

1 **CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN**

2
3
4

5 **CONSELHEIRO:** REINALDO TEIXEIRA VIEIRA

6 **PROCESSO Nº:** 144.000.399/2012

7 **INTERESSADO:** MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

8 **ASSUNTO:** APROVAÇÃO DE PROJETO – CENTRO DE MÚLTIPLAS ATIVIDADES – ÁREA
9 ESPECIAL Nº 03 – SÃO SEBASTIÃO

10 **AUTORA DO PROJETO:** GRAZIELLA GARCIA PAIVA PIRES

11
12
13
14

Senhoras e Senhores Conselheiros,

15 Trata o processo de solicitação de aprovação de projeto por parte do Ministério Público do Distrito Federal
16 e Territórios, conforme ofício nº 92 SCG/2016, de 17/05/2016, acerca do edifício da promotoria de Justiça de São
17 Sebastião, construído ao lado do Fórum, situado no Centro de Múltiplas Atividades Área Especial 03 – São
18 Sebastião.

19 O projeto de arquitetura de obra inicial foi aprovado pela Administração Regional de São Sebastião em
20 15/06/2012, fls. 07-13, para edificação de uso institucional com área construída de 3.951,69m², contemplando
21 subsolo para garagem, com 46 vagas, térreo para recepção e serviços institucionais, pavimento superior com vão
22 livre para as atividades institucionais. O projeto aprovado consta em forma de informativo de aprovação nº 40/2012,
23 constante às folhas 28 a 30. Consta à fl. 35 licença de obra nº 15/2013 emitida em 23/01/201, pela Diretoria de
24 Obras da Administração Regional de São Sebastião e apresentada pelo interessado como autorização para
25 construção da obra em tela.

26

27 HISTÓRICO

HISTÓRICO

28

29

1. Da Aprovação do Projeto:

30 Foi aprovado pela Administração Regional de São Sebastião em 15/06/2012. Entretanto, a publicação da
31 URB 114/09, MDE 114/09 e da NGB 114/09 se deu pelo Decreto nº 35.855 de 29/09/2014. Ou seja, a publicação do
32 Decreto que regulamenta as normas de uso e ocupação do solo foi posterior à data da aprovação do projeto de
33 arquitetura pela Administração Regional de São Sebastião. No curso da análise ao projeto aprovado foram
34 constatadas algumas irregularidades, listadas a seguir:

35

Parâmetros Urbanísticos:

36

a) Quanto ao acesso:

37

38 No projeto anteriormente aprovado, foi apresentado acesso pela lateral direita ao lote, porém na URB 114/09
39 (figura 1) fl. 21/27 e MDE 114/09, o terreno confronta nesta lateral com a continuidade da praça existente aos fundos
40 do terreno, não tendo assim sistema viário para o acesso ao lote por esta confrontação, também em
41 desconformidade com o que pede o item 17.1 da NGB 114/09 que diz: "17.1 O acesso principal do lote será pela
divisa frontal".

41



42 Nota-se que o acesso a edificação foi aprovado de forma equivocada com base na URB apresentada a fl. 03
 43 dos autos (figura 2) que não estava registrada à época da aprovação inicial:

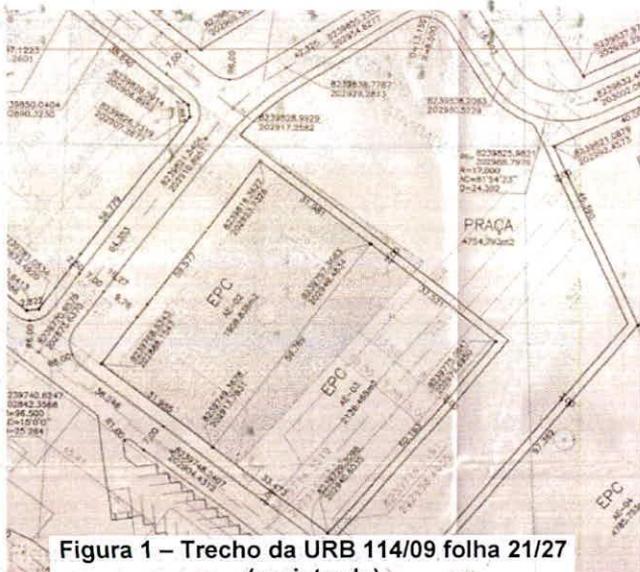


Figura 1 – Trecho da URB 114/09 folha 21/27 (registrada)

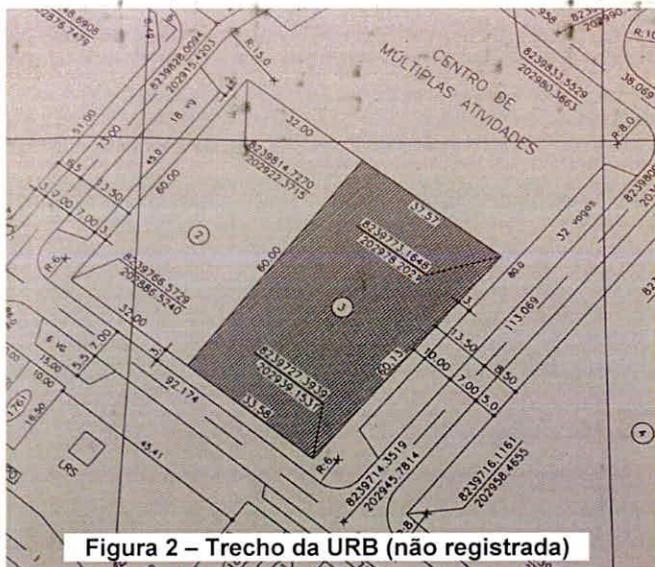


Figura 2 – Trecho da URB (não registrada)

44

45

46

b) Quanto a área permeável:

Taxa de Permeabilidade Mínima	TIPO DE LOTE (uso e tamanho)	Taxa de Permeabilidade Mínima
0%	R0 - lotes menores que 200,00m ²	0%
10%	R0 e R1 - lotes a partir de 200,00m ²	10%
20%	R2 e R3	20%
25%	R4	25%
00%	PLL	00%
10%	Institucional / EPC / Templo - lotes até 600,00m ²	10%
20%	Institucional / EPC / Templo - lotes maiores de 600,00m ² e até 1.500,00m ²	20%
25%	Institucional / EPC / Templo - lotes maiores de 1.500,00m ²	25%

47

48 Conforme tabela acima, para o lote em questão, EPC, é estabelecida uma taxa de permeabilidade mínima de
 49 25% da área do lote.

50 O subsolo do projeto aprovado corresponde a uma área de ocupação de 89% da área do lote, ou seja, restaria
 51 apenas uma área correspondente a 11% da área do lote a ser destinado a permeabilidade. Valor inferior ao mínimo
 52 estabelecido na norma de uso e ocupação do solo.

53

54 A NGB 114/09 estabelece ainda:

55 Item 10.2. Para os lotes com ocupação consolidada até a data da aprovação da presente NGB, que
 56 apresentem Taxa de Permeabilidade menor que a estipulada no item 10, será permitida a taxa existente;

57

58 c) Afastamentos mínimos obrigatórios:

59

60 De acordo com o item 4 da legislação, as áreas de afastamentos mínimos obrigatórios nas divisas do lote
61 deverão ser respeitados conforme tabela abaixo:

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

Afastamentos Mínimos Obrigatórios		Afastamentos Mínimos Obrigatórios			
	Fundo	Tipo de lote	Frente	Fundo	Lateral
		Lateral			
		EPC - lotes maiores que 1000,00m ²	5,00m	5,00m	3,00m

67 A edificação não atende os afastamentos em três das quatro divisas do lote. Divisas estas voltadas para os
68 logradouros públicos - Praça e via de acesso.

70 A NGB 114/09 estabelece ainda:

71 Item 4.4. Para os lotes com ocupação consolidada até a data da aprovação da presente NGB, que
72 apresentem afastamentos menores que os estipulados no item 4.2, serão permitidos os afastamentos
73 existentes.

74

75

76 2-117 Imagens Ilustrativas atualizadas da Edificação em 1/02/2017

77



78

79



80

81



82

83

84

85



86

87 CONCLUSÃO E VOTO

CONCLUSÃO E VOTO

88 Considerando o relatório técnico da Central de Aprovação de Projetos – CAP/SEGETH constante às fls.
89 226-228;

90 é possível afirmar que não há indícios de má-fe por parte do
91 interessado;

92 Considerando que o projeto foi aprovado à época pela Administração Regional de São Sebastião em
93 15/06/2012 e emitida Licença de Obras em 23/01/2013 sem amparo na legislação vigente;

94 Considerando que o projeto foi aprovado anteriormente à publicação do Decreto nº 35.855, de 29/09/2014
95 que regulamentou a NGB 114/09, MDE 114/09 e URB 114/09;

96 Considerando as divergências entre o projeto aprovado e a legislação de uso e ocupação de solo vigente,
97 como acesso de veículos, afastamentos mínimos obrigatórios e taxa de permeabilidade, e na NGB 114/09 que
98 estabelece em seus itens 10.2 e 4.4, constante do presente relatório às linhas de números 54 a 56 e 70 a 73, que
99 para os lotes com ocupação consolidada até a data da aprovação da presente NGB, que apresentem a Taxa de
100 Permeabilidade menor que a estipulada no item 10 e para afastamento menores que os estipulados no item 4.2,
101 serão permitidos a taxa e os afastamentos existentes;

102 Considerando que a Administração Pública obedecerá, dentre outros, aos princípios da legalidade,
103 finalidade, motivação, razoabilidade, proporcionalidade, moralidade, ampla defesa, contraditório, segurança jurídica,
104 interesse público e eficiência;

105 Considerando a relevância do interesse público dos serviços prestados do MPDFT à comunidade;

106 Dessa forma, voto pela aprovação do projeto, conforme anteriormente, submetendo-se à deliberação deste
107 Conselho.

Brasília, 1º de fevereiro de 2017


Eng. Reinaldo Teixeira Vieira
Conselheiro CONPLAN