



30 exigências, restando nova Aprovação, em 29/09/2014, e emissão de novo Alvará, nº  
31 136/2014, em 04/11/2014, licenciando 40.020,18m².

32 O projeto é analisado novamente e aprovado, em 12/11/2014, com emissão do  
33 novo Alvará nº 147/2014, em 25/11/2014, licenciando 37.936,10m² (fl. 589)

34 Nas folhas 1779 às 1782, estão muito bem apresentadas as fundamentações e  
35 análises, efetivadas pelo Assessor Especial da CAP, Arquiteto João Dantas, com a  
36 indicação de oito (8) itens a serem apreciados por esta Câmara Técnica. Referidos  
37 itens demonstram e deixam claro às nossas avaliações que todos os procedimentos  
38 foram consubstanciados em medidas corretas e adequadas, à época, ao atendimento  
39 das prerrogativas da cidade e da vizinhança do edifício.

40 Recebido o despacho deste Assessor Especial, a Coordenadora Especial de  
41 Arquitetura, Arquiteta Simone Costa, emitiu um Despacho (fl. 1784) sugerindo o  
42 envio dos autos a esta Câmara Técnica, para a análise quanto à viabilidade de  
43 Convalidação das aprovações e licenciamentos constantes nos autos e que, se  
44 convalidados, serviriam de supedâneo ao projeto de modificação sob análise da CAP.

45 Estas são as preliminares do relato, com o seguinte cronograma sintético dos  
46 procedimentos:

47 1 - Requerimento de Aprovação

48 Protocolo 17/MAI/2010

49 2 - 1ª Aprovação

50 Nº 271/2010 25/OUT/2010

51 3 - 1º Alvará de Construção

52 Nº 205/2010

53 Licenciamento de 40.263,43 m² 29/DEZ/2010

54 4 - Cancelamento do Alvará

55 Ordem de Serviço nº 9 – RA 14/ABR/2011

56 5 - Restabelecimento do 1º Alvará 16/JUL/2014

57 6 - 2ª Aprovação 29/SET/2014

58 7 - 2º Alvará de Construção

59 Nº 136/2014

60 Licenciamento de 40.020,18 m<sup>2</sup> 04/NOV/2014  
61 8 - 3ª Aprovação 12/NOV/2014  
62 9 - 3º Alvará de Construção  
63 Nº 147/2014  
64 Licenciamento de 37.936,10 m<sup>2</sup> 25/NOV/2014

65

66 ANÁLISES QUANTO ÀS QUESTÕES APRESENTADAS:

67

68 Avaliando as informações dos autos, esta Câmara Técnica entende que os  
69 procedimentos, à cada época, foram tomados à luz dos entendimentos dos agentes  
70 públicos, não ficando evidenciados qualquer falsidade ideológica, nem prejuízo à  
71 cidade, ou ao Poder Público, ou, então, à coletividade, e, tão pouco, obtenção de  
72 vantagem pelo interessado, pelo contrário, houve redução de área construída.

73 É de se elencar a seguir os itens apontados pela CAP/SEGETH para análise  
74 desta Câmara Técnica com as devidas apreciações:

75

76 • **DA TAXA DE PERMEABILIDADE**

77 Um dos pontos mais discutidos durante todo este Processo diz respeito ao  
78 atendimento da Taxa de Permeabilidade prevista para o lote, definida pelo Anexo III e  
79 artigo 69, da LC nº 728/2006. Esta taxa que, originalmente, é de 20% (vinte por cento)  
80 para cada lote (individualmente), passa para 30% (trinta por cento) quando se propõe o  
81 remembramento de lotes, conforme previsto no art. 70 desta LC. Com a prerrogativa  
82 do § 3º, do artigo 113, da LC 803/2009, vigente à época das consultas, do  
83 desenvolvimento, da abertura e do início do referido Processo, foram propostos os  
84 tanques de acumulação e infiltração para atendimento da referida taxa, conforme  
85 previstos nos dispositivos dessa Lei.

86 O que constatamos na leitura do Processo é que esse dispositivo (do artigo 113,  
87 da LC 803/2009) foi declarado inconstitucional por meio da ADI nº 2009002017552-9  
88 TJDFT, durante o processo de licenciamento. Porém, não consta no Processo nenhuma  
89 orientação ao interessado sobre tal alteração da norma e não conseguimos identificar,



90 seja por tramitação interna ou oriunda de outros órgãos responsáveis, nenhum tipo de  
91 documento orientando ou comunicando sobre a referida alteração.

92 O que pudemos observar no Processo é que, após a aprovação e durante o trâmite  
93 para a emissão do Alvará de Construção, foi levantada uma série de questionamentos  
94 sobre a aprovação do projeto pela Coordenadoria das Cidades (UNOR – Unidade de  
95 Orientação Normativa) dentre as quais o cumprimento da taxa de permeabilidade do  
96 lote, questionamentos esses que foram parcialmente considerados pelos técnicos da  
97 Administração, tendo sido, então, respondidos, argumentando-se que o licenciamento  
98 se deu com base nos dispositivos da Lei Complementar nº 803/2009 para o  
99 atendimento da Taxa de Permeabilidade.

100 Só após cinco meses, já com a obra licenciada e em andamento é que surgiu a  
101 primeira orientação da UNOR/Coordenadoria das Cidades sobre a declaração de  
102 inconstitucionalidade desse dispositivo. A partir daí, resta evidenciado nos autos, que  
103 se inicia todo um processo na busca de solução deste entrave, que durou quase três  
104 (03) anos e só foi atendido com a edição do Decreto nº 35.363/2014, que volta a  
105 prever a adoção de sistemas de captação e infiltração no atendimento da Taxa de  
106 Permeabilidade.

107 Com efeito, uma das dúvidas levantadas é a de que uma das condições para a  
108 aplicação do referido Decreto era a emissão pelo órgão de planejamento urbano de  
109 uma declaração de “*viabilidade urbanística*” para os empreendimentos. Esta  
110 declaração de viabilidade se encontra no despacho, de 17 de janeiro de 2014, da  
111 Subsecretaria de Controle Urbano, à folha 1.388, do Processo nº 390.000.198/2013,  
112 referente ao EPVT deste projeto e apensado a este Processo 131.000.529/2010. Neste  
113 particular, é de se esclarecer que, quando da edição da Portaria nº 30, de 20/05/2014,  
114 não restou indicado o presente processo, em razão de que tal declaração específica de  
115 viabilidade já era existente. O Estado, através de seus agentes, licenciou novamente a  
116 obra, com base no Decreto nº 35.363/2014. Em continuidade, outros agentes públicos  
117 avaliaram esta questão e emitiram seus pareceres, entendendo que a declaração de  
118 viabilidade urbanística, emitida pela Subsecretaria de Controle Urbano, já atendia aos  
119 preceitos do Decreto, conforme despacho da AJL (SEDHAB) constante às folhas 427

 4

120 a 431 deste Processo. Realmente, conforme descrito acima, não se verifica nenhum  
121 sentido ou motivo para o levantamento de dúvidas quanto ao presente caso.

122 Outra dúvida apontada recentemente seria a impossibilidade de aplicação do  
123 artigo 17, da LC 929/17 que prevê: “*Ficam convalidados os atos administrativos*  
124 *praticados com base no disposto no Decreto nº 35.363/2014*”. A questão diz respeito à  
125 Ação Civil Pública (Processo nº 2014.01.1.173641-6), da Vara de Meio Ambiente,  
126 Desenvolvimento Urbano e Fundiário do DF, na qual havia a concessão de medida  
127 liminar, determinando ao DF a “*obrigação de fazer consistente na exigência de*  
128 *atendimento do percentual da taxa de permeabilidade previstos nos PDLs respectivos,*  
129 *sem aplicação de soluções tecnológicas admitidas no Decreto nº 35.363/14 e*  
130 *decretando a suspensão dos efeitos de todos os alvarás de construção e cartas de*  
131 *habite-se concedidos com fundamento neste Decreto*”. Como a liminar se encontrava  
132 em vigor, a Procuradoria do DF entendeu que a convalidação autorizada em Lei  
133 Complementar não poderia ser aplicada. Ocorre que, a situação hoje verificada é, em  
134 muito, diversa daquela existente até então, posto que:

135  
136 (1º) De acordo com o que se verifica do site do TJDF, a Sentença proferida  
137 pelo MM. Juiz da Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do  
138 DF deixa evidente que:

139  
140 “(...) *No mérito, a leitura dos aspectos técnicos da questão apresentada no*  
141 *laudo pericial permitem concluir que a utilização de aparatos tecnológicos*  
142 *para a obtenção dos resultados relativos à taxa de permeabilidade não é*  
143 *medida que irá representar lesão ambiental relevante ao sistema de recarga de*  
144 *aquíferos, mas, ao contrário, garantir a integridade daquele ciclo de águas. É*  
145 *que os engenhos permitem ampliar o fluxo das águas que são devolvidas ao*  
146 *subsolo, com maior eficiência que a mera disposição da terra nua. Logo, os*  
147 *conhecimentos técnicos permitem concluir que não há risco ambiental efetivo*  
148 *com a adoção dos aparatos tecnológicos previstos no decreto impugnado*  
149 *nesta demanda, posto que as taxas de permeabilidade previstas em cada plano*



150 *diretor local poderiam ser alcançadas, mesmo que com maior utilização do*  
151 *solo:*

152

153 *"É certo, que a utilização das referidas alternativas teriam por finalidade*  
154 *mitigar uma maior impermeabilização dos terrenos, por meio da adoção de*  
155 *padrões e sistemas de recarga artificial de aquíferos que,*  
156 *comprovadamente, aumentariam a capacidade de recarga de aquíferos dos*  
157 *lotes e de retenção de grandes volumes pluviométricos, através de medidas*  
158 *tecnológicas, de forma mais eficiente e eficaz, não comprometendo o*  
159 *percentual da taxa de permeabilidade indicada nos PDLs" (fl. 785).*

160

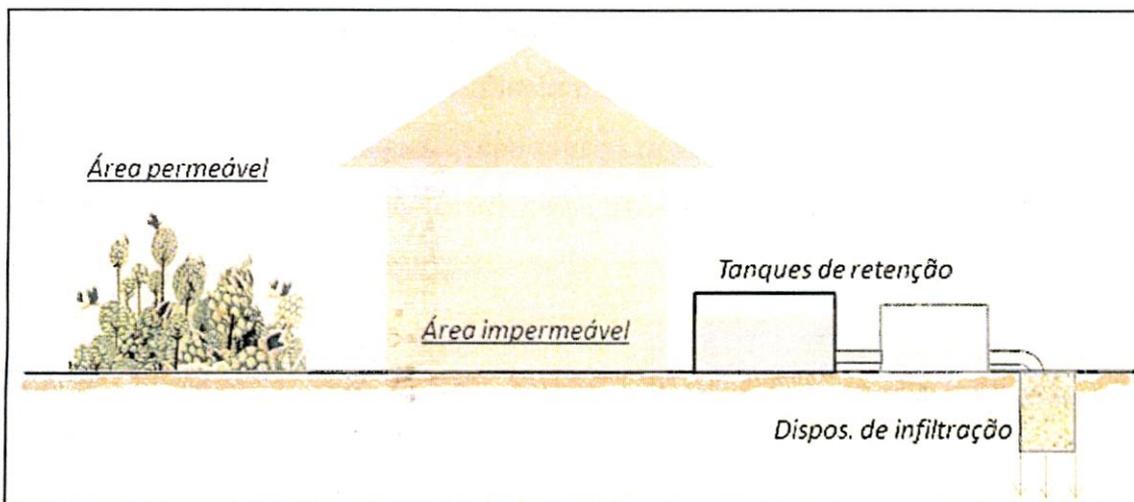
161 *Mesmo o viés crítico contido na abordagem proposta pelo Professor Flósculo,*  
162 *da UNB (fls. 1060/1067) não afasta a ideia de que a utilização dos engenhos*  
163 *tecnológicos seja eficaz para a promoção da recarga dos aquíferos (...)." (grifo*  
164 *nosso)*

165

166 (2º) Ainda de acordo com a referida Sentença, constata-se, de forma inequívoca,  
167 que a liminar, vigente até 02 de agosto do corrente, foi expressamente revogada: "*Em*  
168 *face do exposto, revogo a liminar de fls. 353/357 e julgo improcedentes os pedidos*  
169 *autorais (...)." (grifo nosso)*

170

171 Assim, tendo em vista a recente decisão judicial, publicada em 03/08, inexistente  
172 óbice à aplicação da convalidação já autorizada em Lei Complementar, até porque a  
173 suspensão aos sistemas previstos no Decreto nº 35.363/14 estão técnica e legalmente  
174 admitidos.



175  
176 **Figura 2.** Combinação de tanques de retenção e dispositivos de infiltração num lote urbano.

177 • **DOS AFASTAMENTOS**

178

179 Quanto ao afastamento do Bloco A, voltado para a via Sce Ae Leste,  
180 identificamos que este afastamento nunca foi questionado no decorrer da tramitação do  
181 Processo até o parecer do analista da CAP de 01/12/2015, constantes às folhas 1536 a  
182 1548 do Processo. O que se observa desde o início do processo, em 2010, é a  
183 exigência apontando o não cumprimento de afastamento obrigatório sem especificar a  
184 qual testada se referia. Neste caso específico, nos informa o autor que - *“foi discutido,*  
185 *à época com os técnicos da Adm. Regional e posteriormente também com os técnicos*  
186 *da Secretaria, que o afastamento que estava em desacordo era o dos blocos A e C, na*  
187 *via da fachada sul do empreendimento (via sem identificação que conecta a Av.*  
188 *Principal com a via Sce Ae Leste).”* Informa também que - *“inicialmente foi*  
189 *apresentada, para a Adm. Regional, a possibilidade de construção de estacionamentos*  
190 *nos dois lados ao longo desta via, possibilidade essa que já vinha sendo estudada pela*  
191 *própria Adm. Regional, o que permitiria o recuo do meio fio oposto em 5,00m e*  
192 *atenderia o afastamento proposto no projeto.”* Inicialmente, esta consideração teria  
193 sido acatada pelo Adm. Regional, com o licenciamento da obra. Após licenciada, esse  
194 passa a ser também um ponto de questionamento e debates ao longo da tramitação do  
195 processo, constando uma série de documentos que comprovam a discussão deste tema,  
196 aparentemente sempre tendo como referência o afastamento da testada sul do lote  
197 voltada para a via mencionada acima.

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

198 Em maio de 2013, o interessado, buscando equacionar a questão, apresenta a  
199 proposta de alteração do projeto contemplando o recuo dos blocos A e C, voltados  
200 para a testada sul e a supressão de um pavimento de cada um destes blocos, atendendo,  
201 desta forma, à exigência apontada. Em sequência, com esta e as demais pendências  
202 equacionadas, o processo é novamente licenciado pela Administração Regional do  
203 Gama-DF.

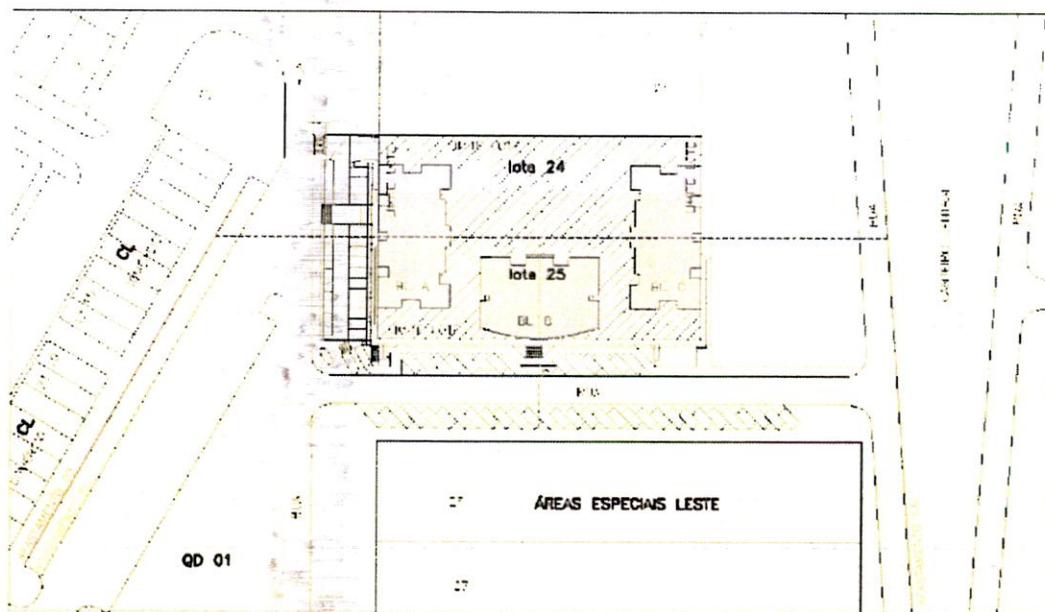
204 No Parecer da CAP, de 01/12/2015, folhas 1536 a 1548, essa questão é  
205 novamente levantada, agora, porém, com relação ao afastamento do bloco A, testada  
206 oeste do lote voltado para a via Sce Ae Leste. Como existem duas vias voltadas para  
207 esta testada do lote, o que entendemos e observamos foi considerada a existência  
208 destas duas vias na identificação do meio-fio oposto para a aplicação do cone de  
209 afastamento. Neste mesmo Parecer da CAP, levantou-se um suposto novo  
210 “entendimento” da norma, onde deveria ser considerada apenas uma via, no caso a Sce  
211 Ae Leste, para indicação do meio fio oposto, alterando o cone de afastamento e  
212 implicando em um necessário recuo para o último pavimento do bloco A.

213 Ora, além de se reiniciar uma discussão inadequada e que causou enorme  
214 desgaste interno entre os técnicos do Estado, o referido apontamento parece  
215 extremamente inoportuno e atemporal uma vez que o obra deste bloco, naquela época,  
216 já se encontrava em fase final.

217 Mais uma vez, é de se destacar a enorme insegurança jurídica causada por esses  
218 procedimentos de revisão de atos administrativos (vale dizer: a revisão da revisão), de  
219 forma pouco criteriosa, trazendo consequências danosas não só aos interessados, mas a  
220 toda a sociedade.

221 Esta Câmara Técnica não vê óbice com relação à Convalidação deste item por  
222 considerar que não há nenhum dano urbanístico, bem como atenderá e garantirá a  
223 implementação da segurança jurídica ao caso concreto.





PLANTA DE SITUAÇÃO e LOCAÇÃO



CONE AFASTAMENTO FRONTAL

224

225

226

• **DAS OCUPAÇÕES EM ÁREA PÚBLICA**

227

228

229

230

231

232

233

234

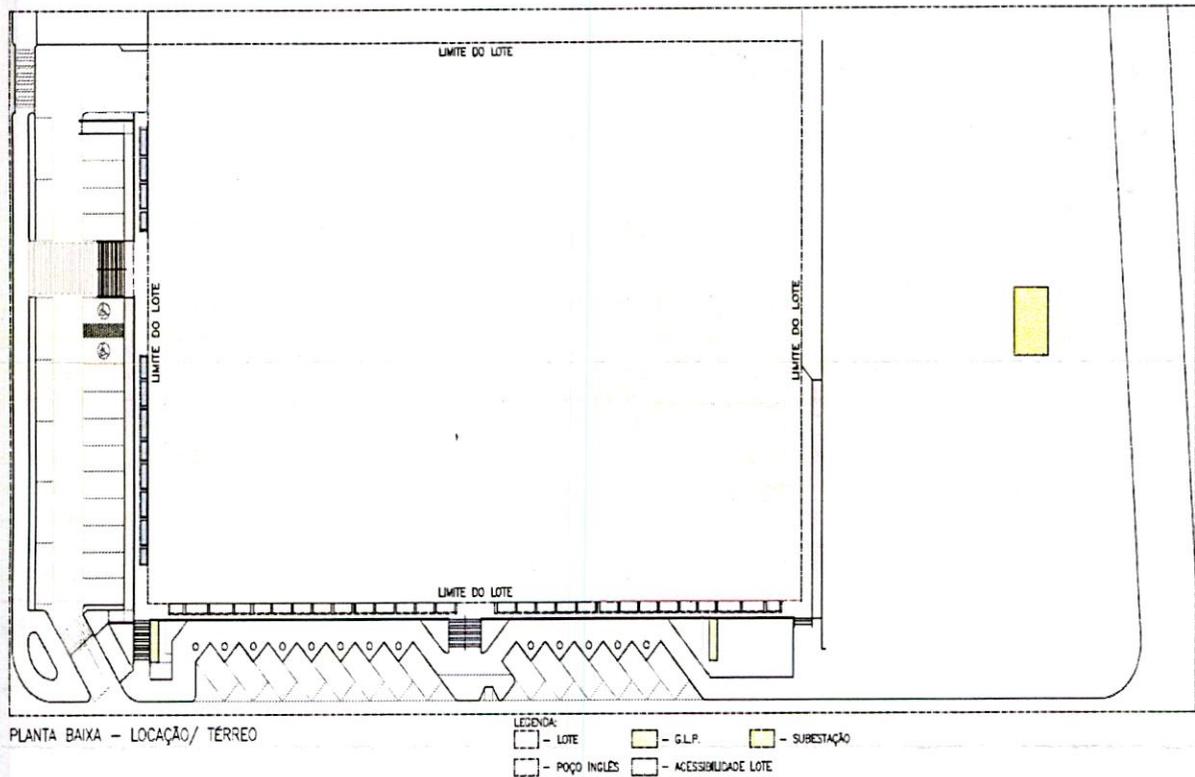
235

Com relação às ocupações em área pública, quais sejam: o avanço de um metro do poço inglês; a central de gás; a subestação da CEB; e, rampas e escadas de acesso a galeria, identificamos que essas ocupações estão diretamente relacionadas com a possibilidade de ocupação de 100% do lote legalmente prevista no início do processo. Com a edição do Decreto nº 35.363/2014, tal questão foi devidamente asseverada. E, com a sua convalidação pelo artigo 17, da LC nº 929/2017, a aplicação da LC nº 755/2008 prevendo tais ocupações de área pública restam mais do que hígidas.

Considerando também, que todas foram objeto de análise e licenciamento e que foram construídas de acordo com o projeto aprovado.

Four blue ink signatures are present at the bottom of the page.

236 Diante das razões acima, esta Câmara Técnica não vê óbice com relação à  
237 Convalidação deste item por considerar que não há nenhum dano urbanístico, bem  
238 como atenderá e garantirá a implementação da segurança jurídica ao caso concreto.



239

240

## 241 CONCLUSÃO E VOTO

242 Diante de todo o exposto e considerando ainda que:

243 A obra se encontra finalizada e os itens avaliados foram executados de acordo  
244 com o projeto licenciado;

245 O interessado buscou atender sempre as orientações do Estado tanto nos  
246 licenciamentos, como no sentido de sanar as situações apontadas;

247 Não identificamos ganho econômico ou prejuízo urbanístico;

248 Esta Câmara Técnica apresenta aos Srs. Conselheiros o indicativo de Voto de  
249 CONVALIDAR os documentos de Aprovação e Licenciamento constantes nos autos  
250 deste processo, visando a aprovação do projeto de modificação, pela CAP do  
251 empreendimento construído nos lotes 24 e 25, da Área Especial, Setor Central, no  
252 Gama.

253 É o nosso parecer.

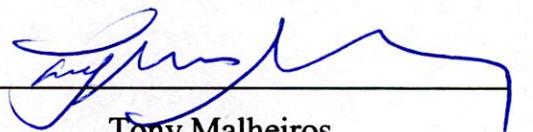
254

255

Brasília, 16 de agosto de 2018.

256

257



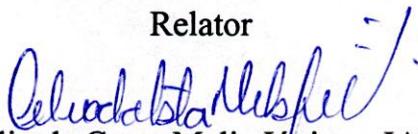
258

Tony Malheiros

259

Relator

260

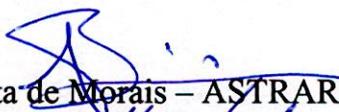


261

Célio da Costa Melis Júnior – IAB

262

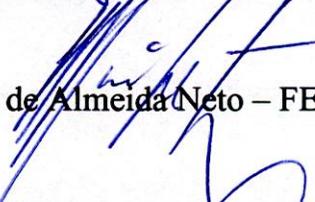
263



Antonio Batista de Moraes – ASTRARSAMA/DF

264

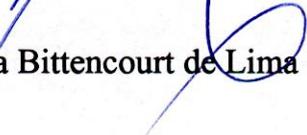
265



Eduardo Alves de Almeida Neto – FECOMERCIO

266

267



Ana Flávia Bittencourt de Lima - UNICA

