

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL
CONPLAN

Data: 25 de agosto de 2016
Conselheiro: Mateus Leandro de Oliveira – FECOMÉRCIO DF
Processo n.º: 141.002.859/1999
Interessado: VIA Engenharia
Assunto: SEPN 516 Conjunto D Lote 9 - Projeto aprovado em 2012. Obra executada conforme aprovação. Divergência identificada *a posteriori* entre o projeto aprovado e normas previstas na NGB 56/89.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34

RELATO

1. Histórico

Trata-se de empreendimento imobiliário com obra concluída, situado no Setor de Edifícios Públicos Norte – SEPN Quadra 516, Conjunto D (antigo Lote 09), com projeto arquitetônico aprovado pela Administração Regional do Plano Piloto em 23/04/2012 e Alvará de Construção nº 028/2012 expedido em 23/05/2012, de autoria de José Renato Gomes e Karla Figueiredo - CAU.

Em 23/02/2015, foi apresentado pelo interessado o requerimento de Carta de Habite-se para a obra edificada, ocasião em que lhe foi dado conhecimento acerca de questionamentos apontados inicialmente pela Agência de Fiscalização do Distrito Federal – AGEFIS, que em vistoria realizada em 26/06/2013 (fls. 604 e 604v), em atendimento à requisição feita pelo Ministério Público do Distrito Federal e Territórios – MPDFT (fls. 421), identificou que poderia ter havido irregularidades na aprovação de projeto realizada em 2012, requisitando análise específica pela Coordenadoria das Cidades (fls. 406).

O processo de aprovação do projeto foi, então, analisado pela Administração Regional de Brasília, pela Coordenadoria das Cidades, pela Central de Aprovação de Projetos – CAP e Assessoria Jurídica Legislativa da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH, bem como vistoriado em novas ocasiões pela AGEFIS, conforme consta de forma detalhada no Relatório Técnico da CAP, datado de 20/05/2016 (fls. 657 a 673).

Dentre as análises realizadas, destaca-se a manifestação técnica da Diretoria de Aprovação de Projetos da CAP, datada de 08/12/2015, que conclui, de fato, pela existência de determinadas divergências entre o projeto aprovado em 2012 e normas específicas previstas na NGB 56/89 (fls. 624, 624v e 625), em que pese a obra já estar concluída, conforme detalhado adiante.

Em 01/03/2016, o interessado apresentou requerimento à CAP solicitando a aprovação de projeto de modificação, sem acréscimo de área (fls. 636), atendendo em parte os pontos divergentes identificados pela Diretoria de Aprovação de Projetos da CAP, objeto da Notificação de Exigências de Aprovação nº 1232 / 2016, datada de 20/05/2016.

Em relação à parte dos pontos divergentes não atendida pelo projeto de modificação apresentado, o interessado sustenta em defesa técnica e jurídica (fls. 637) que se trata de projeto aprovado em 2012 e que o projeto modificativo apresentado deve ser analisado em estrita observância ao disposto do artigo 25, § 2º, do Decreto nº 19.915/98 que regulamenta o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal, segundo o qual: “O



35 projeto de modificação a que se refere este artigo será analisado e obedecerá às normas
36 em vigor somente na parte alterada, não sendo objeto de análise a parte do projeto já
37 aprovada e licenciada”.

38 Acrescenta o interessado que outras edificações construídas na mesma
39 região, licenciadas anteriormente e já com Cartas de Habite-se expedidas, tiveram seus
40 projetos aprovados com as mesmas características, apresentando laudo fotográfico.

41 Assim, diante de tudo quanto consta dos autos do processo administrativo e
42 em vista do Despachos da CAP, datados de 16/06/2016 (fls. 746 a 747) e 28/06/2016 (fls.
43 764), os pontos divergentes entre o projeto aprovado em 2012 e a NGB 596/89 não
44 superados pelo projeto de modificação apresentado, os quais já se encontram edificados,
45 são os seguintes:

46 1. NGB 56/89 - ITEM 7c - COBERTURA: (...) “As construções, com exceção das caixas
47 d’água e casas de máquina, deverão distar no mínimo de 2,50m do perímetro da
48 edificação”. No entanto, verifica-se que:

49 a. No nível do piso da cobertura (+17,00), a menos de 2,50m do perímetro da
50 edificação, existem 3 (três) compartimentos denominados “casa maq. ar
51 condicionado” e 1 (uma) uma escada de emergência (fachada 02) e guarda-
52 corpos de proteção contra quedas (fachadas 01 e 03);

53 b. No nível do teto da cobertura (+21,00), a menos de 2,50m do perímetro da
54 edificação, há laje de piso do barrilete ao lado da escada de emergência
55 (fachada 02) sob a caixa d’água e estrutura pergolada com vigas de borda,
56 em balanço, até o limite da edificação (fachadas 01 e 03).

57 2. NGB 56/89 - ITEM 7c. COBERTURA: (...) “A altura máxima permitida na cobertura é
58 de 4,00m acima do estabelecido na Altura da Edificação” / ITEM 8 – ALTURA DA
59 EDIFICAÇÃO: “A altura máxima da edificação, a partir da cota de soleira, fornecida
60 pela Divisão de Topografia e Cadastro-DTD/DeU/SVO é de 17,00m, excluindo as
61 edificações permitidas na cobertura”. No entanto, verifica-se que:

62 a. Acima do nível +21,00, em cima da escada de emergência, há barrilete e
63 caixa d’água, com 4,40 metros de altura, alcançando altura total de 25,40
64 metros;

65 b. Em toda a cobertura, há platibanda que ultrapassa em 0,30m (trinta
66 centímetros) o nível +21,00;

67 c. Há guarda-corpo de proteção contra quedas instalado a partir dos 17,00m de
68 altura, definidos na laje de piso da cobertura, atingindo em sua superfície
69 altura de 18,30m.

70 3. NGB 56/89 - ITEM 4 - AFASTAMENTOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS: 3,00m frente e
71 fundo, 5,00m lateral direita e 15,00m lateral esquerda / ITEM 5 – TAXA MÁXIMA DE
72 OCUPAÇÃO = 57%. No entanto, verifica-se que:

73 a. O empreendimento apresenta subsolo com ocupação de 100% do lote,
74 inclusive sobre os afastamentos obrigatórios.

75 4. NGB 56/89 - ITEM 7b - SUBSOLO (S): (...) “O subsolo que aflorar 2,10m acima do
76 nível natural do terreno, poderá se constituir em unidade(s) independente(s) do
77 térreo.” No entanto, verifica-se que:

78 a. O afloramento é permitido, porém devendo ser respeitado o item 4 -
79 afastamentos obrigatórios e o item 5 - taxa de ocupação.

80



81 Diante da análise acima detalhada e da defesa do interessado na forma supra
82 mencionada a CAP, entendendo que as demais divergências anteriormente identificadas e
83 não abordadas neste relato foram superadas, houve por bem submeter a análise de tais
84 divergências entre o projeto aprovado em 2012 e a NGB 56/89 a este Conselho, tendo em
85 vista a omissão da legislação quanto à disposição expressa a ser aplicada em situações
86 como esta, relativas a obra executadas em conformidade com o projeto aprovado
87 anteriormente, observada a competência deste Conselho prevista no inciso IX, do art. 219,
88 do Plano Diretor Estratégico e Territorial - PDOT¹.

89 O assunto foi previamente analisado e debatido pelos conselheiros que
90 integram a Câmara Temática de Aprovação de Projetos deste Conselho, em reunião
91 ocorrida no dia 05/08/2016, ocasião em que se votou favoravelmente, por unanimidade dos
92 membros presentes, à remessa do caso à apreciação deste Conselho, com a
93 recomendação no sentido de que as divergências identificadas não constituam óbice à
94 concessão da Carta de Habite, nos termos detalhados a seguir, tendo sido designado o
95 presente relator.

96

97 **2. Fundamentos jurídicos que conferem embasamento legal necessário à decisão**

98 A situação ocorrida no caso em análise já foi objeto de ampla discussão e
99 deliberação em casos análogos apreciados recentemente por este Conselho, os quais
100 servem de referência e parâmetro.

101 O projeto aprovado em 2012 foi analisado por autoridade competente, que no
102 uso de suas atribuições, houve por bem aprovar e licenciar a obra, conferindo toda
103 presunção de legalidade ao ato.

104 *A posteriori*, foram identificadas pelo poder público determinadas divergências
105 entre o projeto aprovado em 2012 e regras específicas previstas na NGB 56/89, em relação
106 às quais o interessado tomou conhecimento quando da apresentação de seu pedido de
107 expedição de Carta de Habite-se, já com a obra concluída.

108 A obra encontra-se executada em estrita observância ao projeto aprovado,
109 acrescidas das modificações objeto de projeto modificativo apresentado pelo interessado,
110 inclusive para atender, em parte, as divergências apontadas posteriormente.

111 Conforme se verifica do histórico constante acima neste relato, é possível
112 afirmar que:

- 113 a) Não há indícios de má-fé por parte do interessado, havendo outras
114 obras na mesma região, licenciadas anteriormente e com Carta de
115 Habite-se já expedidas há anos, com as mesmas características do
116 projeto aprovado em 2012;
- 117 b) Não há informações de que tenha havido ganho de área construída,
118 número de pavimentos ou proveito econômico;
- 119 c) Não há informações de que tenha havido prejuízo urbanístico para a
120 região em que a obra se situa, pelo contrário, sendo muito semelhante
121 às demais edificações vizinhas já dotadas de Carta de Habite-se.

122

¹ Art. 219. Compete ao CONPLAN: (...) IX – analisar e deliberar, no âmbito da competência do Poder Executivo, sobre os casos omissos no PDOT, nos Planos de Desenvolvimento Locais, no Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília, na Lei de Uso e Ocupação do Solo, no Código de Edificações, no Código de Posturas e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano;



123 Ademais, a Lei Federal nº 9.784/99, que dispõe sobre o processo
124 administrativo, aplicável ao Distrito Federal nos termos da Lei do DF nº 2.834/2001,
125 determina que:

126 *Art. 2º A Administração Pública obedecerá, dentre outros, aos*
127 *princípios da legalidade, finalidade, motivação, razoabilidade,*
128 *proporcionalidade, moralidade, ampla defesa, contraditório,*
129 *segurança jurídica, interesse público e eficiência.*

130 *Parágrafo único. Nos processos administrativos serão*
131 *observados, entre outros, os critérios de:*

132

133 *VI - adequação entre meios e fins, vedada a imposição de*
134 *obrigações, restrições e sanções em medida superior àquelas*
135 *estritamente necessárias ao atendimento do interesse público;*

136 *XIII - interpretação da norma administrativa da forma que melhor garanta*
137 *o atendimento do fim público a que se dirige, vedada aplicação*
138 *retroativa de nova interpretação.*

139

140 É forçoso convir que os princípios basilares da segurança jurídica e da
141 razoabilidade, que regem a atuação do poder público por força de lei expressa, não podem
142 ser ignorados justamente quando se requer a sua observância.

143 Obviamente, cabe ao poder público zelar pela estrita observância dos
144 preceitos legais por seus agentes quando da aprovação de qualquer projeto arquitetônico.
145 Porém, carece de mínima razoabilidade e revela ofensa máxima ao princípio da segurança
146 jurídica, impor ao administrado o desfazimento de sua obra, executada em confiança ao
147 licenciamento que lhe foi concedido anos antes, ressalva, por certo, a possibilidade de
148 apuração de responsabilidades por parte do agente público responsável pela aprovação do
149 projeto à época.

150

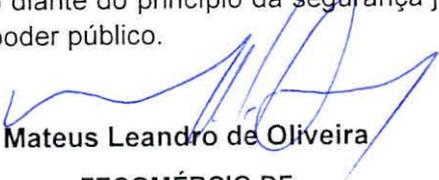
151 3. Conclusão e Voto

152 Diante do exposto e tendo em vista a deliberação conjunta dos demais
153 conselheiros integrantes da Câmara Temática de Aprovação de Projetos em reunião
154 realizada em 05/08/2016, voto favoravelmente no sentido de que as divergências entre o
155 projeto aprovado em 2012 e a NGB 56/89 relatadas acima não constituam óbice à
156 concessão da Carta de Habite-se, tendo em vista a inexistência de proveito econômico e de
157 prejuízo urbanístico, bem como diante do princípio da segurança jurídica e da razoabilidade
158 que deve pautar a atuação do poder público.

159

160

161


Mateus Leandro de Oliveira

FECOMÉRCIO DF