

**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 8/2020 - SEDUH/CAP/COVIR

**I - RELATÓRIO**

1. O processo administrativo nº 0146-000276/2004, alusivo ao **lote "K", da QI 11, do Comércio Local, do SHI/SUL - Lago Sul — Brasília/DF**, iniciou-se em 29.03.84, e, apesar de não constar projeto aprovado nos autos, encontra-se à folha 08 o **Alvará de Construção nº 327/82** de finalidade comercial e área de 1.210,54m<sup>2</sup> datado de 30/04/82. Na mesma data, consta à folha 07 o **Habite-se nº 225/82** de mesma área. Importante ressaltar que posteriormente (fls. 175 a 202, vols. 05 e 06) foi protocolada cópia do microfilme do projeto aprovado em 29.01.82.
2. Em 22.09.99 o interessado protocolou requerimento solicitando aprovação de projeto de modificação, e, em 18.10.99, consta o **projeto aprovado** (fls.14 a 21, vol.01), bem como o **informativo de aprovação nº 257/99** de área 199,42m<sup>2</sup>.
3. Em 31.01.02 foi solicitado visto de projeto de modificação sem acréscimo. Após uma notificação de exigência, o processo foi indeferido em 24.11.03 pelo fato do projeto ocupar área pública.
4. Em 09.12.03 foi apresentado um memorial justificativo rebatendo os pontos indicados no indeferimento que estariam em desacordo com a norma. Em 13.02.04, verifica-se uma réplica do recurso do comunicado de indeferimento emitido pela Administração Regional do Lago Sul, (fls. 96 a 100, vol. 04). O mencionado documento indica, em apertada síntese, que foram apresentados diferentes projetos, em datas distintas que, porém, possuíam as mesmas exigências (ocupação de área pública sob marquise e criação de rampa para subsolo entre outras).
5. O processo foi direcionado à Secretaria de Coordenação das Administrações Regionais, com o questionamento sobre o uso uma vez que foi indicado "revenda de veículos novos", onde seria permitido pela NGB 102/90 somente "Comércio de peças e Acessórios e Revendedores de Motos". Em resposta (fl. 105, vol. 04), o subsecretário retorna os autos indicando que:  

"(...)  
4 - Por força da Lei Complementar nº676, de 27 de dezembro de 2002 que em seu art. 2º estabelece: "Até aprovação do Plano Diretor Local, não serão permitidos o aumento de potencial construtivo e alteração de uso".
6. Às folhas 109 a 116 notam-se uma série de cartas (02.03.04, 12.03.04, 30.03.04, 03.05.04) do interessado esclarecendo que o edifício destina-se exclusivamente à exposição promocional, além de ressaltar a necessidade da rampa de acesso ao subsolo além das melhorias trazidas pela ocupação do poço inglês e da galeria obrigatória.
7. Na data de 31.03.04 o interessado apresenta uma carta indicando que estaria procedendo à construção de uma rampa externa, indispensável ao acesso de veículos. Assim, questiona se existe algum motivo que impeça a implantação da referida rampa.

8. A demanda, então, foi enviada à SUDUR/SEDUH para esclarecimento sobre a possibilidade da aplicação da INTC nº 01/95, que dispõe sobre uso de área pública; sobre a possibilidade de acesso ao subsolo, uma vez que a NGB permite; e sobre o aumento do potencial construtivo, conforme Emenda nº 40 à Lei Orgânica do Distrito Federal.
9. Em 22.06.05, os autos retornam à Administração do Lago Sul com a justificativa de que não havia sido apresentado qualquer manifestação naquela unidade.
10. À fl. 150, solicita-se a aprovação de projeto de modificação. Diante desse expediente, a gerência de aprovação da Região Administrativa envia os autos à DIROB informando que a ocupação do pavimento térreo e superior que excedem os limites do lote foram aprovadas em 1982. No mesmo documento, é questionado se o interessado poderia ocupar além dos limites do lote com destinação à garagem uma vez que a NGB não faz menção, além da questão do acesso à garagem previsto pela NGB e, ainda, se seria possível aprovar caso não houvesse acréscimo de área.
11. Em 08.03.10 (fl.208, vol. 06), a SUPLAN esclarece a impossibilidade de aplicação da LC. 755/2008, uma vez que a NGB estabelece destinação do subsolo para depósito e/ou complemento da loja, além de não ser possível a construção da rampa de acesso. Por fim, a subsecretaria indica que a análise da proposta de modificação deve atender o disposto no §2º do artigo 25 do Decreto nº 19.915/1998, que dispõe sobre projeto de modificação.
12. Nesse contexto, houve o prosseguimento da análise do processo, segundo as orientações recebidas, de forma que em 04.04.16, após algumas notificações de exigências, o processo restou aprovado (fls. 385 a 388, vol. 08), constando o **Informativo de Aprovação nº 95/2016** (fls. 394 a 398, vol. 08).
13. Na data de 23.05.16, sucedeu a emissão do **Alvará de Construção nº 169/2016** referente ao projeto aprovado anteriormente com área de 1.532,50m<sup>2</sup>.
14. Posteriormente, foi protocolado o pedido de emissão da Carta de Habite-se, constando assim, às folhas 450 a 454 do volume 08, o Relatório de vistoria para habite-se, que, porém, elencou diversas desconformidades da obra com o projeto aprovado.
15. Dessa forma, para adequação do projeto à obra, ocorreu requisição de aprovação de projeto em 20.07.17 pelo interessado, sendo que em 23.10.17, houve a **aprovação de projeto de modificação**, tendo suas informações básicas de aprovação indicadas às folhas 490 a 493, vol. 09.
16. Registra-se, assim, a expedição da **Carta de Habite-se nº 035/2017** na Administração Regional do Lago Sul com finalidade de Comércio/Comércio Local e área de 1.532,04m<sup>2</sup>.
17. Em 08.04.19, foi solicitada a retificação da Carta de Habite-se (SEI 20695553).
18. Na data de 06.01.20, conforme despacho da Coordenação de Licenciamento - CAP/COLIC (SEI 33634266), verificou-se que a **Carta de Habite-se nº 035/2017** (SEI 21233034) sucedeu sem o atendimento de alguns documentos exigíveis em relação ao acréscimo de 321,50 m<sup>2</sup>, inclusive o projeto de prevenção contra incêndio e o aceite do CBM/DF. Logo, não foram cumpridas todas as exigências para o referido documento, especialmente o projeto de prevenção contra incêndio e a anuência do CBM-DF, embora tenha sido exigido à época de sua análise, conforme fl. 446.
19. Prosseguindo, diante da inexistência de documentos necessários, procedeu-se à notificação de exigência ao interessado datada de 23.05.19 (referência SEI nº 22788008 e 22788397).

20. Em 06.01.20, não havendo manifestação sobre o caso, os autos foram remetidos a esta Comissão uma vez que não consta no processo atendimento de alguns documentos exigidos em relação ao acréscimo de 321,50 m<sup>2</sup>.

21. Ato contínuo, foi elaborado o Relatório Circunstanciado SEI-GDF n.º 01/2020 - SEDUH/CAP/COVIR sob o índice 34467243, determinando a notificação dos interessados para manifestação. Posteriormente, os interessados apresentaram suas considerações (37019610), sustentando, em apertada síntese, que toda a documentação foi entregue corretamente em anexo à carta.

22. Repisa-se que **todos os atos de aprovação e licenciamento do projeto arquitetônico** foram praticados no âmbito da Administração Regional do Lago Sul/RA XVI, fato que poderia atrair os dizeres do art. 3º, § 2º, do Decreto n.º 37.516, de 26 de julho de 2016, sem revogação expressa. Ocorre que a Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal editou a Súmula Administrativa n.º 1/2018, publicada no DODF de 14.12.2018, nos seguintes termos:

COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL SÚMULA ADMINISTRATIVA Nº 01, DE 05 DE DEZEMBRO DE 2018 A COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL no uso das atribuições que lhe confere o inciso I do art. 10 da Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, combinado com o art. 4º do Decreto nº 39.272, de 2 de agosto de 2018 em sua 36ª Reunião Ordinária realizada em 5 de dezembro de 2018 decide EDITAR E TORNAR PÚBLICA a presente súmula:

**A Central de Aprovação de Projetos - CAP, unidade responsável pelo licenciamento, terá a competência pela formação de comissão composta por 3 servidores quando forem identificados indícios de ilegalidade ou irregularidade**, devidamente fundamentados, nos processos de habilitação ou aprovação, **independentemente da unidade em que tenha ocorrido o ato administrativo**.

A Comissão deverá adotar o procedimento previsto no art. 86 do Decreto nº 39.272, de 27 de agosto de 2018.

Dessa forma, registra-se a aprovação do Colegiado, por unanimidade, contabilizados 10 (dez) votos favoráveis. LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES, Secretário-Adjunto, Coordenador Substituto da CPCOE; JULIANA MACHADO COELHO, Titular - SEGETH; ERIKA CASTANHEIRA QUINTANS, Titular - SEGETH; CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMÃO, Suplente - SEGETH ; ADRIANA MARQUES SEIXAS, Titular - SECID; CARLOS EDUARDO ESTRELA, Suplente - ADEMI/DF; JOARA CRONEMBERGER RIBEIRO SILVA, Titular - FAU/UnB; RONILDO DIVINO DE MENEZES, Suplente - CREA/DF; JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY, Titular - SINDUSCON/DF; VALÉRIA ARRUDA DE CASTRO, Titular - CAU/DF; CÉLIO DA COSTA MELIS JÚNIOR, Titular - IAB/DF.

23. Nota-se que a CPCOE definiu que cabe à Central de Aprovação de Projetos formar comissão capaz de instruir a deliberação da CPCOE, tal qual previsto no art. 86 do Decreto n.º 39.272, de 2 de agosto de 2018, **ainda que os atos administrativos supostamente irregulares tenham sido praticados pela Administração Regional quando ainda era competente para a análise dos projetos arquitetônicos**.

24. Portanto, na presente hipótese, embora **todos os atos de aprovação e licenciamento do projeto arquitetônico** tenham sido praticados no âmbito da Administração Regional do Lago Sul/XVI, compete a esta Comissão proceder à análise dos indícios de ilegalidade.

25. Esse é o relato daquilo que relevante para as conclusões que serão a seguir lançadas.

## **II - FUNDAMENTAÇÃO.**

### **II.1 - DA DOCUMENTAÇÃO FALTANTE ELECADA NA NOTIFICAÇÃO DE EXIGÊNCIA Nº 502/2019 (SEI 22788008). CARTA DE HABITE-SE N.º 35/2017 EXPEDIDA SEM APRESENTAÇÃO DE PROJETO DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO APROVADO E SEM A DECLARAÇÃO DE ACEITE DO CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DO DF.**

26. Para elucidar as ilegalidades ora apontadas, replicam-se os documentos que foram solicitados pela COLIC/CAP na Notificação nº 502/2019 (22788008):

*Certidão negativa da AGEFIS (segundo Art. 75, I do Decreto nº 39.272/2018.)*

*Taxa de expediente - R\$ 10,50 (dez reais e cinquenta centavos) - solicitar no e-mail DIRARC@SEDUH.DF.GOV.BR - (segundo L.C. nº 264/1999)*

*Taxa de emissão de carta de habite-se (258,90), requerimento - www.cap.seduh.df.gov.br (segundo Art. 139, V da Lei nº 6.138/2018.)*

*01 (um) jogo de projeto de prevenção contra incêndio, aprovado, conforme construído (segundo Art. 75, II do Decreto nº 39.272/2018.)*

*Declaração para habite-se da CEB - (segundo Art. 75, § 3º do Decreto nº 39.272/2018.)*

*Declaração para habite-se da CAESB - (segundo Art. 75, § 3º do Decreto nº 39.272/2018.)*

*Declaração para habite-se da NOVACAP - (segundo Art. 75, § 3º do Decreto nº 39.272/2018.)*

*Declaração de aceite do Corpo de Bombeiros Militar do DF, publicado no DODF - (segundo Art. 75, § 3º do Decreto nº 39.272/2018.)*

27. Ao compulsar os autos, nota-se que não foram entregues os itens "a", "c", "d", e o item "h", sendo a declaração de aceite do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal um dos itens não apresentados.

28. No intuito de não restarem dúvidas sobre a verificação do Corpo de Bombeiros à obra, a CAP enviou Ofício (38420048) à Corporação questionando a existência de projeto de prevenção contra incêndio e aceite de modo a garantir a segurança e proteção da edificação. Em resposta, foi informado que não foram localizados registros de Consulta Prévia, Análise de Projeto, Laudo de Habite-se e Projeto de Incêndio Aprovado para a edificação mencionada (38719083).

29. Sabe-se que à época da aprovação do projeto arquitetônico e do licenciamento das obras vigorava a Lei nº 2.105, de 8 de outubro de 1998, a qual estabelecia que toda edificação, qualquer que seja sua destinação, após concluída, obteria o respectivo certificado de conclusão na Administração Regional. Nessa linha de raciocínio, o art. 52 do Decreto nº 19.915, de 17 de dezembro de 1998 condicionava a emissão da Carta de Habite-se aos seguintes documentos:

*Art. 52 - A solicitação para obtenção de Carta de Habite-se dar-se-á mediante a apresentação dos seguintes documentos:*

*I - comprovante de pagamento da taxa de fiscalização de obras;*

*II - guia de controle de fiscalização de obra preenchida pelo responsável pela fiscalização;*

*III - **declaração de aceite do CBMDF**, da NOVACAP, das Secretarias de Saúde e Educação e das concessionárias de serviços de infraestrutura urbana, de acordo com a finalidade do projeto e conforme legislação específica de cada órgão.*

30. Em casos de incontroversa irregularidade, o decreto regulamentador da Lei n.º 6.138, de 2018, conferiu ao interessado a faculdade de apresentar projeto de modificação no qual sejam sanadas as irregularidades existentes (Decreto n.º 39.272, de 2018, art. 86, §7º). Da inteligência do art. 86, §7º, compreende-se que a documentação antes faltante também poderá, durante o procedimento instaurado pela COVIR, ser apresentada de modo de suprir a irregularidade. Entretanto, frente ao Relatório Circunstanciado SEI-GDF n.º 1/2020 - SEDUH/CAP/COVIR, o interessado apresentou alguns documentos que comprovam o aceite das concessionárias de serviço público, **porém não indicou sequer o interesse em suprir a ausência de manifestações do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal.**

31. Da análise dos autos, nota-se a ausência de projeto de prevenção de incêndio aprovado e da declaração de aceite do CBMDF. Vale esclarecer que inobstante a informação prestada pelo CBMDF no Ofício N.º 778/2020 - CBMDF/GABCG (38719083), o interessado trouxe aos autos o documento 37020143, **que se refere à consulta prévia ao CBMDF** cuja análise foi concluída pela Diretoria de Estudos e Análise de Projetos daquela Corporação em 14.01.2016, **elencando diversas exigências a serem cumpridas pelo interessado.**

32. Por óbvio, o documento 37020143 não se presta a demonstrar o aceite do CBMDF, tampouco a anuência em consulta prévia, haja vista que além de **não aprovar qualquer projeto ou referendar as obras executadas**, é possível depreender, pela data em que foi expedido, que **aquela análise foi referente ao projeto de modificação aprovado e 04.04.16, e não ao aprovado em 23.10.17.**

33. Tendo em vista a ausência das necessárias manifestações do CBMDF, transcreve-se o teor do art. 31 da Lei n.º 2.105/1998:

*Art. 31. O projeto de arquitetura aprovado ou visado, o licenciamento e os certificados de conclusão podem ser, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade concedente:*

*I – revogados, atendendo a relevante interesse público, com base na legislação vigente, ouvidos os órgãos técnicos competentes;*

*II – cassados, em caso de desvirtuamento da finalidade do documento concedido;*

*III – anulados, em caso de comprovação de ilegalidade ou irregularidade na documentação apresentada ou expedida.*

34. Na linha de raciocínio do dispositivo acima colacionado, percebe-se que o Código de Edificações revogado já exigia a apresentação de projeto de prevenção de incêndio aprovado (art. 146 da Lei n.º 2.105, de 1998 e 34, IV, do Decreto n.º 19.915, de 1998) e as mesmas documentações são ainda exigidas pela norma hoje vigente (art. 26, II, do Decreto n.º 39.272, de 2018).

35. O mesmo se diga no que tange à declaração de aceite do CBMDF (exigência prevista no art. 52, III, do Decreto n.º 19.915, de 1998 ou 75, §3º, do Decreto n.º 39.272, de 2018), que atestaria o cumprimento mínimo de segurança contra incêndio e pânico da edificação.

36. Ora, a carta de habite-se, além de certificar a conclusão da obra, garante que a edificação obedeceu a todos os parâmetros urbanísticos, edílios, de acessibilidade e de segurança avaliados pelo órgão licenciador. Inexistindo, porém, consulta prévia de prevenção de incêndio realizada e aprovada junto ao CBMDF, bem como projeto de prevenção de incêndio com a respectiva declaração de aceite, não há como assegurar a segurança e solidez da edificação, ao revés. A ausência da concordância do CBMDF faz com que emergam dúvidas sobre a efetiva infalibilidade da edificação.

37. Desse modo, sem que seja possível garantir a segurança da edificação, a COVIR conclui pela necessidade de anulação da Carta de Habite-se n.º 035/2017, tudo com o fito de salvaguardar a integridade dos frequentadores da edificação em comento.

### **III - CONCLUSÃO**

38. Pelo exposto, a Comissão de Verificação de Ilegalidades conclui pela ausência dos seguintes documentos no processo em questão: projeto de prevenção de incêndio, consulta prévia de prevenção de incêndio realizada junto ao CBMDF, declaração de aceite do CBMDF.

39. Desse modo, a ausência de certificação da segurança da edificação pela autoridade competente (agravada pela inércia do interessado em sinalizar a pretensão de sanar as irregularidades apontadas) impõe à COVIR, s.m.j., a conclusão que a anulação da Carta de Habite-se n.º 035/2017 é medida que melhor assegura a integridade dos frequentadores da edificação em comento. Como corolário, o processo deve também ser encaminhado à autoridade competente para apuração e eventual sanção aos agentes públicos envolvidos, nos termos do art. 87 do Decreto n.º 39.272, de 2018.

40. Considerando que esta Comissão conclui pela ilegalidade de alguns dos atos administrativos praticados, submete-se o Parecer à Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal (CPCOE), com fulcro no art. 86, §5º, II, do Decreto n.º 39.272, de 2018, para deliberação quanto à convalidação ou anulação dos aludidos atos.

41. É o parecer.

**MARIANA ALVES DE PAULA**

Presidente

**RAYANE MONTEZUMA LEÃO**

Vice-Presidente

**CAMILA ALMEIDA REIS DE LIMA**

Membro titular

**MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA**

Membro titular

**MARIA GABRIELA JAMAL PRATA VASCONCELOS DA SILVA**

Membro titular



Documento assinado eletronicamente por **MARIANA ALVES DE PAULA - Matr.0158072-8, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 14/05/2020, às 11:57, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal n° 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 14/05/2020, às 12:03, 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 14/05/2020, às 12:52, 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 **CAMILA ALMEIDA REIS DE LIMA - Matr.2679019-9, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 14/05/2020, às 13:09, 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 **MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA - Matr.0156955-4, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 14/05/2020, às 14:28, 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](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=39602122)  
verificador= **39602122** código CRC= **E30E3434**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF