

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

3  
4 **INTERESSADO:** RICARDO PORTO BITTAR.

5 **ENDEREÇO:** SEPN 515 CONJUNTO E LOTE 05

6 **REFERÊNCIA:** PROCESSO 141.002.240/1995

7 **ASSUNTO:** SOLICITAÇÃO DE APROVAÇÃO DE PROJETO DE MODIFICAÇÃO

Folha nº 1176
Proc. nº 141.002.240/1995
Rubrica/fat A 2676249

8  
9 **RELATO**

10 Trata a presente solicitação para aprovação de projeto de modificação, para fins de  
11 obtenção de carta de Habite-se de edifício situado no Setor de Edifícios Públicos Norte,  
12 Quadra 515, Conjunto E (antigo Lote 05).

13 Constam dos autos projeto de arquitetura legal aprovado pela Administração Regional  
14 de Brasília – RA I, em 31/12/2010 (fls. 88 a 102, volume 02 – Anexo II), informativo de  
15 Aprovação nº 438/2010 (fls. 108 a 114 – Anexo II), Alvará de Construção nº 043/2011 (fls.  
16 151, volume 02 – Anexo II) expedido em 09/05/2011, estando a obra concluída e  
17 supostamente em discordância com o projeto aprovado conforme despacho constante da  
18 folha 1165 e por isso o encaminhamento para análise desta Câmara Temática e posterior  
19 deliberação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do DF – CONPLAN.

20  
21 A seguir apresentamos um breve relato contendo um resumo cronológico do processo:

- 22 • 03/10/1995 – fl. 01 - Solicitação de Aprovação de projeto de obra inicial.  
23 • 03/05/1996 – fls. 38 a 45 – Projeto de arquitetura aprovado.

24 Aparentemente a obra não foi executada e não houve continuidade no processo de  
25 licenciamento.

- 26 • 13/04/2000 – fl. 50 – Solicitação de aprovação de Tapume. (Também sem  
27 continuidade).  
28 • 10/06/2010 – fl. 65 – Solicitação de substituição de projeto para nova aprovação.  
29 • 31/12/2010 – fls. 88 a 101 – Nova aprovação do projeto de arquitetura.  
30 • 09/05/2011 – fl. 151 – Emissão do Alvará de Construção e início das Obras.  
31 • 12/07/2012 - fl. 203 – Emissão de relatório da Agefis atestando que uma suposta  
32 edificação existente anteriormente havia sido demolida e que a nova obra se  
33 encontrava em andamento, sem qualquer tipo de observação ou ressalva.  
34 • 20/03/2013 – fl. 232 – Finalmente, após várias solicitações, como pudemos identificar,  
35 foi fornecida a Cota de Soleira oficial, a qual constava uma pequena discrepância  
36 (0,307cm) entre a aprovada.  
37 • 22/02/2013 – fl. 252 – Consta o primeiro Auto de Notificação de número D113807-  
38 OEU, que, aparentemente, foi a primeira vistoria feita pela Agefis à obra. Indicando  
39 algumas divergências entre a obra e o projeto aprovado e concedendo um prazo de  
40 trinta dias para regularização. Cabe ressaltar que por ter acontecido vinte e um meses  
41 após o início das obras esta já se encontrava em estágio bastante avançado, próximo  
42 a sua conclusão.

- 43 • 02/05/2013 – fl. 253 – Consta o segundo Auto de Notificação de número D038723-  
44 OEU, que concede mais trinta dias para regularização. Porém a agente indica, sem  
45 nenhum motivo aparente, que esta regularização só seria possível mediante  
46 adequações no projeto, ou seja, não ficou claro o porquê da impossibilidade de  
47 adequação na própria obra?
- 48 • 02/05/2013 – fl. 254 – No mesmo dia a agente da Agefis emite um Auto de Embargo  
49 de número D038724-OEU específico para o pavimento da cobertura, emitindo também  
50 um terceiro Auto de Notificação D038725-OEU para o Responsável Técnico da obra.
- 51 • 09/05/2013 – fls. 238 a 241 – Foi expedido o Relatório de Ação Fiscal nº Z105679-  
52 REL, onde a agente da Agefis, tendo em vista as vistorias realizadas anteriormente e  
53 os autos emitidos e alguns apontamentos de supostos vícios na aprovação do projeto,  
54 solicita que: - seja encaminhado o processo a Coordenadoria das Cidades para análise  
55 da possibilidade de anulação do projeto e alvará de construção, - a possibilidade do  
56 embargo imediato da obra em sua totalidade, - o encaminhamento do relato a A.R.  
57 sugerindo que esta se abstenha da análise de novos projetos de modificação. Desta  
58 forma, aparentemente, seria impossível a regularização da obra pelo interessado, seja  
59 por ajustes e adequações na própria obra, uma vez que esta estaria embargada, ou  
60 seja pela adequação do projeto, uma vez que a A.R. não poderia emitir nenhum tipo  
61 de licenciamento novo.
- 62 • 11/06/2013 – fl. 259 – A Coordenadoria das Cidades solicita a GEAEPRO que proceda  
63 análise do projeto quanto a possíveis irregularidade na aprovação, em especial quanto  
64 aos parâmetros urbanísticos expostos na ação fiscal quais sejam:

- 65 1 – divergências de identificação em projeto com relação ao quinto pavimento e seus usos;  
66 2 – Afastamento obrigatório deste quinto pavimento em desacordo com a norma;  
67 3 – Poços de ventilação da garagem fora dos limites do lote;  
68 4 – Altura da torre de circulação vertical acima da permitida em norma;  
69 5 – Altura total da edificação superior ao máximo permitido pela norma;  
70 6 – Erro de descrição da obra na ART (Anotação de Responsabilidade Técnica);  
71 7 – Outras irregularidades, como rasuras, falta de cotas e incoerências nos desenhos técnicos.

72 Aparentemente o interessado tomou ciência sobre tal relatório, apesar de não termos  
73 encontrado nenhum documento desta notificação e o que se observa entre as folhas 261 a  
74 298 são plantas de arquitetura que buscavam sanar tais vícios ou pelo menos parte deles.

- 75 • 04/10/2013 – fls. 300 e 301 – A GEAEPRO procede a análise e confirma a existência  
76 das irregularidades 2, 3, 4 e 5 apontadas no relatório.
- 77 • 10/01/2014 – fl. 333 – Após uma série de encaminhamentos foi realizada uma reunião  
78 conjunta entre a A.R. e a DIAAP-Casa Civil, onde se indica a possibilidade de o  
79 interessado apresentar projetos novos visando a regularização e ao que nos parece  
80 surge o apontamento de uma nova irregularidade não identificada anteriormente  
81 acerca do afloramento do subsolo proposto no projeto. Destacamos aqui também o  
82 Despacho nº 014/2014 – DIRURP/RA-I de 28/01/2014 – fls. 342 e 343.

83 A partir daí o que podemos observar nos documentos constantes nas folhas 345 até 1065  
84 foram diversas apresentações de novos projetos, relatórios técnicos, pareceres jurídicos,  
85 análises destes documentos com emissão de notificações de exigências, pareceres diversos,  
86 novas vistorias em obra, com o envolvimento de inúmeros novos técnicos e profissionais.  
87 Observamos também, que durante este processo foram identificados uma série de novos

88 vícios que não haviam sido identificados, decorrente principalmente pelas mais diversas  
 89 formas de interpretações da mesma lei ou norma existente que ocorre entre os técnicos do  
 90 governo.

- 91 • 14/07/2017 – fls. 1066 a 1165 – Relatório Técnico – CAP/SEGETH. Apontamento de  
 92 23 itens de irregularidades existentes tanto em obra como em projeto analisados em  
 93 projeto ou vistoriados em obra que apresentamos o resultado abaixo:

	Desconformidades	Parâmetro aplicável	Dispositivo Legal	Situação Atual	Providência	Folha
01	Alvará de Construção nº 043/11 não carrespande ao Projeta, nele se discriminam a térrea e 4º pavimento, mas em projeta aprovado, prancha 07, denomina-se 5º pavimento.	O número máxima de pavimentos é definida pela altura máxima da edificação e a cobertura destina-se abrigatoriamente a caixas d'água e casas de máquinas, sendo permitida aptotivamente a usa para lazer e otividades culturais, com ocupação máxima de 40% (quorenta por cento) da área do último pavimento[...].	NGB 56/89 Item 7 – Pavimentos, 7c - Cobertura	ATENDE.	Alteração da nomeação nas pranchas, de 5º pavimento, para Planta Baixa terraço, contendo salão de Lazer e atividades Culturais.	1047 a 1059
02	Altura superior a 4,00 metros, do 5º pavimento – Cobertura	A altura máxima permitida para cobertura é de 4,00 metros - ocima do estabelecida da altura da edificação (item 8).	NGB 56/89 Item 7 e 8.	ATENDE.	Apresentação do projeto de modificação, respeitando a altura máxima de 4,00 metros.	1047 a 1059
03	Vedação de alvenorio e vidro na perimetra do pavimento indicado coma 5º pavimento, que desvirtua as afastamentos abrigatários.	[...] o cobertura destina-se obrigatoriamente a coixos d'água, e cosos de máquinas, senda permitido optativamente o uso para lazer e atividades culturais [...] As construções, [...] deverão distor no mínima 2,50 metros da perimetro da edificação [...] (item 8).	NGB 56/89 Item 4 e 7c.	ATENDE.	Apresentação do projeto de modificação, retirando vedação em perimetro da edificação, respeitando os afastamentos.	1047 a 1059
04	Poças de iluminação e ventilação da garagem em área pública.	Os poças de iluminação e ventilação deverão se desenvolver dentro das limites do lote, sendo permitido sua localização dentro das áreas dos afastamentos abrigatários.	NGB 56/89 Item 7b.	ATENDE.	Apresentação do projeto de modificação com remoção dos poços. Laudo Técnico com os detalhes necessários ao correto funcionamento do sistema de exaustão e ART de Execução.	1047 a 1059

					Controle e Automação de Ventilação Mecânica nº 0720160048856 (fls. 912 a 913 - Anexo IV)	
05	Torre de circulação vertical aprovada com 25,65m de altura.	Altura máxima será de 21,00m.	NGB 56/89 Item 18b.	NÃO ATENDE.	Laudo Técnico, com justificativa para instalação do elemento caixa d'água acima da cota máxima de coroamento estabelecida para o SEPN, acompanhada de anuência formalizada pelo CBMDF, conforme carimbo nas pranchas apresentadas e ART nº 0720170016490. (fls. 1021 A 1031 - Anexo IV)	1021 a 1031
06	ART de Obra - 06058 (fl. 126) descreve total de 90 "suítes".	O alvará de Construção nº 043/2011 indica salas comerciais.	NGB 56/89 e COE/DF	ATENDE.	ART retificada pelo profissional responsável (18 lojas e 72 salas comerciais) Anexo IV	126 e 915
07	Os desenhos do projeto não correspondem entre si, criando dificuldade na seu entendimento, representações incorretas de elementos arquitetônicos [...] falta de cotas essenciais e o mais importante, rasuras em quase todas as pranchas [...]	O projeto de arquitetura submetido à aprovação ou vista será apresentada em cópias legíveis, sem rasuras ou emendas.	§5º, Art. 18, Decreto nº 19.915/98	ATENDE.	Apresentação do projeto de modificação conforme os incisos I, II e III, do artigo 25, do Decreto nº 19.915/98.	1047 a 1059
D8	Apresentar memorial descritiva acompanhado de parecer técnico para o área do hall de circulação modificado, com pé direito superior a 4,00	A altura máxima entre dois pisos consecutivos será de quatro metros, permitido somente quando se tratar de compartimento de utilização especial ou cuja programa arquitetônica assim a exigir.	Art. 91, Lei nº 2.105/98.	ATENDE.	Deliberado no âmbito da COARQ e sanado por se tratar de hall comum, sem previsão de utilização, observando o partido arquitetônico.	955 a 964

	metros, conforme preconiza o artigo 91 do Decreto nº 19.915/98.					
09	Rompas do subsolo com inclinação superior.	Inclinação máxima rampa de acesso veículos reto: 25% e curva 20%	Art. 91, Lei nº 2.105/98	ATENDE.	Apresentação do projeto de modificação respeitando inclinação máxima de 25% em rampas retas.	1047 a 1059
10	Calçadas com desníveis e sem atender a acessibilidade universal.	Será garantida a acessibilidade desde o acesso à edificação até as calçadas da área pública, inclusive para pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.	Art. 132, Lei nº 2.105/98 NBR 9050/2015 ABNT.	ATENDE.	Apresentação do projeto de modificação, indicando cotas de nível do logradouro público até o interior da edificação, observando o tratamento adequado dos pisos.	1047 a 1059
11	Acesso de veículos (via WZ) com cotas de nível incoerentes e sem apresentação da patamar de acomodação e rampa aprovados.	D rebaixamento da calçada para acesso de veículos somente é permitido na faixa de serviço e a faixa de acesso ao lote.	Art. 139-A, Decreto nº 19.915, Decreto nº 19.915/98, Anexo III Tabela III e NBR 9050/2015 ABNT.	ATENDE.	Apresentação do projeto de modificação, com solução para o rebaixamento do meio fio e criação de rampa para acesso de veículos; adequação do calçamento linceiro ao edifício, de modo a permitir calçamento com inclinação máxima de 3% e dimensão mínima de 1,20m, contínuo e sem obstáculos.	1047 a 1059
12	Corrimão da nova rampa de acesso na térreo não atende (pralongamento de 30cm), devendo ser apresentada detalhe.	Os corrimãos devem ser instalados em rampas e escadas em ambos os lados, a 0,92m e a 0,70m da piso, medidos da face superior até o ponto centra do piso do degrau (no caso de escadas).	NRB 9050/2015 ABNT.	ATENDE.	Apresentação do projeto de modificação, com indicação de corrimão em rampas e escadas, com alturas de 70 e 92cm, pralongamento de 30cm e guia de balizamento.	1047 a 1059
12	Indicar material e altura da mureta de cercamento do lote.	O guarda-corpo de proteção contra quedas em varandas, terraços e eiradas situadas acima do pavimento térrea ou dos pilatís	Art. 78 Decreto nº 19.915/98	ATENDE.	Apresentação do projeto de modificação com a indicação de alteração de material e altura.	1047 a 1059

*[Handwritten signatures and marks]*

		<p>abedecerá aos seguintes requisitos:</p> <p>I – Será de material rígida e capaz de resistir a esforça horizontal persistente de um carro parado ou em movimento, aplicado em sua linha mais desfavorável;</p> <p>II – Terá altura mínima de um metro e dez centímetros a contar do nível da pista do pavimento acabado.</p>				
13	<p>Rever níveis indicados nas sanitárias PNE no térreo, bem como garantir as raíais de giro e dimensões mínimas para acessó-las.</p>	<p>Os vãos de acesso de edificações atenderão ao seguinte: I – Largura mínima de oitenta centímetros; II – Saleira com bordos arredondados ou chanfradas, com altura máxima de um centímetro e meia; III – Trilha embutido em parte de correr.</p>	<p>Art. 126 Decreto nº 19.915/98 e NBR 9050/2015 ABNT</p>	<p>ATENDE.</p>	<p>Apresentação de projeto de modificação, com inclusão de notas explicativas e detalhamento de projeto referente aos itens de acessibilidade universal.</p>	<p>1047 a 1059</p>
14	<p>Rever valar do cota de nível da sala 402 na corte AA.</p>	<p>A critério da Administração Regional serão exigidos cortes totais ou parciais, detalhes e demais informações, para fins de entendimento do projeto de arquitetura em exame</p>	<p>Art.22 Decreto nº 19.915/98</p>	<p>ATENDE.</p>	<p>Apresentação do projeto de modificação, com alteração da cota de 17,00m para 13,60m.</p>	<p>1047 a 1059</p>
15	<p>Carrigar os valares das níveis no corte BB, conforme consta no Cartê AA e nas Fachados.</p>	<p>A critéria do Administração Regional serão exigidos cortes totais ou parciais, detalhes e demais informações, para fins de entendimento do projeto de arquitetura em exame</p>	<p>Art. 22 Decreto nº 19.915/98</p>	<p>ATENDE.</p>	<p>Rever cotas de níveis em cortes.</p>	<p>1047 a 1059</p>
16	<p>No corte BB, rever/justificar indicação de "depósito laja 10" no 1º subsola, par não corresponder aos demais desenhos.</p>	<p>A critério da Administração Regional serão exigidos cortes totais ou parciais, detalhes e demais informações, para fins de entendimento da prajeta de arquitetura em exame</p>	<p>Art. 22 Decreto nº 19.915/98</p>	<p>ATENDE.</p>	<p>Apresentação do projeto de modificação com a alteração de "depósito" para garagem.</p>	<p>1047 a 1059</p>

17	Distância das construções na cobertura em relação ao perímetro da edificação.	As construções, com exceção das caixas d'água e casas de máquinas, deverão distar no mínimo de 2,50m da perímetro da edificação.	NGB 56/89.	ATENDE.	Apresentação do projeto de modificação. Respeitando afastamentos mínimos obrigatórios.	1047 -a de 1059
18	O empreendimento é considerada Polo Gerador de Tráfego, com exigência de RIT.	Área total de construção > 1.500,00m <sup>2</sup> . Não se enquadra como PGV - Lei 5.632/2016. Vogas < 200	Art. 37, Decreto nº 26.048/05 Anexo V	NÃO SE ENQUADRA	Nada a declarar	n/a.
19	Extropolação da taxa de ocupação da cobertura, conforme demonstrativo de cálculo (fls. 830 e 831)	Ocupação máxima de 40% da área do último pavimento	NGB 56/89, item 7c.	ATENDE	Apresentação do projeto de modificação, respeitando a ocupação máxima de 40%, retirando as áreas técnicas e recuando o perímetro do terraço. Último demonstrativo de cálculo - Anexo VI	1047 a de 1059
20	Ocupação do subsolo nos afastamentos obrigatórios	Ocupação de 100% para os subsolos totalmente enterrados. Os demais devem respeitar os afastamentos obrigatórios.	NGB 56/89 Itens 4 e 18	NÃO ATENDE	Apresentação de Laudo Fotográfico justificando o afloramento do subsolo sobre os afastamentos obrigatórios, a partir da situação alegadamente consolidada no SEPN. Anexo VII Laudo Fotográfico fls. 886 a 898	858 a de 916
21	Projeto aprovado sem cota de soleira oficial. Cota adotado para projeto aprovado = 1.054,00	Soleira oficial = 99,15; RN (asfalto da via W3) = 100,00 = (1.053,775)	Planta Cadastral CI 3016/1	NÃO ATENDE	Apresentação de justificativa Técnica para adoção de cota de soleira de 1.054,307, diferente da determinada pela planta urbanística cadastral de 1.053,775 Anexo VII	858 a de 916
22	Extropolação da taxa de ocupação (57%) e Taxo de Construção (235%)	Taxa de ocupação de 57% = 1.223,22m <sup>2</sup> Taxa de Construção de 235% = 5.043,10m <sup>2</sup>	NGB 26/89 Itens 5 e 6	NÃO ATENDE	Apresentação de projeto de modificação com Taxa de Ocupação de 60,65% (5.380,31m <sup>2</sup> ) e taxa de Construção de 250,71% (5.380,31m <sup>2</sup> ) com justificativa Técnica. Anexo VII (Último	858 a de 916

					demonstrativo de cálculo – Anexo VI	
23	Afastamento abrigatória	Afastamento abrigatória de 3,00m de frente, 3,00m de fundo, 15,00' do lateral direita e 5 da lateral esquerda.	NGB 26/89 Item 4	NÃO ATENDE	Apresentação de projeto de modificação com recuo máximo, considerando a estrutura do edifício já executada.	858 a 916

94

95

96 O processo foi encaminhado para esta Câmara Temática de Aprovação de Projetos  
 97 do CONPLAN com o intuito de avaliar a possibilidade de convalidação dos itens pendentes  
 98 em função da alegada impossibilidade técnica de regularização dos mesmos.

99 Observamos que o interessado vem buscando regularizar as desconformidades  
 100 apontadas durante todo este período, sejam elas em projeto ou em obra, porém restando  
 101 pendentes ainda os itens 5, 20, 21, 22 e 23. Após uma análise minuciosa de todo o processo  
 102 temos a recomendar o que segue:

- 103 • Item 05.

104 A altura da torre de circulação vertical contendo a caixa d'água acima da permitida na NGB  
 105 56/89. Verificamos que, apesar de estar acima da altura máxima permitida, esta se encontra,  
 106 neste momento e após adequações em obra, de acordo com o projeto aprovado inicialmente.  
 107 O interessado apresenta laudo técnico do Corpo de Bombeiro como justificativa para a  
 108 necessidade desta altura além dos limites apontados na norma como previsto no Art. 158 do  
 109 decreto nº 19.915/98 que regulamenta Lei nº 2.105/98 que dispõe sobre o Código de Obras  
 110 do D.F. – "Art. 158. A caixa d'água superior ou elevada poderá situar-se acima da cota de  
 111 coroamento ou altura máxima permitida para a edificação desde que justificada pelo projeto  
 112 de prevenção de incêndio e laudo técnico do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal –  
 113 CBMDF."

114 Além disto apresenta, com fotografias anexadas em seu parecer de esclarecimentos  
 115 constante das fls. 858 a 916, uma série de edificações existentes nas quadras sujeitas a  
 116 aplicação desta mesma norma, torres de caixas d'água construídas na mesma condição da  
 117 sua. O que nos leva a crer que o entendimento sobre a aplicação ou não do dispositivo previsto  
 118 no Código de Obras, que foi um dos objetos de discussão e análise dos técnicos envolvidos  
 119 neste processo, foi considerado aplicável por vários técnicos no passado. Reforçamos que  
 120 pudemos comprovar isto em visita feita na região.

121 Desta forma entendemos que, por não haver existência de proveito econômico e de prejuízo  
 122 urbanístico, bem como diante do princípio da segurança jurídica e da razoabilidade que deve  
 123 pautar a atuação do poder público, este item é passível de convalidação.

124

- 125 • Item 20.

126 Com relação ao afloramento do subsolo nos afastamentos obrigatórios previstos na NGB  
 127 56/89. Identificamos que, além da obra estar de acordo com o projeto aprovado inicialmente,  
 128 este ponto foi questionado em um momento muito posterior aos apontamentos dos relatórios  
 129 e análises iniciais, quando novos técnicos foram inseridos nas análises deste processo. Isto  
 130 nos pareceu ser, também, um ponto de dúvida na interpretação da norma, uma vez que além

131 dos técnicos que aprovaram o projeto inicial, nenhum dos técnicos que apresentaram os  
132 primeiros relatórios e análises identificaram esta desconformidade com a norma, sendo  
133 unicamente o que se apontava inicialmente como desconforme a existência de poços de  
134 ventilação para os subsolos além dos limites do lote, defeito este sanado pelo interessado.

135 Identificamos também, constando do parecer de esclarecimentos do interessado nas fls. 884  
136 e 885, o Parecer Técnico nº 068/2013 de 15/08/2013 que confirma a possibilidade de  
137 ocupação de 100% do subsolo contanto que totalmente enterrado, referente a outros  
138 processos, o que corrobora sobre a dúvida de interpretação deste ponto na norma até a  
139 emissão deste parecer. Este entendimento passaria a prevalecer em função da análise de  
140 que, da forma como vinha sendo aplicada a norma, o afloramento dos subsolos vinham  
141 causando prejuízos urbanos.

142 Neste caso também o interessado apresenta, com fotografias anexadas em seu parecer de  
143 esclarecimentos mencionado anteriormente, uma série de edificações existentes na mesma  
144 região de aplicação da norma com a situação de afloramento do subsolo. Este fato também  
145 corrobora que o entendimento da norma dado ao longo dos anos nunca impediu este tipo de  
146 situação.

147 Desta forma entendemos também que, por não haver existência de proveito econômico e de  
148 prejuízo urbanístico, bem como diante do princípio da segurança jurídica e da razoabilidade  
149 que deve pautar a atuação do poder público, este item é passível de convalidação.

150 • Item 21.

151 A questão da cota de soleira em desconformidade com a oficial também foi um ponto  
152 identificado em um momento bastante avançado durante as análises decorrentes do  
153 despacho nº 14/2014 mencionado anteriormente. Identificamos que o interessado solicitou a  
154 informação sobre a cota de soleira oficial do terreno desde o início do processo e por vários  
155 momentos sendo esta disponibilizada muito após o início da obra. Aparentemente esta  
156 informação não foi um pré-requisito para a liberação do Alvará de Construção e o início da  
157 Obra. A partir daí o interessado informou em projeto a cota de soleira adotada que seria  
158 adotada na obra. Aconteceu que ocorreu uma diferença entre a cota indicada em projeto e a  
159 realizada em obra de aproximadamente 0,30M (trinta centímetros). E posteriormente, com a  
160 cota de soleira oficial fornecida pela topografia da A.R. divergiu em aproximadamente 0,20M  
161 (vinte centímetros) da indicada em projeto.

162 Após nossas análises e vistorias no local identificamos que estas pequenas divergências são  
163 irrelevantes e passíveis de ocorrer no processo construtivo, sendo usualmente toleradas  
164 divergências de mais ou menos 0,50M (cinquenta centímetros) pela maioria dos técnicos do  
165 governo nas obras regularmente executadas nesta cidade.

166 Entendemos também que, por não haver existência de proveito econômico e de prejuízo  
167 urbanístico, bem como diante do princípio da segurança jurídica e da razoabilidade que deve  
168 pautar a atuação do poder público, este item é passível de convalidação.

169  
170 • Item 22.

171 Com relação a suposta discrepância entre os cálculos acerca da Taxa de Ocupação e Taxa  
172 de Construção apontados neste item, entendemos que sempre existiu e ainda existe hoje  
173 divergências de interpretação sobre os critérios destes cálculos entre os técnicos, mas  
174 principalmente as mudanças de critérios ao longo do tempo. Fizemos nossos levantamento e  
175 cálculos para conferência e encontramos áreas diferentes das apontadas.

176 Desta forma recomendamos que a CAP reveja seus cálculos, buscando resgatar e considerar  
177 os critérios adotados na época da aprovação do projeto original, uma vez que também neste  
178 aspecto não foi apontado divergências entre o projeto aprovado e a obra executada. Após  
179 revisão entendemos ser passível de convalidação eventuais pequenas discrepâncias que  
180 ainda restam.

181 • Item 23.

182 A identificação de uma divergência entre o projeto aprovado e a obra executada, levou ao não  
183 atendimento da norma com relação ao afastamento obrigatório. Uma parede da edificação  
184 voltada para a lateral do lote que indicava no projeto original ser de vidro, foi executada em  
185 alvenaria e com isso sua espessura avançou os limites do afastamento obrigatório em  
186 aproximadamente 0,20M (vinte centímetros) reduzindo este afastamento que deveria ser de  
187 no mínimo 5,00M para aproximadamente 4,80M, ressalvados os trechos estruturais.

188 Entendemos que esta é uma divergência perfeitamente possível de ser sanada pelo  
189 interessado e portanto recomendamos que este realize os procedimentos necessários para a  
190 regularização do item.

191

## 192 VOTO

193 Diante de todo o exposto e considerando que:

194 - A obra se encontra finalizada e de acordo com o projeto aprovado e licenciado, com as  
195 exceções apontadas;

196 - D interessado buscou adequar as irregularidades apontadas tanto em projeto como em obra,  
197 já tendo realizado inclusive uma série de demolições e reconstruções na edificação;

198 - Sejam atendidas as recomendações apontadas nos itens 22 e 23;

199 - O ambiente urbano imediato não foi danificado ou comprometido, com a exceção do  
200 afloramento do subsolo supra referido que, entretanto, reduz mas não impede totalmente  
201 alguma forma de passagem e uso públicos;

202

203 - Não houve existência de proveito econômico e de prejuízo urbanístico, bem como diante do  
204 princípio da segurança jurídica e da razoabilidade que deve pautar a atuação do poder público.

205

206 Encaminhamos VOTO FAVORÁVEL à aprovação do projeto de modificação para fins de  
207 obtenção da carta de habite-se.

208

Em 21 de setembro de 2017

209

  
**JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY**  
Titular – SINDUSCON/DF  
Conselheiro Relator

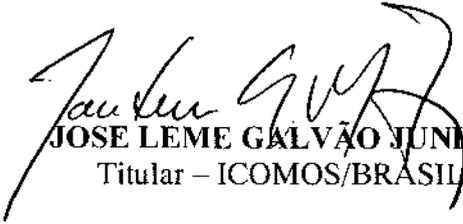
210

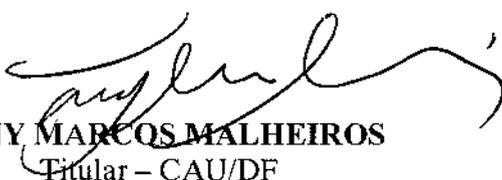
211

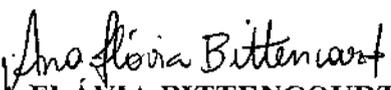
212

213

  
**ANTONIO BATISTA DE MORAIS**  
Titular – ASTRARSAMA/DF

  
**JOSE LEME GALVÃO JUNIOR**  
Titular – ICOMOS/BRASIL

  
**TONY MARCOS MALHEIROS**  
Titular – CAU/DF

  
**ANA FLÁVIA BITTENCOURT DE LIMA**  
Titular – ÚNICA

  
**EDUARDO ALVES DE ALMEIDA NETO**  
Suplente – FECOMERCIO

  
**NILVAN VITORINO DE ABREU**  
Titular – ASPRE

  
**JOSÉ LUIZ SÁVIO COSTA NETO**  
Titular – CREA/DF

  
**CÉLIO DA COSTA MELIS JÚNIOR**  
IAB/DF

214

215

Folha nº	1181
Proc. nº	141.002.240/1995
Rubrica nº	A 2676249

