



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 12/2019 - SEDUH/CAP/COVIR

I - INTRODUÇÃO.

1. Cuidam os autos da aprovação de projeto arquitetônico e licenciamento da edificação situada na Rua 13, lote 01 no Setor de Clubes Esportivos Sul - Vila Telebrasília/DF.
2. Inicialmente o processo foi protocolado na Região Administrativa de Brasília e sem proceder com a análise, a referida RA encaminhou o processo à DIAAP da Casa Civil em cumprimento ao Decreto n° 34.563/13 que instituiu a força tarefa para aprovação de projetos de edificação com área de construção superior a 3.000m², (fl. 26).
3. Nesse ínterim, o autor protocolou requerimento de modificação de projeto em 09 de junho de 2014 (fl.29, vol.01), apresentando plantas de arquitetura com modificação de área com 2.990,00 m², (fl. 28).
4. Em 19 de julho de 2014 a Casa Civil restituiu os autos à Administração Regional de Brasília, justificando que o projeto de modificação apresentado para análise não se enquadrava ao que determina o Decreto 34.563/2013, uma vez que área objeto da análise era inferior ao que o Decreto estipulava, fl. 38.
5. Assim, a Administração Regional de Brasília deu prosseguimento ao feito e expediu notificação de exigência n° 408/2014, encaminhando os autos ao Serviço de Topografia e à área técnica responsável pela definição da cota de soleira, avaliação da área pública contígua, pelo cálculo e outros índices especificados na NGB 38/2006 (fls. 39 a 42).
6. Em cumprimento à notificação de exigência n° 408/2014, o autor do projeto apresentou plantas aprovadas pelo CBMDF e Memorial Descritivo para nova análise (fls. 45 a 51).
7. É importante mencionar que as plantas do projeto de arquitetura foram assinadas pela Diretora de Urbanismo Diane Pereira de Sousa, atestando que o processo estava em condições de ser expedido alvará de construção. Com efeito, os atos administrativos que culminaram na aprovação do projeto arquitetônico em 11.07.14 (fl.73 a 78, vol.03) e a emissão do **Alvará de Construção n° 030/2014** em 22.07.14 (fl.131, vol. 03), foram praticados na supramencionada Administração Regional.
8. Em 01 de agosto de 2014 os autos foram arquivados, contudo, no dia 19 de novembro de 2014 após recebimento de denúncia protocolada pelos "Urbanistas de Brasília", a Administração desarquivou o processo em 12 de dezembro de 2014. Em 19 de março de 2015 os autos foram encaminhados à SEGETH para prosseguimento do feito, (fls. 135 e 138, vol.03).
9. A denúncia retromencionada aduz, em suma, que a Vila Telebrasília faz parte da poligonal tombada como patrimônio histórico e cultural do DF; que na Administração Regional de Brasília estavam ocorrendo liberações de obras com total desrespeito às normas urbanísticas; que foi aprovado projeto com pavimento de subsolo, mesmo com vedação expressa em norma regulamentadora; que a obra deveria ter sido licenciada pela Força Tarefa de Aprovação de Projetos da Casa Civil e por fim que há indícios de violação de estatuto dos servidores do DF (fls. 137 e 138, vol.03).
10. O Gabinete da Secretaria direcionou os autos à Central de Aprovação de Projetos, que por sua vez encaminhou os autos para a Coordenação Especial de Arquitetura a sugerir o envio do processo à Subsecretaria de Informação, Normatização e Controle com vistas à Diretoria de Auditoria e Conformidade e à Assessoria Jurídico-Legislativa para emissão de parecer em relação ao objeto da denúncia supracitada (fl. 144, vol.03).
11. Em Despacho anexo, a unidade acima mencionada apontou erros graves identificados no procedimento de aprovação e de saneamento inviável, vez que os usos declarados são incompatíveis com os desenhos apresentados, além disso os pavimentos se encontravam em flagrante desconformidade com a NGB 38/2006. Assim, sugeriu-se àquela época a reapresentação do projeto arquitetônico, bem como laudos e memoriais à luz das normas vigentes aplicáveis ao caso, sendo o interessado alertado a respeito da possibilidade de anulação dos atos anteriores, de aprovação e concessão de alvará de construção, (fls.145 a 147, vol.03).
12. Em 11 de agosto de 2015 a Assessoria Jurídica da CAP exarou Nota Técnica n° 998.000.003/2015, ratificando as irregularidades acima mencionadas, recomendando que a AGEFIS fosse informada para que procedesse ao embargo da obra, bem como que fossem adotadas outras providências, tais como notificação do interessado para exercer seu direito do contraditório e ampla defesa (fls. 148 a 163, vol.03). Ao final, a AJL alertou ainda que no caso de descumprimento pelo interessado, os autos deveriam ser encaminhados à PGDF para ajuizamento da ação demolitória, bem como para fosse instaurada sindicância para apuração de responsabilidades dos servidores responsáveis pela aprovação do projeto e expedição do alvará de construção e daqueles que refutaram aos argumentos expostos na denúncia, em desacordo com as normas urbanísticas.
13. Em 17 de agosto de 2015, por meio da Carta n° 998.000.150/2015, foi concedido prazo de 10 dias para o interessado se manifestar (fls. 164 a 165, vol.03).
14. O interessado protocolou resposta à Carta 998.00.150/15 e à Nota Técnica 998.000.003/2015, informando que o projeto de arquitetura aprovado encontrava-se em conformidade com a legislação, justificando que o mezanino é destinado ao uso de equipamentos técnicos, não podendo ser considerado pavimento isolado; o reservatório inferior enterrado é área técnica destinado ao armazenamento de água, de uso restrito, sem ventilação ou iluminação natural, portanto não deve ser considerado subsolo; a cota de soleira levada em consideração pela área técnica foi definida levando em consideração o desnível existente no pavimento térreo; a altura máxima da edificação está de acordo com o que estabelece a NGB 38/2006, qual seja 5,00 m² se excluída a caixa d'água; por fim, a edificação enquadra-se na atividade "exposição" e seu porte não implica na exigência do Relatório do impacto de Trânsito RIT, em 23 de outubro de 2015, (fl. 169 a 181, vol.03).
15. Em 01/12/2015, após análise à resposta do interessado, a Central de Aprovação de Projetos anexou histórico dos fatos constantes do processo. Em parecer anexo ao histórico, a CAP indica que as justificativas apresentadas na manifestação apresentada pelo interessado em nada ajudaram na aceitação do projeto, e apenas acabaram por tornar mais evidente o propósito de criar áreas externas com interpretações convenientes das disposições normativas, gerando para o proprietário possibilidade de maior aproveitamento econômico da edificação, (fls. 182 a 190).
16. Em 15 de dezembro 2015, a Coordenação de Arquitetura encaminhou despacho ao Subsecretário sugerindo a anulação da aprovação do projeto, bem como do Alvará de Construção n° 030/2014, (fl. 192). A coordenação de Licenciamento exarou despacho sugerindo o encaminhamento dos autos ao gabinete

solicitando apreciação dos autos quanto a anulação e cancelamento do projeto arquitetônico aprovado e do alvará de construção, vez que os dois foram emitidos pela Administração Regional de Brasília e não pela Central de Aprovação de Projetos (fl. 193).

17. Por intermédio da Carta n° 998.000.050/2016, expedida no dia 15 de fevereiro de 2016 o interessado foi notificado para apresentar recurso administrativo quanto aos pronunciamentos da área técnica no prazo de 10 dias, (fl. 196). Mais uma vez, no dia 18 de março de 2016 o interessado exerceu seu direito de defesa protocolando resposta a repisar o alegado (fl.198 a 209).

18. Com fulcro no Decreto n.º 37.516, de 2016, o processo foi restituído à Administração Regional de Brasília em 31 de agosto de 2016 a pedido da COARQ/CAP, para análise e providências cabíveis ao caso, (fl. 212). A Administração Regional de Brasília no dia 09 de setembro de 2016, levando em consideração que o projeto de arquitetura foi aprovado em desconformidade com a legislação, solicitou à Assessoria Técnica Jurídica ASTEC parecer técnico com as providências que deveriam ser adotadas (fl. 213, vol.03).

19. A Assessoria Técnica jurídica, por sua vez, em 14 de setembro de 2019, assevera que não possui conhecimento específico necessário para emitir o parecer solicitado pela Administração e sugere à área técnica, Gerência de Elaboração e Aprovação de Projetos - GEAPRO, que elabore relatório técnico listando todas as inconsistências existentes no projeto de arquitetura aprovado, com o fim de consubstanciar o futuro parecer jurídico, (fl. 214, vol.03).

20. A Gerência de Elaboração e Aprovação de Projetos – GEAPRO em 07 de fevereiro de 2018 emite parecer técnico com a conclusão de que o procedimento de aprovação e licenciamento para edificação em questão estão em desconformidade com a legislação urbanística, portanto sugere que o interessado apresente projeto para aprovação sanando as irregularidades apontadas, (fls. 228 a 231, vol.03).

21. Nesse ínterim, o interessado protocolou requerimento em 07 de março de 2018, solicitando elevação da cota de soleira definida anteriormente pela Administração Regional do Plano Piloto em 1.027,370 m² de altitude para altitude de 1.029,730 m², justificando que tal procedimento seria necessário devido ao receio de possíveis inundações na edificação durante a época de chuvas, uma vez que o pavimento de subsolo encontra-se próximo ao nível d'água subterrânea, (fls. 233 a 241, vol.03).

22. O processo foi encaminhado à Diretoria de Cartografia e Topografia em 14 de março de 2014, para análise e manifestação acerca do pedido do interessado para alteração da cota de soleira, (fl. 250, vol.03).

23. Em resposta, foi exarado despacho concluindo que não há falar em alteração no valor da cota de soleira estabelecida, uma vez que todo o empreendimento edificado está sedimentado e em acordo com os normativos legais estabelecidos, devendo a cota de soleira para o endereço Setor de Clubes Esportivos Sul – Vila Telebrasil, Rua 13, Lote 01, permanecer com a altitude de H= 1.027,370 m², evento SEI n° 6800581. Em consequência, foi encaminhado ao interessado comunicado no dia 17 de abril de 2018 para informar que o pedido de a alteração no valor da cota de soleira foi indeferido, evento SEI n°7115361.

24. Porquanto não adotadas pela Administração Regional as providências que lhe eram atinentes quanto à anulação dos atos administrativos ilegalmente praticados, a presente demanda foi submetida a esta Comissão de Verificação de Ilegalidade em atendimento ao disposto no art. 86 do Decreto n.º 39.272, de 2 de agosto de 2018, que regulamentou a Lei n.º 6.138, de 26 de abril de 2018.

25. Isso porque o Código de Obras e Edificações vigente, instituído pela Lei n.º 6.138, de 2018, prevê em seu art. 10, II, que compete à Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal (CPCOE) deliberar sobre a anulação ou a convalidação de atos administrativos e, como instância recursal, quanto ao indeferimento da habilitação do projeto arquitetônico. Previamente à deliberação da CPCOE, porém, o Decreto n.º 39.272, de 2 de agosto de 2018, previu que na existência de indício de ilegalidade, seja formada comissão composta por três servidores do órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações, a quem cabe verificar a existência de indícios de atividade ilegal, a existência de indícios de lesão ao interesse público ou prejuízo a terceiros e a necessidade de anulação ou convalidação.

26. Vale ressaltar, nesse sentido, que a CPCOE editou a Súmula Administrativa n.º 1/2018, publicada no DODF de 14.12.2018, consignando que **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.

27. 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.

28. Portanto, na presente hipótese, embora os atos de aprovação e licenciamento do projeto arquitetônico tenham sido praticados no âmbito da Administração Regional de Brasília/DF, compete a esta Comissão proceder à análise dos indícios de ilegalidade que serão a seguir expostos.

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

II - FUNDAMENTAÇÃO.

30. Em sua carta-resposta ao Relatório Circunstanciado (SEI 24847877), a arquiteta Diane Pereira de Sousa esclarece que trabalhou por 25 anos no GDF, dos quais 9 anos foram na Administração Regional de Brasília nas funções de Diretora e Chefe dos Setores de Licenciamento e Aprovação de Projetos. Durante o período de sua gestão, os setores de Aprovação de Projeto e de Licenciamento de Obras na RA I eram distintos, ou seja, funcionavam de forma independente um do outro. Na época da aprovação do projeto em tela, a arquiteta exerceu o cargo de Gerente de Aprovação de Projetos, respondendo pela Diretoria de Aprovação de projetos substituindo o titular em suas férias.

31. Após breve explicação dos fatos, os pontos questionados pelo Grupo Urbanistas por Brasília e os pontos elencados no Relatório Circunstanciado nº11 (SEI 24847877) foram respondidos conforme elencado a seguir.

II.1 - DA EXISTÊNCIA DE MAIS DE UM PAVIMENTO

32. Sobre a existência de mais de um pavimento, foi indicado na carta-resposta da interessada o seguinte:

"O projeto de arquitetura apresenta um pavimento (térreo) destinado ao Uso Coletivo do grupo de serviços artísticos e de espetáculos. O lote possui formato circular, com ocupação permitida de 100% da área do lote. No vão central a H=3,60m foi inicialmente apresentado área de mezanino, entretanto verificando que a área tinha a finalidade de apoio às atividades culturais foi alterado o espaço para laje técnica.

Na época eram feitas alterações na planta mediante rubrica do autor do projeto e do analista, por essa razão a planta 02/06 e 03/06 foram alteradas a mão. Caso a aprovação destinasse a área a mezanino ele não seria um pavimento independente, e sim parte integrante do pavimento térreo. De acordo com o COE-DF:

XXXVIII – mezanino – pavimento elevado e integrado ao compartimento, que ocupa até cinquenta por cento de sua área interna.

Na legislação vigente na época da aprovação do projeto não consta dimensionamento mínimo e nem máximo para a área técnica, a localização proposta é no vão central da edificação. Ressaltamos que os questionamentos sobre área técnica existem, entretanto não há parâmetros, limites e definições claras do que pode ser instalado no local. É subjetivo dizer que o dimensionamento extrapola ou não a necessidade, na época não era exigido justificativa para instalar uma área técnica e essa recomendação, como a maioria dos entendimentos, eram repassados inicialmente pela Coordenadoria das Cidades que monitorava os questionamentos sobre as normas e informava os procedimentos que deveriam ser adotados, a Coordenadoria foi extinta e posteriormente criada a DIAAP.

Para melhor esclarece a questão do mezanino ser ou não um pavimento, solicito que acessem o documento NOTA TÉCNICA 010/2014 – DIPRE – MEZANINO, é um parecer que a época dirimiu dúvidas."

33. Ressalta-se que conforme inciso XXXVIII, art. 2º, já mencionado acima, o mezanino caracteriza-se por pavimento elevado e integrado ao compartimento, assim, conforme o próprio Código de Edificações, o mezanino é considerado pavimento. Porém, importante salientar que, segundo o informativo de aprovação (fls. 86 a 88, vol.03), a área do mezanino é de 876,86m², sendo menor que 50% da área do pavimento térreo (A=1.957,16m²).

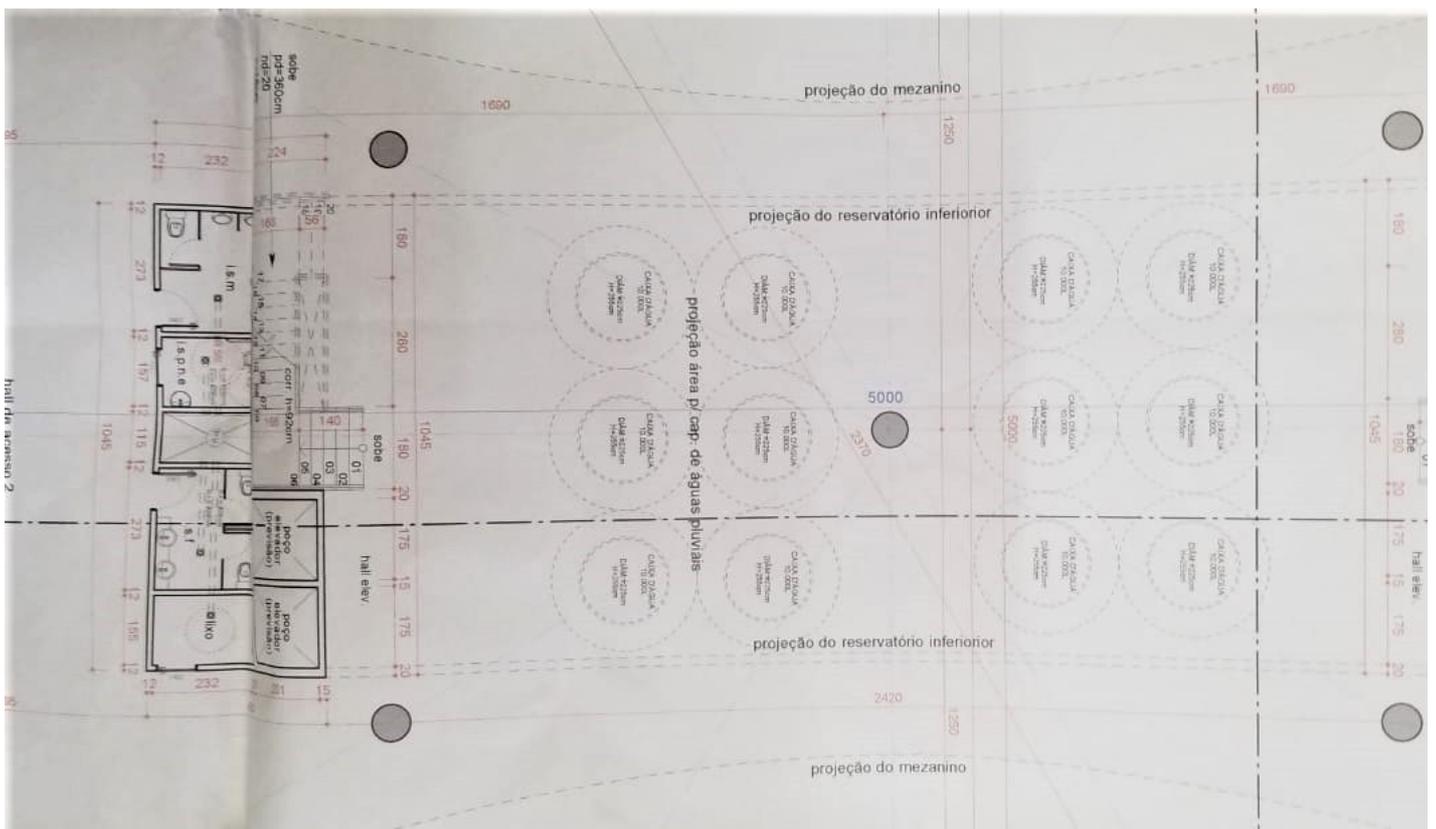
II.2 - DA EXISTÊNCIA DE SUBSOLO

34. Sobre a existência de subsolo, foi indicado pela parte interessada que:

"Na aprovação do projeto não consta um pavimento no subsolo, não há planta baixa de ocupação do subsolo com atividade. Na planta baixa do pavimento térreo está representado em tracejado a área ocupada sob ela com as caixas d'água, não foi apresentada planta de subsolo porque não há o pavimento, a área ocupada com as caixas d'água pode ser analisada pelos limites tracejados na planta do térreo e nos cortes. S.m.j., no MDE consta uma exigência para que as caixas d'água não estejam em contato direto ao solo;

Não há a previsão de pavimento em subsolo, nele constam as caixas d'água potável e de coleta de águas pluviais. Não consegui localizar a orientação que pede que as caixas d'água não tenham contato direto como solo. Nos cortes é possível identificar o poço do elevador no mesmo nível das caixas d'água."

35. No projeto aprovado não consta planta baixa da caixa d'água, porém, na planta do pavimento térreo, consta tracejado onde seria o reservatório inferior, conforme figura abaixo.



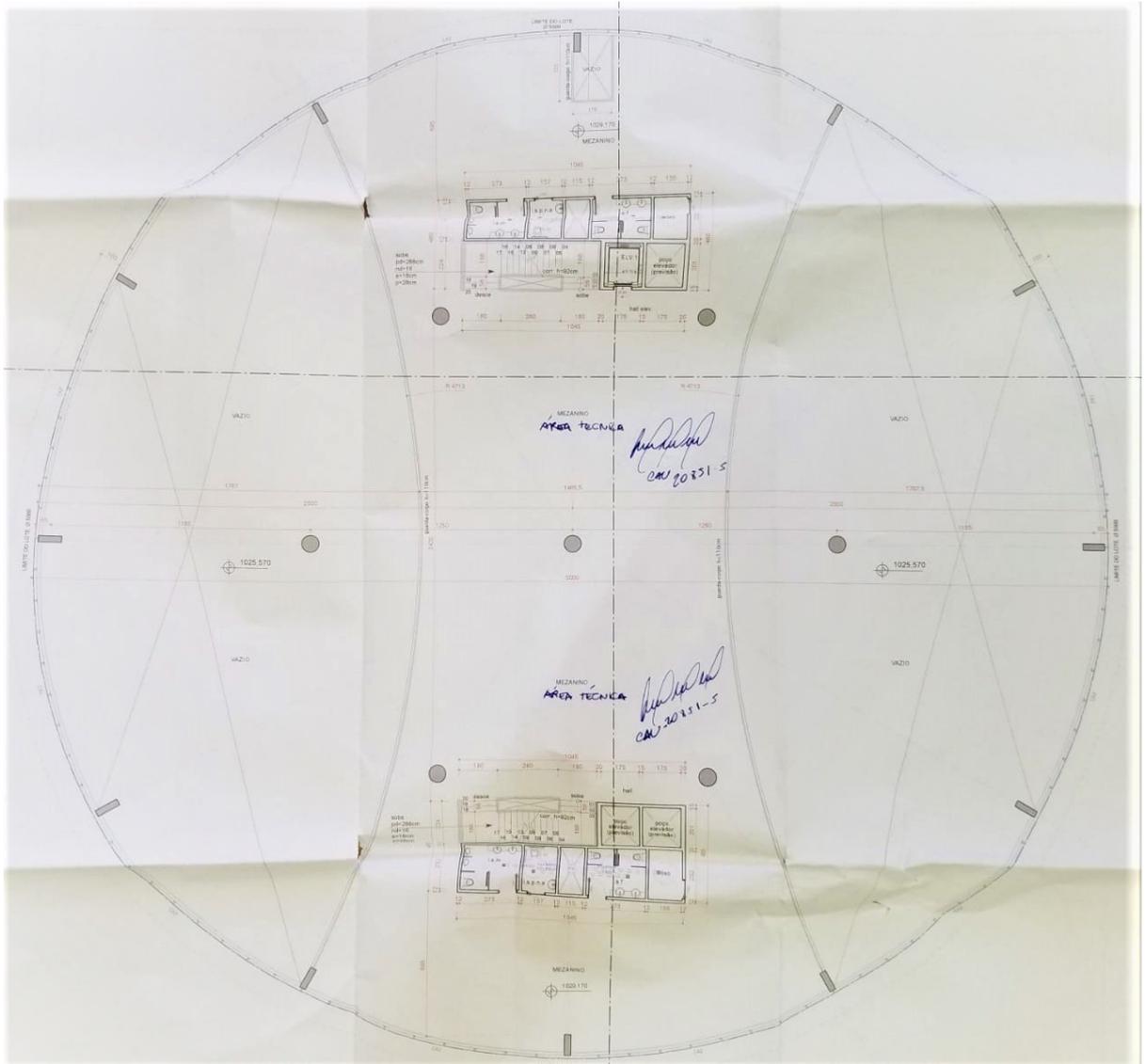
II.3 - DA DESTINAÇÃO DO MEZANINO

36. Em carta o interessado esclarece que realmente a alteração da destinação daquele espaço não foi feita da melhor maneira possível, nem todos os locais onde consta a indicação de mezanino foram suprimidas e indicada laje técnica. Quanto ao dimensionamento do espaço, foi alegado que não havia parâmetros para definir uma laje técnica, a obrigatoriedade de vedar todo o vão ou Laudo Técnico para respaldar o dimensionamento da área. Além disso, foi informado que a intenção era manter uma área para instalar equipamentos de som, luz e imagem para o desenvolvimento das atividades culturais.

37. Foi observado que o mezanino possui a mesma configuração e quantidade de sanitários do térreo, além de dispor de dois sanitários P.N.E e acesso de elevador, característica de pavimento onde é obrigatória a acessibilidade por permitir acesso do público.

38. Além disso, a alteração feita em planta indicando que o mezanino possui destinação de área técnica foi feita à mão, sem constar data e assinada apenas pelo autor do projeto. Importante lembrar que segundo o art. 18, §5º do decreto 19.915/98:

"Para fins do cumprimento de exigências serão toleradas rasuras e emendas nas cópias apresentadas, desde que sejam rubricadas pelo autor do projeto e pelo responsável pelo exame e não prejudiquem a compreensão do projeto de arquitetura."



II.4 - DA TAXA DE CONSTRUÇÃO

39. Quanto à Taxa de Construção, segundo o cálculo de área, a TMC = 100% da área do lote, sendo o coeficiente calculado de 99,80%. Para o cálculo de área, segundo a carta resposta, não foi considerado o pé direito duplo visto que a atividade cultural e artística justifica a altura do pavimento, no caso, superior a 4,00m; foram descontadas da área computável a área técnica e caixa d'água superior e inferior.

"Art. 91. A altura máxima entre dois pisos consecutivos será de quatro metros. (Alterado Decreto nº 25.856/2005)

§1º Altura superior ao disposto no caput só será permitida quando se tratar de compartimentos de utilização especial, vestíbulos, compartimento com mezanino e outros, cujo programa arquitetônico e porte dos equipamentos assim o exigir, atendido ao disposto no §2º. (Alterado Decreto nº 25.856/2005)

§2º A altura superior ao disposto no caput deverá ser devidamente justificada por memorial descritivo acompanhado de parecer técnico, que serão apreciados pela Administração Regional. (Alterado Decreto nº 25.856/2005)

§3º A não observância do disposto no §1º implicará em acréscimo de cem por cento na área do compartimento ou ambiente, que será incluída no cálculo da taxa máxima de construção ou do coeficiente de aproveitamento e na área total de construção. (Inserido Decreto nº 25.856/2005)"

40. Importante informar que não consta no processo qualquer parecer técnico que ateste o uso compatível com o pé direito acima de 4,00 metros. No processo foi identificado apenas o Memorial Descritivo Funcional (fls. 45, vol. 02) indicando a necessidade do pé direito duplo justificado pelo uso. Entretanto, o mesmo memorial diz que "O térreo e o mezanino são destinados a galeria de arte", contrário ao que foi rasurado em planta pelo próprio autor.

41. Desta forma, devido à falta de documentação e em consonância com o disposto do Memorial Descritivo, não só o mezanino deveria ser contabilizado no cálculo de área computável, como também o pé direito duplo, fato que extrapolaria a taxa máxima de construção da edificação.

II.5 - DA ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO

42. Quanto à altura máxima da edificação, segundo resposta ao Relatório Circunstanciado:

"Durante a aprovação do projeto foi solicitado ao Serviço de Topografia a definição da cota de soleira, consta as fls. 41 do processo o despacho especificando a cota 1.027,37 para o lote. Esse valor está de acordo com a parte do lote mais próxima da Avenida L4, a curva de nível mais próxima é de 1.027,00, vide mapa SITURB, o acesso principal a edificação foi definido que seria voltado para a via L4.

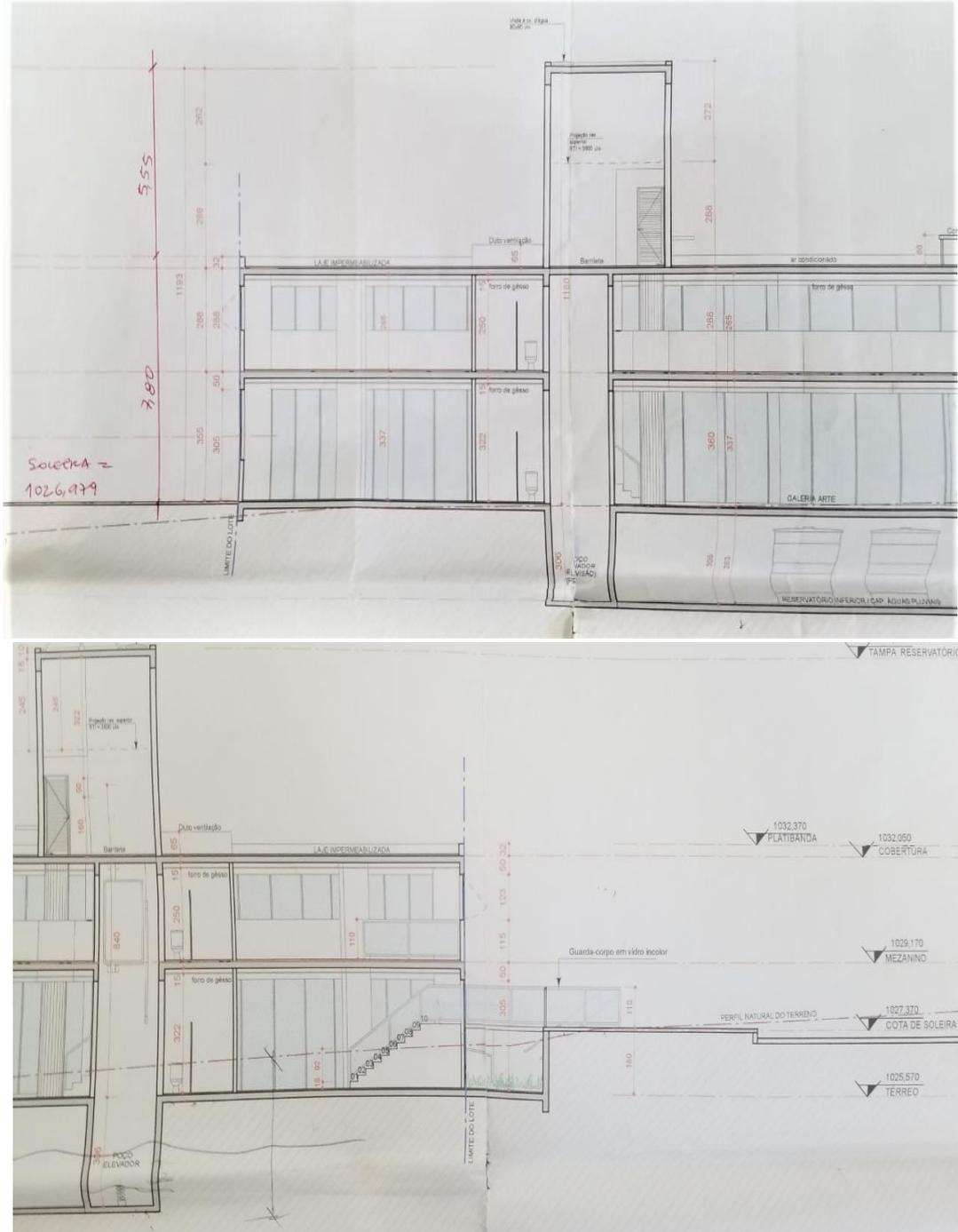
O lote possui o diâmetro de 50 metros, na extremidade oposta a entrada principal o nível é de 1.025,00, ou seja, 2,37m mais baixo que a cota de soleira aferida. O terreno necessitava de nivelamento e com intuito de diminuir o movimento de terra o acesso principal foi indicado na cota de soleira 1.027,37 e ao entrar na edificação foi proposto uma escada para vencer a altura de 1,80m.

O acesso principal à edificação é no nível da cota de soleira, a altura de 5,00m a partir da cota de soleira foi atendida. Entretanto, a altura total do pavimento é 6,80m devido ao desnível do terreno. A altura da edificação de 5,00m está sendo atendida, a cota de coroamento da edificação é de 1,032,37 exatamente acima da platibanda da edificação.

Acima da laje de cobertura consta a caixa d'água e a casa de máquinas, essa altura é passível de ser justificada pelo projeto de prevenção de incêndio e laudo técnico do CBMDF. É necessário verificar no processo físico a inclusão do laudo.

Concluindo, ao definir o acesso a edificação na cota de soleira e adequar a área contígua ao lote com rampas e escadas para possibilitar o acesso de PNE, o desnível do perfil do terreno foi vencido. Vide planta aprovada em 11/07/2014, PL 02/06 e PL 05/06."

43. É importante notar que segundo o projeto aprovado, a altura da edificação, sem contar com a Reserva Técnica de Incêndio - RTI, é de 4,95 metros. Porém, consta no mesmo projeto aprovado, uma retificação da cota de soleira feita à mão e da altura total da edificação para 1026,979 e 7,8m, respectivamente. As alterações foram feitas pelo servidor do Núcleo de Topografia /RA-I em 15.12.16, fato que pode indicar a mudança de altura entre projeto aprovado e obra executada.



44. Além dos fatos descritos anteriormente, não consta no processo justificativa para a localização da caixa d'água acima da altura máxima permitida, conforme item 8.1 da NGB 38/2006.

"8 - ALTURA DA EDIFICAÇÃO

8.1) A altura máxima para todas as edificações deverá ser de 5,00m (cinco metros), correspondente à parte mais alta da edificação, a partir da cota de soleira fornecida pela Divisão de Cadastro da RA I. A caixa d'água poderá situar-se acima da altura máxima permitida para a edificação, desde que justificada pelo projeto de aprovação de incêndio e laudo técnico do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF."

II.6 - DO ENQUADRAMENTO COMO POLO GERADOR DE TRÂNSITO-PGT

45. Em sua defesa, o interessado alega que:

"Na NGB 38/2006, no item 09 – Estacionamento e Garagem especifica que:

As atividades caracterizadas como pólo gerador de tráfego terão seus estacionamentos calculados de acordo com os estabelecidos na Tabela IV do Anexo III do Decreto nº 25.856/05, de 18/05/2005, que regulamenta a Lei nº 2.105 de 08/10/98, que dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal.

Para o Lote 1 da Rua 13 não há exigência quanto a vagas no interior do lote; em seu entorno imediato, em área pública, existe a proposta de áreas de estacionamentos que com certeza são suficientes para atender ao empreendimento. Por esses motivos e, principalmente pela TMO = 100% do lote e por não ser permitido a construção de subsolo, item 7.2, não existe a possibilidade de atender a uma demanda gerada por uma atividade Polo Geradora de Tráfego. Vale ressaltar que a atividade cultural e artística gera público, porém no entorno da edificação tem previsão de estacionamentos que supri o número de vagas necessárias para a área de construção da edificação."

46. A NGB 38/06 dispõe da seguinte forma sobre estacionamento e garagem:

"As atividades caracterizadas como pólo gerador de tráfego terão seus estacionamentos calculados de acordo com o estabelecidos na Tabela IV do Anexo III do Decreto nº 25.856/05, de 18/05/2005, que regulamenta a Lei nº 2.105 de 08/10/98, que dispõe sobre o Código de Edificação do Distrito Federal."

47. Assim, o projeto fica submetido à tabela da figura abaixo.

DEFINIÇÃO DE PORTES DE ATIVIDADES E EMPREENDIMENTOS PARA EXIGÊNCIA DE VAGAS E DEFINIÇÃO DE PORTES DE ATIVIDADES E EMPREENDIMENTOS CONSIDERADOS POLO GERADOR DE TRÁFEGO			
ATIVIDADES E EMPREENDIMENTOS	EXIGÊNCIA DE VAGAS		EXIGÊNCIA DE RIT
	PORTE	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS	POLO GERADOR DE TRÁFEGO – PORTE
Galeria e Centros comerciais, shopping centers, Loja Comercial (Comércio varejista)	a < 1.200	1 vaga para cada 50m ² de área de construção(3)	a ≥ 3.500
	1.200 ≤ a < 2.500	1 vaga para cada 40 m ² da área de construção(3)	
	2.500 ≤ a < 5.000	1 vaga para cada 35 m ² da área de construção(3)	
	5.000 ≤ a < 10.000	1 vaga para cada 25 m ² da área de construção	
	a ≥ 10.000	1 vaga para cada 20 m ² da área de construção	
Escritórios comerciais e de prestação de serviços, consultório e similares e serviços públicos	qualquer área	1 vaga para cada unidade imobiliária respeitado o número mínimo de 1 vaga para cada 40 m ² de área de construção (alterado – Decreto 36.225/2014)	a ≥ 3.500
Terminais rodoviários intra-urbanos e interurbanos	qualquer área	1 vaga para cada 200 m ² da área de construção	qualquer área
Atividades de exibição cinematográfica e Artes cênicas, espetáculos e atividades complementares	capacidade de espectadores < 300	1 vaga para cada 5 espectadores	capacidade de espectadores ≥ 300
	capacidade de espectadores ≥ 300	1 vaga para cada 4 espectadores	

48. Depreende-se da tabela que para atividade de exibição cinematográfica e artes cênicas, espetáculos e atividades complementares, o enquadramento como Polo Gerador de Tráfego fica condicionado à capacidade de espectadores. Pelo fato de não constar no processo a quantidade de espectadores, não foi possível verificar a exigência de RIT.

49. Por fim, em carta foi esclarecido que quando o projeto foi protocolado na RA I, foi verificado através do cálculo que a área de construção ultrapassava os 3.000m² permitidos para análise e aprovação na Administração. A proposta de projeto inicial foi elaborada considerando a Lei Complementar 755/2008 e Decreto de Regulamentação, que definem critérios para ocupação de área pública por contrato de Concessão de Direito Real de Uso e Concessão de Uso. O projeto foi enviado à DIAAP e indeferido, permanecendo na Diretoria. O processo permaneceu na DIAAP até quando o autor protocolou novo projeto com área abaixo de 3.000m² sem a utilização da concessão de uso de espaço aéreo, motivando assim o encaminhamento do processo para a RA-I. A partir desse momento o processo seguiu o rito normal de análise, cálculo, consultas e definição da cota de soleira, vide processo físico.

III - CONCLUSÃO.

50. Pelo exposto, a Comissão de Verificação de Ilegalidades conclui que:

- i) Quanto à existência de mais de um pavimento, a caracterização do mezanino como pavimento era uma questão de entendimento à época;
- ii) Quanto à existência de subsolo, tudo indica que a área abaixo do térreo tenha destinação de reservatório inferior, fato que não o caracteriza como pavimento;
- iii) Quanto à destinação do mezanino, as rasuras feitas à mão indicando o uso como de área técnica não podem ser aceitas tendo visto que não houve validação por parte do servidor analista do projeto;
- iv) Quanto à taxa de construção, não foram devidamente justificados os descontos feitos para o cálculo da área computável;
- v) Quanto à altura máxima, o projeto aprovado atendia à altura máxima, porém não foi encontrada justificativa para a altura da caixa d'água. Para fins de habite-se, deverá ser verificada a consonância entre projeto aprovado e obra executada tendo em vista a rasura feita pelo servidor da área de topografia referente à altura máxima da edificação;
- vi) Quanto ao enquadramento como Polo Gerador de Trânsito - PGT, não foi possível averiguar sobre o enquadramento por falta de informação.

51. Destarte, considerando os apontamentos realizados por esta Comissão, submete-se o presente 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.

52. 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 P. V. SILVA

Membro titular



Documento assinado eletronicamente por **RAYANE MONTEZUMA LEAO - Matr.1661473-9, Coordenador(a) de Licenciamento e Contratos**, em 29/10/2019, às 18:06, conforme § 2º art 10 MEDIDA PROVISÓRIA No 2.200-2, DE 24 DE AGOSTO DE 2001. Certificado ICP-Brasil Nº de Série do Certificado: 1624987.



Documento assinado eletronicamente por **CAMILA ALMEIDA REIS DE LIMA - Matr.2679019-9, Coordenador(a) de Projetos de Pequeno Porte**, em 30/10/2019, às 10:07, 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, Coordenador(a) de Projetos de Habitação Unifamiliar**, em 30/10/2019, às 12:36, 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, Coordenador(a) de Projetos de Grande Porte**, em 01/11/2019, às 10:34, 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 **MARIANA ALVES DE PAULA - Matr.0158072-8, Chefe da Unidade de Licenciamento de Obras**, em 04/11/2019, às 11:10, 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?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=29865837)
[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=29865837)
verificador= **29865837** código CRC= **DA34BB21**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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