item **3b.) Entidades de Assistência e/ou Ensino de 1º Grau aos Excepcionais, Exclusivamente para o lote da quadra 709**, de tal forma que não indicou qual dos lotes seria destinado a cada um dos usos, deixando a cargo das PR's e ACH's - Plantas de Parcelamento, as referidas informações. No entanto, não tivemos acesso a tais plantas.

4 De par disto, verificou-se que o tratamento dado na legislação mais geral é ambíguo no que tange à distinção entre estas duas modalidades de ensino, tendo esta arrolado os dois usos (ensino fundamental e jardim de infância) na mesma classificação, tanto na tabela de **classificação de usos e atividades** (Decreto 19.071, de 06 de março de 1998) quanto ao tratar de **pólo gerador de tráfego**, a exemplo da Lei 2.105 e Decreto 19.915 de 1998 (Código de edificações do DF), em sua tabela IV, e Decreto 26.048 de 2005, nas tabelas VII e VIII, tendo todas estas arrolado conjuntamente os dois usos.

5 No entanto, facilmente se verifica, na prática, que os efeitos causados na vizinhança por um jardim de infância são visivelmente menores se comparados a uma escola para adolescentes, especialmente as preparatórias para exames, como é o caso da escola em questão, que certamente virá a atrair estudantes de toda uma região, quando o jardim de infância costuma ser um pólo de atração local, para dentro da quadra, quando muito para quadras contíguas. Desse modo, e na falta de uma posição mais clara oriunda da legislação pertinente, opinamos pela necessidade de manifestação da Seduma – Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação no presente caso.

6 Quanto à informação de que o terreno teria sido demarcado a maior que o tamanho constante do registro público cartorial, nada podemos afirmar, pois não tivemos acesso a tais documentos. No entanto, em consulta ao Siturb - Sistema de Informação Territorial e Urbana do Distrito Federal, verificou-se que os limites do terreno formam um polígono retângulo, o que difere da posição do tapume, que foi fixado sobre as calçadas de pedestres (ver anexo de imagens). Esta ocupação de área pública com o tapume avançando sobre as calçadas é prevista em determinados casos, desde que autorizada mediante procedimento específico junto à Administração Local (arts. 65 a 79 da Lei 2.105 de 8/10/1998, e respectivo Decreto nº 19.915, de 17 de dezembro de 1998, arts. 58 a 70, que compõem o Código de Edificações do distrito Federal), sendo que o desvio de circulação de pedestres, como é o caso, deve ser autorizado pelo DETRAN (art. 64 do referido Decreto).



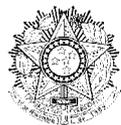
MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA
ASSESSORIA TÉCNICA

- 7 Sugerimos que a Administração de Brasília seja consultada quanto à autorização para a construção de tapume em área pública, e ainda que se consulte:
- 8 A Terracap, para que informe se houve mudanças no tamanho e/ou limites do lote, desafetação de área pública e consequente audiência pública, caso se apliquem.
- 9 O Ibram para que informe se houve autorização para cortes de espécies vegetais, se aplicável.
- 10 A Seduma para que emita parecer sobre se houve neste caso mudança de destinação do lote, de jardim de infância para ensino fundamental, ou se estas atividades são intercambiáveis para efeito da norma, e caso se confirme a primeira opção – mudança de destinação - se tal mudança seguiu o rito prescrito para as mudanças do tipo, bem como qualquer outro esclarecimento em relação às normas referentes ao lote.

Brasília, 6 de maio de 2010

Cristiano de Sousa Nascimento
Assistente Técnico Prourb – Mat. 2299-3
Arquiteto e Urbanista CREA 9.006/D-DF

Karina Felix Ramos
Técnico Administrativo Mat 1424-9
Arquiteta e Urbanista Crea 9.330/D-DF



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA
ASSESSORIA TÉCNICA

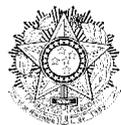
III - ANEXO DE IMAGENS



Imagem 1 - Pau - Ferro recém derrubado



Imagem 2 – A mesma árvore, logo após o corte.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA
ASSESSORIA TÉCNICA

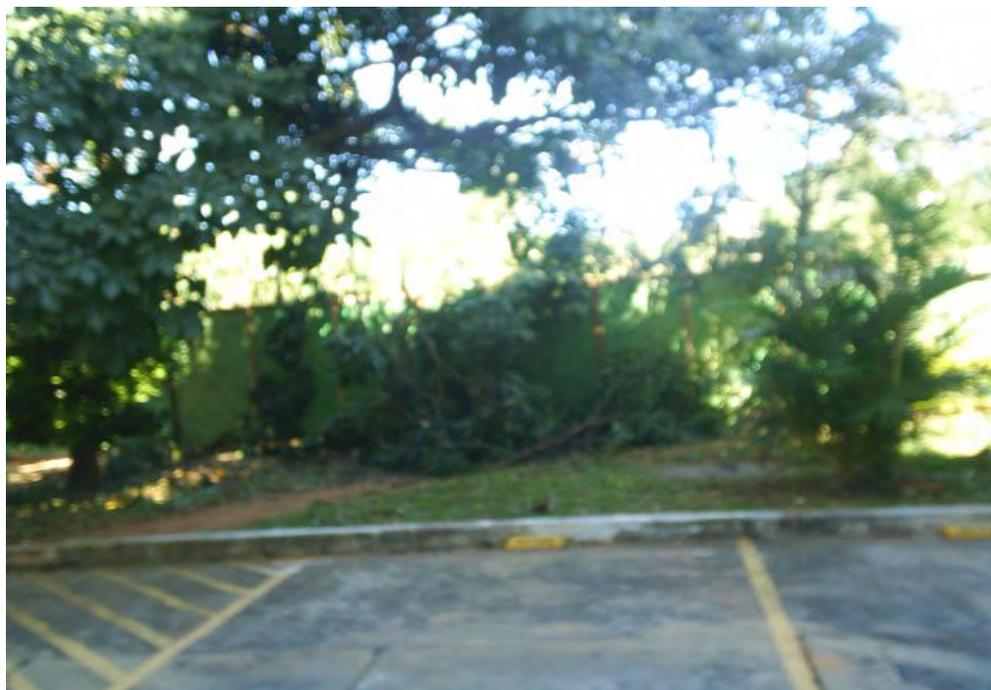
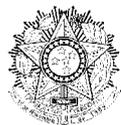


Imagem 3 – vista do tapume, a partir do interior da quadra residencial.



Imagem 4 – vista de um dos edifícios vizinhos, mostra várias espécies derrubadas, e na lateral direita da imagem, o tapume contornando o edifício comercial vizinho.



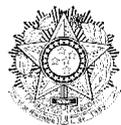
MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA
ASSESSORIA TÉCNICA



Imagem 5 – Nova vista do terreno, agora mostra a extremidade lateral do tapume, sobre a calçada que dá passagem aos pedestres



Imagem 6 – Ainda mostra o terreno, com carros e, ao centro da foto, homem cortando os galhos de um grande pau-ferro já derrubado.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA
ASSESSORIA TÉCNICA



Imagem 7 – nova vista do terreno ainda do prédio vizinho, mostra várias árvores cortadas.



Imagem 8 - outra vista, mostra em primeiro plano duas mangueiras ainda em pé, estas na parede externa .



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA
ASSESSORIA TÉCNICA



Imagem 9 – nova vista mostra várias árvores já derrubadas e poucas ainda em pé, como é o caso das mangueiras e o espécimen ao centro da imagem.



Imagem 10 – vista mais próxima, mostra o tapume, ao fundo e ao centro, árvore derrubada.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA
ASSESSORIA TÉCNICA



Imagem 11 – No canto esquerdo da imagem, homem portando moto serra, corta árvore.



Imagem 12 – Vista para dentro do lote, através de orifício no tapume.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA
ASSESSORIA TÉCNICA



Imagem 13 – nova imagem através do tapume



Imagem 14 – Vista da entrada do canteiro de obras: na lateral, avista-se o ônibus da Polícia Militar, e logo acima a placa do CREA, com as informações pertinentes ao terreno.



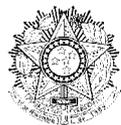
MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA
ASSESSORIA TÉCNICA



Imagem 15 – vista da mencionada placa com informações sobre o terreno.



Imagem 16 – imagem obtida através do tapume, mostra árvore derrubada e seus galhos cortados.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA
ASSESSORIA TÉCNICA



Imagem 17 – árvore de pau-ferro derrubada sobre o tapume.



Imagem 18 – outra vista da mesma árvore.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA
ASSESSORIA TÉCNICA

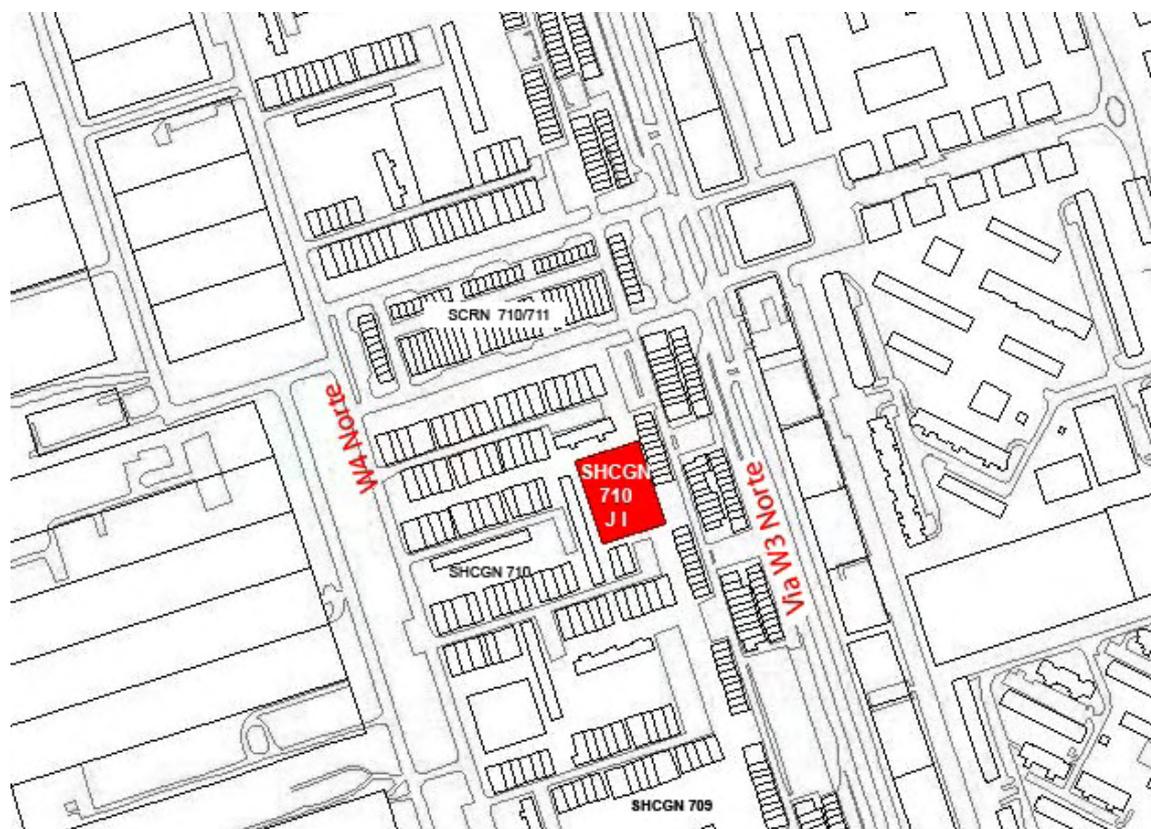
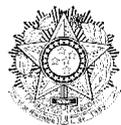


Imagem 19 – mapa com a localização do terreno



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA
ASSESSORIA TÉCNICA



— Área fechada pelo tapume das obras (aproximada)

— Área do tapume com obstrução de circulação de pedestres (aproximada)

Imagem 20 – traçado do tapume