

CONPLAN

Conselheiro: Gilson José Paranhos de Paula e Silva

Processo nº: 300.000.682/2009

Interessado: Alvorada Empreendimentos e Participação S.A.

MB Engenharia SPE 040 S.A.

Assunto: Vinculação de vagas excedentes

RELATO

INTRODUÇÃO

1 O processo em referência trata do empreendimento DF CENTURY PLAZA, situado à Rua Copaíba, lote
2 01- Águas Claras/DF. O empreendimento conta com uma área total de construção de 239.677,72m² e é
3 constituído por 03 subsolos (para 3.356 vagas de garagem), duas torres de salas comerciais (Torres A e B
4 com 889 salas comerciais), 03 torres de Apart-hotel (Torres C, D e E – 1242 unidades de Apart-hotel) e 02
5 lojas comerciais (Lojas A e B), totalizando 2133 unidades imobiliárias autônomas.

6 Conforme o PDL/1998 Taguatinga o lote em questão tem destinação de Uso obrigatório Comercial.

7 O projeto foi aprovado pela primeira vez junto à Administração de Águas Claras (RA XX) em
8 01/03/2010, seguindo o número de vagas estabelecido pela legislação vigente à época: 1242 vagas.

9 Em 2014 o projeto foi reaprovaado, quando, segundo o Código de Edificações do Distrito Federal
10 (COE/DF), exigia-se apenas 1 vaga para cada 4 unidades de Apart-hotel. Dessa forma, seriam necessárias
11 apenas 311 vagas para cumprimento da norma, o que configurou um excedente de 931 vagas.

12 Em atendimento ao Art. 207 § 8, item "b", do Decreto nº 19.915/98, com a redação dada pelo Decreto
13 nº 28.899/2008 que proíbe a vinculação às unidades autônomas das vagas mínimas de garagem, o interes-
14 sado desvinculou 455 vagas de garagem. O excedente de 787 vagas, que continuam vinculadas, podem
15 ser caracterizar as unidades de Apart-hotel como Unidades Habitacionais e, portanto, configurar Uso Resi-
16 dencial Coletivo, não previsto para o lote no PDL/98 Taguatinga.

17 A problemática da vinculação das vagas e, por consequência, a possível caracterização do empreendimento
18 comercial como empreendimento residencial é o objeto do questionamento por parte da PROMAI/PGDF
19 (Procuradoria Geral do Distrito Federal), através do PARECER nº 000.072/2012-PROMAI-PGDF. onde:

20 “Entendeu haver indícios de desvirtuamento do projeto aprovado para hospedagem, residence
21 service, a verificação, no Memorial de Incorporação do Empreendimento, da vinculação de va-
22 gas de garagem às unidades imobiliárias, em contrariedade ao disposto no Código de Edifica-
23 ções a caracterizar, portanto, deturpação do uso previsto para o lote, configurando-se unidades

24 imobiliárias, apartamentos, logo, habitação coletiva, vedado pelo Plano Diretor Local de Tagua-
25 tinga.”

26 Por sua vez, o interessado sustenta que:

27 *“A vedação do Código de Edificações, exatamente o Art. 207, §8, ”b”, do Decreto 19.915/98 com*
28 *a redação dada pelo Decreto nº28.899/2008 diz respeito tão somente à vinculação do número de*
29 *vagas mínima, de modo, que considerando que o empreendimento contém 1242 unidades de*
30 *Apart-hotel, o que acarretaria pelo regramento do mesmo regulamento do Código de Edificações*
31 *na exigência de 311-vagas de estacionamento para o empreendimento, estar-se-ia tratando 931*
32 *vagas excedentes e cuja destinação não possui restrição de vinculação pela legislação.”*

33 A citada controvérsia gerou os seguintes andamentos do processo.

34

35 **HISTÓRICO DO PROCESSO**

36 ADMINISTRAÇÃO DE ÁGUAS CLARAS – RA XX

37 O projeto foi aprovado pela RA XX, que emitiu os seguintes Alvarás de Construção e Cartas de Habite-se
38 parciais:

39 ▪ Alvará de Construção nº18/2010, com área de 239.977,72m²;

40 ▪ Alvará de Construção nº14/2014, com área de 240.938,73m²;

41 ▪ Carta de Habite-se Parcial nº89/2010 com área de 37.442,16m²;

42 ▪ Carta de Habite-se Parcial nº26/2014 com área de 77.101,20m²;

43 ▪ Carta de Habite-se Parcial nº17/2016 com área de 20.553,74m².

44 A Administração de Águas Claras – RAXX encaminhou o processo à CAP (Central de Aprovação de
45 Projetos) questionando a vinculação das vagas excedentes às Unidades de Apart-hotel.

46 ▪ Ofício nº 800/2015 – GAB/RAXX – 24/08/2015.

47

48 CAP – CENTRAL DE APROVAÇÃO DE PROJETOS

49 A CAP teve como entendimento que, no momento da análise do projeto, foi verificado o número mínimo
50 de vagas exigido para a aprovação do empreendimento e a sua não vinculação às unidades autônomas. Já
51 a vinculação posterior das vagas foi objeto do Memorial de Incorporação, o que não se faz objeto de aná-
52 lise técnica para aprovação.

53 A CAP também pediu esclarecimentos jurídicos do parecer 072/2012–PROMAI-PGDF, junto à
54 AJL/SEGETH. Não havendo um entendimento quanto à interpretação do parecer, o processo também foi
55 enviado à CPCOE – Comissão Permanente de Monitoramento do COE-DF, visando uma interpretação
56 definitiva.

57 ▪ Memorando 11/2015 – CAP – 02/09/2015;

58 ▪ Despacho CAP à AJL/SEGETH – 14/10/2015;

59 ▪ Despacho CAP à AJL/SEGETH – 19/11/2015;

60 ▪ Despacho CAP à AJL/SEGETH – 29/01/2016;

61 ▪ Despacho CAP à CPCOE – 04/07/2016.

62

63 AJL/SEGETH

64 A AJL/SEGETH respondeu ao questionamento dizendo que é competência da CAP examinar a vincula-
65 ção ou não das vagas, na medida em que se trata de uma questão de ordem técnica relativa à análise de
66 projeto.

67 ▪ Despacho AJL/SEGETH à CAP – 01/10/2015

68 ▪ Despacho AJL/SEGETH à CAP – 09/10/2015

69 ▪ Despacho AJL/SEGETH à CAP – 16/10/2015

70 ▪ Despacho AJL/SEGETH à CAP – 25/04/2016

71

72 CPCOE

73 Após amplo debate e havendo consenso do pleno de que a CPCOE não teria competência para deliberar
74 sobre assunto, já que a matéria alcança um caráter urbanístico, o Secretario Thiago Teixeira de Andrade
75 colocou em votação o encaminhamento do processo ao CONPLAN para deliberação.

76 ▪ 13º Reunião extraordinária da CPCOE – 06/07/2016

77 ▪ 14º Reunião extraordinária da CPCOE – 13/07/2016

78 ▪ 53º Reunião extraordinária da CPCOE – 16/11/2016

79

80 **VOTO**

81 Considerando que o empreendimento DF CENTURY PLAZA possui o número mínimo de vagas exigido
82 pelo COE-DF e que estas se encontram desvinculadas conforme especificado pelo Art. 207, §8,b, do De-
83 creto 19.915/98, com a redação dada pelo Decreto nº28.899/2008; entendendo que não há legislação es-
84 pecífica para normatizar o excedente das vagas existentes no empreendimento; e tendo em vista que não
85 há possibilidade de comprovar a intenção de transformação das Unidades Apart-hotel em Unidades Habi-
86 tacionais, configurando assim mudança de uso de empreendimento comercial para empreendimento resi-
87 dencial, voto favoravelmente com a seguinte RECOMENDAÇÃO:

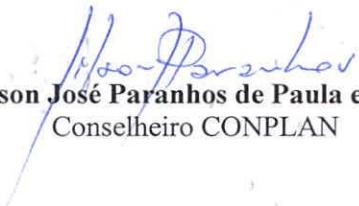
88 1) Que a AGEFIS faça fiscalizações periódicas para assegurar que o uso do projeto em questão
89 siga de acordo com o projeto aprovado;

90 2) Que a manutenção do excedente de vagas vinculadas não permitam alteração no M.I ou Con-
91 venção de Condomínio;

92 3) Que essa decisão não sirva como fundamento ou aval para que haja alguma alteração futura
93 no serviço prestado.

94

Gilson José Paranhos de Paula e Silva
Conselheiro CONPLAN


Gilson José Paranhos de Paula e Silva
Conselheiro CONPLAN

24	
25	
26	Paraná
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	A cidad
34	
35	HISTÓ
36	AJUNT
37	O proje
38	parcial
39	* Alvar
40	* Alvar
41	* Carta
42	* Carta
43	* Carta
44	A Adm
45	Projeto
46	* Ofici
47	
48	CAP-
49	A CAP
50	de vasp
51	a vman
52	
53	A DA