



Governo do Distrito Federal  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal  
Secretaria Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação  
Central de Aprovação de Projetos

Despacho – SEDUH/SEADUH/CAP

Brasília, 04 de outubro de 2023.

À CPCOE,

Assunto: 3ª Instância do Monitoramento e Controle

1. Trata-se de processo administrativo proveniente do Monitoramento e Controle de residência unifamiliar situada no endereço **SMPW/SUL QUADRA 26 , CONJUNTO 08, N° 01, UNIDADE "C" - PARK WAY/DF**, que obteve o **ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO n.º 386/2023** pelo rito específico do artigo 53-A da Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, Código de Edificações do Distrito Federal - COE.

2. Após passar pelo Monitoramento e Controle, foi emitido ao interessado o Relatório SEI-GDF n.º 4/2023 - SEDUH/SEADUH/CAP, 111481861, que indicou as seguintes desconformidades no projeto depositado:

- Divergência na área de construção, pois no TRCN o interessado apresenta o cálculo de 106,55m<sup>2</sup>, contudo no levantamento do Monitoramento e Controle foi identificado uma área maior de 141,67m<sup>2</sup>.
- Divergência nas documentações referentes as normas condominiais, que permanecem com força normativa conforme definido no § 1º do artigo 107 da LUOS. Verificou-se que a convenção do condomínio registrada em cartório apresentada informava apenas as unidades A, B, C, D, E e F, enquanto no quadro do Plano de Ocupação aprovado apresentado informava mais duas unidades, G e H. Isso apontou para a incompatibilidade dos documentos e conseqüentemente incerteza nos parâmetros à serem adotados na avaliação do Monitoramento e Controle.
- Vício no desenho técnico ao apresentar dois cortes AA.
- Divergência na documentação de responsabilidade técnica, pois seria necessário ajustar a área informada na RRT/ART ao levantamento de área elaborado pelo Monitoramento e Controle.
- Desconformidade com o passeio externo ao lote, área comum do condomínio, pois está em desacordo com o Plano de Ocupação aprovado.
- Ausência de informação das áreas totais e gerais da unidade autônoma.
- Ausência da cota de soleira no perfil natural do terreno nos cortes.
- Ausência da informação da altura total da edificação a partir da cota de soleira até o ponto mais alto da edificação.
- Desconformidade no cercamento, pois o apresentado está fora dos padrões definidos pela LUOS em seu artigo 35, que determina altura máxima de 2,70m e o mínimo de 70% de visibilidades nas divisas voltadas aos logradouros públicos.

3. Em sua defesa, o interessado apresentou o seu primeiro recurso, **em 1ª instância**, observando rigorosamente os prazos estabelecidos. Contudo, é relevante ressaltar que esse recurso se limitou à apresentação de um novo projeto arquitetônico com correções, o que levou ao indeferimento pelo Monitoramento e Controle, uma vez que não é possível realizar modificações substanciais em projeto arquitetônico já licenciado.

4. Esta condição foi previamente informada no Relatório SEI-GDF n.º 4/2023 - SEDUH/SEADUH/CAP, que orienta que a defesa deve ser formulada por meio de um recurso administrativo, estruturado na forma de um texto justificativo que deve proporcionar arrazoados em relação ao projeto já apresentado contendo bases legais ou esclarecimentos que contestem os pontos abordados no relatório, conforme a Nota jurídica formulada pela Unidade de Apoio Jurídico da Secretaria Executiva de Licenciamento e Regularização Fundiária, no Despacho - SEDUH/SELIC/UJ (81599651).

5. Novamente o interessado usou do seu direito recursal em **2ª instância**, dessa vez apresentando novo TRCN (item 1.1. do Relatório de monitoramento) e novo registo de responsabilidade técnica de execução de obra (item 2.3. do Relatório de monitoramento, instalações e projeto arquitetônico contendo as áreas corretas). Informou que apresentou o documento de Re-ratificação de Convenção de Condomínio, o documento de Re-ratificação de Divisão (plano de ocupação) e Especificação e Instituição de Condomínio (item 2.1. do Relatório de monitoramento).

6. Além desses documentos, apresentou novo projeto arquitetônico ajustando a nomenclatura dos cortes (item 2.2 do relatório de monitoramento), a área comum do plano de ocupação (item 3.1. do Relatório de monitoramento), incluiu cotas gerais (item 3.2 do Relatório de monitoramento), cota de soleira no perfil natural do terreno (item 3.3 do Relatório de monitoramento), dimensões com a altura da edificação (item 3.4 do Relatório de monitoramento), e correção do cercamento (item 3.5. do Relatório de monitoramento).

7. Após análise do recurso, o Monitoramento entendeu o que se segue:

*"Juntamente ao corpo do texto do novo recurso foi apresentado TRCN corrigido, RRT de execução de obra e instalações, RRT de projeto de arquitetura, ART de instalações. Não foi localizada a correção da RRT de fundações e de cálculo estrutural. Igualmente foi apresentada Re-Ratificação de Instituição de Condomínio, Regimento Interno, Plano de Ocupação aprovado e Convenção de Condomínio antiga onde constam somente 5 Unidades Privativas. Além da documentação, ao final do recurso é informado que foram apresentados os Cortes AA' e BB', a correção da área pública no projeto depositado em grau de recurso, apresentadas as dimensões gerais da unidade, a cota de soleira no perfil natural do terreno nos cortes, a altura total da edificação a partir da cota de soleira, o cercamento externo ao lote.*

*Foram anexados aos autos ainda os documentos "soltos" referentes a ART de instalações, Re-ratificação de condomínio com Regimento Interno, RRT de execução de obra, RRT de projeto de arquitetura, TRCN e Plano de Ocupação aprovado.*

*Isso posto, verifica-se que permanecem ainda as questões levantadas:*

*Quanto ao item 1. do Relatório de Monitoramento, que traz a ausência do documento atualizado referente a Re-ratificação da Convenção de Condomínio;*

*Quanto ao item 2.3. do Relatório de Monitoramento, que discorre sobre a diferença das áreas apresentadas nas ART/RRT com relação ao levantamento de áreas realizado a partir do arquivo dwg depositado, em relação a ART de fundações e cálculo estrutural.*

*Quanto ao item 3.1. do Relatório de Monitoramento, que traz a divergência do projeto depositado em relação ao Plano de Ocupação quanto a área comum do condomínio, uma vez que a parte recursante depositou novo projeto com correções.*

*Nesse sentido, quanto a possibilidade de correções do projeto depositado, salientamos que o Art. 105 do Decreto nº 43.056/2022 não propicia alterações de projeto, conforme já esclarecido pela Unidade de Apoio Jurídico da Secretaria Executiva de Licenciamento e Regularização Fundiária, no Despacho - SEDUH/SELIC/UJ (81599651) do processo SEI nº 00390-00002181/2022-68 que diz:*

*Nessa linha de raciocínio, em que pese a possibilidade conferida ao interessado para apresentar projeto arquitetônico ou documentação faltante visando sanar as irregularidades existentes no prazo de manifestação, entende-se, tendo por foco o termo "faltante", que **essa faculdade possui o condão de permitir o eventual acréscimo de dados e informações porventura ausentes, de modo a propiciar a adequada avaliação dos parâmetros urbanísticos de monitoramento e sanear eventuais dúvidas, de modo que tal permissivo não englobaria, de modo indiscriminado, alterações ao projeto.***

*Por fim, permanece o item 3.5. do Relatório de Monitoramento, que informa sobre a impossibilidade de verificação se o cercamento está de acordo com as normas vigentes para a Unidade Autônoma devido a ausência da Re-ratificação da Convenção de Condomínio."*

8. E por não entender razoável o recurso apresentado, o Monitoramento e Controle encaminhou à Central de Aprovação de Projetos para análise em 2ª instância, que por meio do Despacho - SEDUH/SEADUH/CAP, 114981959, e considerou o que:

- Em relação ao item 1.1 do relatório de monitoramento, **a desconformidade foi sanada.**
- Em relação ao item 2.1 do relatório de monitoramento, o interessado apresentou a re-ratificação da instituição de condomínio, contudo ficou faltando apresentar a re-ratificação da Convenção de Condomínio, com todas as unidades imobiliárias existentes no Plano de Ocupação e por isso, não possibilitou a ratificação plena dos parâmetros urbanísticos utilizados no projeto.
- Em relação ao item 2.2 do relatório de monitoramento, o interessado apresenta a correção recursal da nomenclatura dos cortes, sem alteração projetual, **saneando esta desconformidade.**
- Em relação ao item 2.3 do relatório de monitoramento, o interessado apresenta a RRT de execução de obra e instalações, RRT de projeto de arquitetura corrigidas, **que bastam para sanear a desconformidade.**
- Em relação ao item 3.1 do relatório de monitoramento, o interessado apresenta novo projeto de arquitetura corrigindo o passeio circundante ao aprovado no Plano de Ocupação, entende-se, pelas razões já trazidas, que não é permitido nesta fase processual esta alteração no projeto arquitetônico.
- Em relação ao item 3.2 do relatório de monitoramento, o interessado apresenta a informação faltante, pois coloca as cotas totais e gerais, **confirmando as dimensões corretas do lote.**
- Em relação ao item 3.3 do relatório de monitoramento, o interessado apresenta a correção da cota de soleira no perfil natural do terreno, **saneando assim este item.**
- Em relação ao item 3.4 do relatório de monitoramento, o interessado ao acrescentar a informação referente à altura total, **entende-se pela conformidade deste item.**
- Em relação ao item 3.5 do relatório de monitoramento, realmente não foi possível atestar esta conformidade, pois falta a documentação atualizada da convenção de condomínio, que pode conter parâmetros urbanísticos específicos do lote.

9. E com isso a CAP finalizou informando que mesmo que alguns itens tenham sido corrigidos, ainda existiam vícios que não foram justificados legalmente, por isso estaria o recurso indeferido, Comunicado de Indeferimento nº 030/2023, 115714830.

10. Sendo assim, rememora-se que a possibilidade de apresentar projeto arquitetônico ou documentação faltante a fim de sanar as irregularidades existentes possui somente o condão de permitir o eventual acréscimo de dados e informações porventura ausentes, propiciando a adequada avaliação dos parâmetros urbanísticos do Monitoramento e Controle e sanear eventuais dúvidas, de modo que tal permissivo não englobaria alterações ao projeto. Portanto, uma vez emitido o alvará de construção, não mais caberia alteração no projeto já licenciado.

11. Buscando atender os pontos levantados neste indeferimento, o interessado apresentou novo recurso, 116254506, **3ª instância**, que consistiu no seguinte:

- Em relação a ausência da re-ratificação da Convenção de Condomínio, o interessado apresentou, **saneado a falta deste documento**.
- Em relação ao vício do passeio circundante ao aprovado no Plano de Ocupação, o interessado informa que voltou o passeio circundante na forma como estava no projeto depositado, ou seja, **tal vício não foi tendido**, visto que a alteração apresentada no plano de ocupação deveria seguir os ritos ordinários.
- Em relação ao acesso à Unidade, à calçada e ao estacionamento previstos no Plano de Ocupação aprovado e registrado no Cartório de Imóveis, não foi apresentado argumentos suficientes que embasassem a alteração do plano de ocupação em momento desapropriado, **mantendo pendente a solução desse vício**.
- Em relação à cota de soleira, o interessado apresenta no 2º recurso a cota de soleira em projeto, saneado este item, mas voltou a retirar essa informação no projeto apresentado no 3º recurso, **mantendo pendente a solução desse vício**. Consequentemente voltou a incidir o vício em relação à ausência da altura total da edificação a partir da cota de soleira.
- Em relação ao tratamento das divisas, após a apresentação da re-ratificação da Convenção de Condomínio foi possível conferir possível incidência deste vício.

12. Mas inicialmente é necessário esclarecer que com o advento da Lei complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, foram revogados, quando em conflito, os parâmetros de uso e ocupação do solo nas NGB, GB, PR, MDE-RP, MDE-PH, MDE e demais normas urbanísticas, contudo manteve as diretrizes e procedimentos relativos à instituição de condomínio na NGB 119/97, SMPW.

13. Sendo assim, para as divisas originais do lote será usado o estipulado pela LUOS, que diz:

*"Art. 35. É permitido o cercamento das divisas dos lotes, desde que, nas divisas voltadas para logradouros públicos, seja obedecido:*

*I - altura máxima de 2,70 metros;*

*II - no mínimo 70% de transparência visual.*

*§ 1º Os lotes destinados ao uso institucional estão dispensados do atendimento das condicionantes previstas nos incisos I e II do caput, desde que justificado pela característica da atividade ou por exigência em norma específica das secretarias de estado do Distrito Federal competentes.*

*§ 2º Os lotes de UOS RE 1, RE 2, RO 1 e RO 2 estão dispensados do atendimento da condicionante prevista no inciso II nas divisas de fundo e laterais voltadas para logradouros públicos desde que o cercamento seja com elemento vegetal.*

*§ 3º É proibido o cercamento da:*

*I - projeção;*

*II - galeria obrigatória;*

*III - fachada ativa."*

14. Para as divisas entre unidades autônomas será usado o estipulado pela Convenção de Condomínio, que diz:

*"o cercamento entre as unidades privativas será de alambrado, cerca viva ou muro, respeitando a altura máxima de 2,20m e 70% de visibilidade frontal"*

15. Para as divisas internas voltadas para as áreas comuns do condomínio o projeto deve seguir o estipulado pela NGB, que diz:

*"É permitido o cercamento do lote em todas as divisas laterais e fundo. **com altura máxima de 2.20m** (dois metros e vinte centímetros) podendo ser:*

*II.a - Do tipo grade ou alambrado em todas as divisas do lote:*

*II.b - Do tipo cerca viva ou muro em todas as divisas do lote com exceção da testada voltada para a via de acesso ao lote. Nesta divisa, poderá ser construído um cercamento do tipo misto (alvenaria e grade) desde que garantido um mínimo de 70% (setenta por cento) de transparência visual, da sua área em elevação.*

*OBS: É permitido o cercamento entre as unidades autônomas em todas as divisas, não podendo, em caso de alvenaria, ultrapassar 0,50m de altura a partir do nível do solo na rua interna de acesso às unidades autônomas, cabendo à Convenção de Condomínio estabelecer a permissão e os critérios para o mesmo."*

16. Que em outras palavras, o tratamento da divisa onde a unidade privativa confronta-se com a via de acesso interna é permitido ter no máximo 2,20m e, se de alvenaria, deverá ter no máximo 0,50m de altura.

- Por fim, em relação ao tratamento das divisas, pode-se finalmente verificar que alguns parâmetros **não foram seguidos**, uma vez que não apresentou a permeabilidade visual de 70% no muro entre unidades privativas e nas divisas do lote, como manda a Convenção de Condomínio e a LUOS.

17. Verificou-se ainda que o projeto depositado no recurso em 3ª instância, retirou as cotas gerais da Unidade Autônoma, informação faltante apontada no item 1.7. do Comunicado de Indeferimento nº 020/2023, apresentada no projeto anteriormente depositado para recurso em 2ª instância.

18. Portanto, em resumo, permaneceram os vícios no projeto arquitetônico apontados abaixo:

- Acesso à unidade imobiliária divergente do plano de ocupação.
- Ausência da informação das cotas gerais que confirme as dimensões do lote.
- Ausência da informação da cota de soleira.
- Ausência da informação da altura da cota de soleira a partir da cota de soleira.
- Tratamento das divisas.

19. Em complemento ao recurso protocolado em 16/12/2023, o interessado submeteu um novo conjunto de pranchas na tentativa de corrigir as deficiências anteriormente apontadas.

20. Neste conjunto, a parte autora logrou corrigir a omissão referente à cota de soleira, a ausência das cotas gerais, a falta de informação relativa à altura da edificação e a adequação do tratamento das divisas. No entanto, persistiu a incapacidade de solucionar a discrepância com o plano de ocupação já aprovado.

21. Como desdobramento, esta unidade emitiu um comunicado informando do encaminhamento à Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações - CPCOE, para análise em 3ª instância dos argumentos apresentados no recurso de número 116254506, especialmente em relação ao projeto arquitetônico submetido em 06/12/2023.

22. Destaca-se que, ao buscar esclarecer as dimensões e a localização do passeio na área comum do condomínio, bem como o acesso ao lote, o projeto apresentou uma medida diferente ao Plano de Ocupação vigente. Importa salientar que o referido projeto indicou uma dimensão de 33,34m, ao passo que a medida correta deveria ser de 5,345538m.

23. Ao receber este comunicado, o interessado apresentou intempestivamente um novo conjunto de pranchas, corrigindo integralmente as deficiências apontadas no relatório anteriormente mencionado.

24. Destaca-se, nesse cenário, que é inadmissível que o administrado submeta, de maneira reiterada e com prazos de defesa extrapolados, complementos aos recursos já apresentados.

25. Com base no exposto e em conformidade com os procedimentos pertinentes à 3ª instância, encaminha-se o presente processo para análise e deliberação.



Documento assinado eletronicamente por **MARIANA ALVES DE PAULA - Matr.0158072-8, Subsecretário(a) da Central de Aprovação de Projetos**, em 13/12/2023, às 17:01, 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=123883653)  
verificador= **123883653** código CRC= **872C090A**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"  
Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF  
Telefone(s):  
Sítio - [www.seduh.df.gov.br](http://www.seduh.df.gov.br)

00390-00001950/2023-91

Doc. SEI/GDF 123883653