

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

3
4 Processo 131.000.529/2010

5 Interessado: Loja Maçonica Lauro Sodré

6 Assunto: Aprovação de Projeto

7 Endereço: Setor Central – Área Especial Leste – Lotes 24 e 25 Gama

8
9 **RELATÓRIO DA CÂMARA TÉCNICA**

10
11 Senhoras e Senhores Conselheiros,

12
13 O presente processo trata quanto à aprovação de projeto de modificação, o qual
14 foi encaminhado a este Conselho para verificação da possibilidade de
15 CONVALIDAÇÃO das aprovações e licenciamentos constantes nos autos, com o
16 escopo de servir de supedâneo à análise da CAP (fl. 1785).

17
18 **DAS QUESTÕES PRELIMINARES**

19
20 Para melhor compreensão da questão, faz-se necessário um sintético
21 histórico. Neste sentido, vejamos:

22 O projeto original foi protocolado em 17/05/2010; foi aprovado em 25/10/2010,
23 com Alvará nº 205/2010 expedido em 29/12/2010, licenciando 40.263,43m² (fl. 179).
24 Em 14/04/2011, a Ordem de Serviço nº 09 da RA, cancela o Alvará nº 205/2010 e é
25 iniciado um conjunto de tratativas que culmina na Ordem de Serviço nº 66, de
26 16/07/2014, apoiada pelo Parecer nº 23/2013 Detran/DF e Termo de Compromisso nº
27 01/2014, de 04/07/2014, que restabelece o Alvará de Construção nº 205/2010.

28 Por consequência do despacho da SUCON, sugerindo medidas compensatórias
29 ante às desconformidades verificadas, o processo é novamente analisado e atendidas as



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 m² 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 m² 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

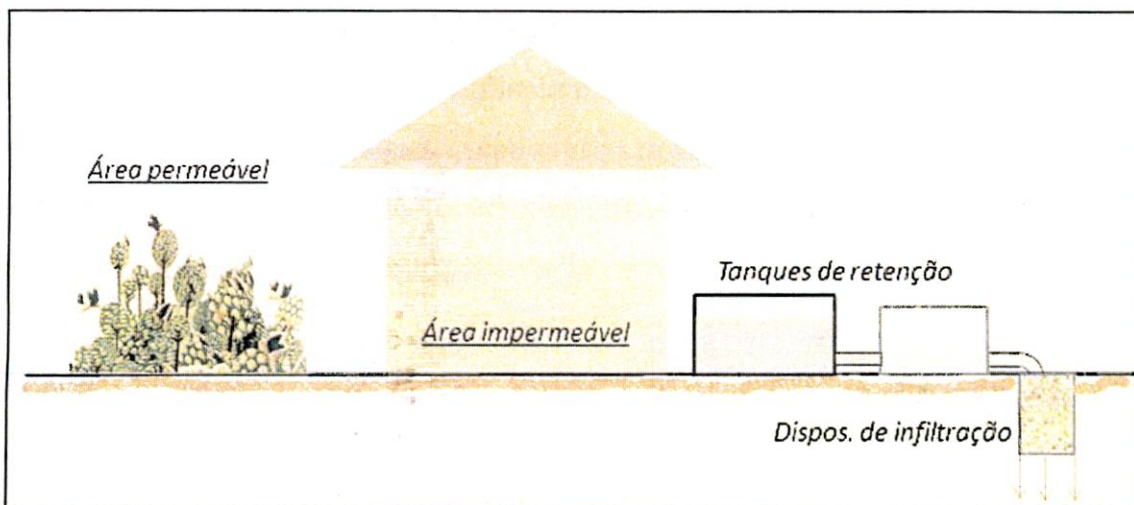
161 *Mesmo o viés crítico contido na abordagem proposta pelo Professor Flósculo,*
162 *da UNB (fls. 1060/1067) não afasta a ideia de que a utilização dos engenhos*
163 *tecnológicos seja eficaz para a promoção da recarga dos aquíferos (...)." (grifo*
164 *nosso)*

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

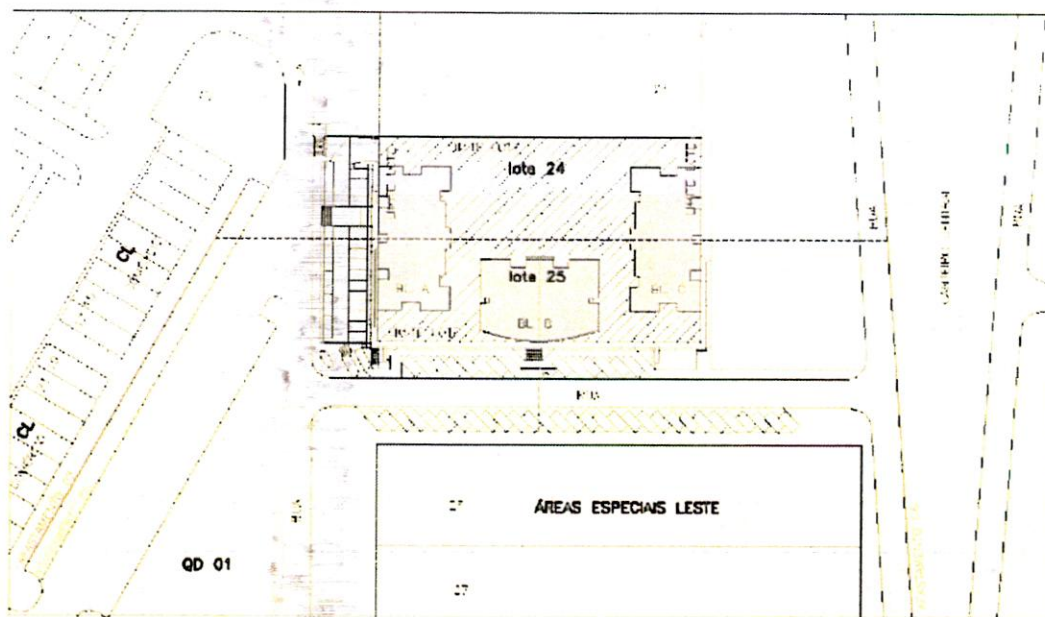
198 Em maio de 2013, o interessado, buscando equacionar a questão, apresenta a
199 proposta de alteração do projeto contemplando o recuo dos blocos A e C, voltados
200 para a testada sul e a supressão de um pavimento de cada um destes blocos, atendendo,
201 desta forma, à exigência apontada. Em sequência, 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.

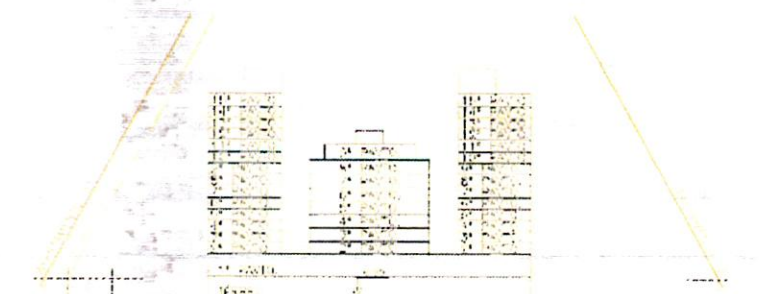
213 Ora, além de se reiniciar uma discussão inadequada e que causou enorme
214 desgaste interno entre os técnicos do Estado, o referido apontamento parece
215 extremamente inoportuno e atemporal uma vez que o obra deste bloco, naquela época,
216 já se encontrava em fase final.

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

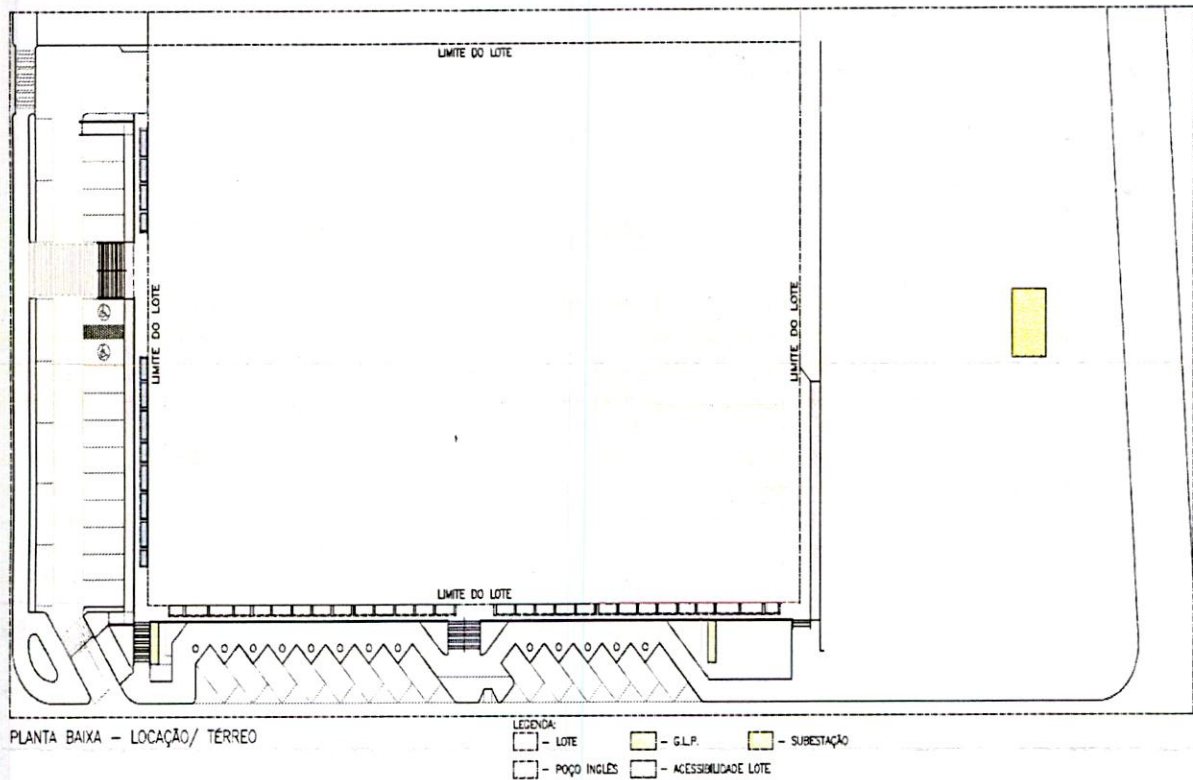
226 • **DAS OCUPAÇÕES EM ÁREA PÚBLICA**

227 Com relação às ocupações em área pública, quais sejam: o avanço de um metro
 228 do poço inglês; a central de gás; a subestação da CEB; e, rampas e escadas de acesso a
 229 galeria, identificamos que essas ocupações estão diretamente relacionadas com a
 230 possibilidade de ocupação de 100% do lote legalmente prevista no início do processo.
 231 Com a edição do Decreto nº 35.363/2014, tal questão foi devidamente asseverada. E,
 232 com a sua convalidação pelo artigo 17, da LC nº 929/2017, a aplicação da LC nº
 233 755/2008 prevendo tais ocupações de área pública restam mais do que hígidas.

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

Four blue ink signatures are present at the bottom of the page, arranged from left to right.

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



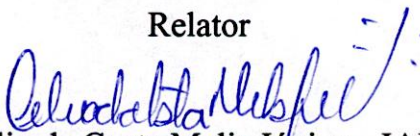
258

Tony Malheiros

259

Relator

260

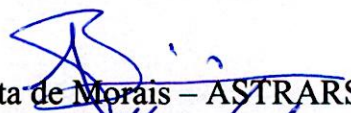


261

Célio da Costa Melis Júnior – IAB

262

263



Antonio Batista de Moraes – ASTRARSAMA/DF

264

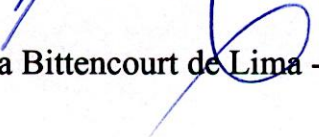
265



Eduardo Alves de Almeida Neto – FECOMERCIO

266

267



Ana Flávia Bittencourt de Lima - UNICA

