

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL

CONPLAN

Data: 14 de abril de 2016
Conselheiro: Adalberto Cleber Valadão Júnior
Processo n.º: 141.001.859/1991 (400)
Interessado: Paulo Octavio Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Assunto: Divergência de Altura de Edificação

RELATO

O processo em referência trata de acréscimo de altura de edificação em 0,83m (oitenta e três centímetros) em relação à altura máxima permitida de 22,00 (vinte e dois metros) e de 0,35m (trinta e cinco centímetros) em relação à altura máxima permitida de 3,00 (três metros) no pavimento da ocupação de cobertura, totalizando 1,18 (um metro e dezoito centímetros) no coroamento da edificação, conforme indicado pela topografia da Administração Regional do Plano Piloto quando da realização de vistoria para fins de concessão da Carta de Habite-se pela Agência de Fiscalização do Distrito Federal - AGEFIS do edifício comercial construído no Setor de Rádio e TV Norte – SRTVN, Quadra 701, Bloco D, Brasília-DF.

O interessado apresentou defesa administrativa com as razões técnicas que levaram a edificação a alcançar altura superior à projetada, e jurídicas que fundamentam a possibilidade de concessão da Carta de Habite-se para o caso em questão. O processo foi analisado pela Central de Aprovação de Projeto – CAP, da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – SEGETH, que submeteu à análise da Câmara Temática de Aprovação de Projetos deste Conselho.

Em análise realizada pelos conselheiros que integram a Câmara Temática, em reunião ocorrida no dia 11/04/2016, foram observadas as seguintes questões:

I – APROVAÇÃO DO PROJETO DE ARQUITETURA

Em 28 de janeiro de 1997 foi aprovado projeto de arquitetura prevendo coroamento de 25,00m, reprovado em 15 de maio de 2013, resultando na expedição do Alvará de Construção nº 002/2013. Houve nova reaprovação em 20 de outubro de 2015, conforme Alvará de Construção nº 244/2015, com área construída total de 49.346,15m², com 3 (três) subsolos, térreo, 6 (seis) pavimentos, com aproveitamento de cobertura, mantendo-se inalterado em projeto o coroamento de 25,00m.

Após a aprovação inicial do projeto, e antes da conclusão da obra, houve tentativa do interessado em reaprovar o projeto com altura maior que a inicial, porém, foram negadas as aprovações pelos órgãos qualificados.

O projeto é de autoria do Arq. Ruy Othake, e refere-se à construção de edifício com destinação exclusivamente comercial, composto por lajes corporativas para locação.

35 **II – NORMA DE GABARITO APLICÁVEL**

36 Os parâmetros urbanísticos e de usos para o lote estão descritos na NGB
37 30/85, que no item 6 prevê que:

38

39 *6. Altura.*

40 *6.1. Máximo 22.00m acima da cota de soleira, não computados*
41 *caixa d'água, casa de máquinas e área permitida para*
42 *cobertura.*

43 *6.2. Altura de coroamento da construção igual ou menor que*
44 *25.00m.*

45 A aprovação de projeto, portanto, observou fielmente as disposições legais
46 aplicáveis.

47 **III – DIVERGÊNCIA DE ALTURA**

48 Conforme Levantamento Topográfico, realizado pelo Núcleo de Topografia da
49 Administração Regional do Plano Piloto, em 14 de dezembro de 2015, folha 1041, volume
50 16, a altura da edificação verificada em obra foi de 22,83m da cota de soleira até a face
51 superior da laje do terraço descoberto, bem como 3,35 metros a partir do piso do referido
52 pavimento à face superior da laje de cobertura, totalizando 26,18m.

53 Desta forma, verifica-se que a obra já concluída e em fase de vistoria para
54 fins da concessão da Carta de Habite-se, possui divergência de altura em relação ao projeto
55 aprovado e norma aplicável equivalente a 0,83m (oitenta e três centímetros) em relação à
56 altura máxima permitida de edificação de 22,00 (vinte e dois metros) e de 0,35m (trinta e
57 cinco centímetros) em relação à altura máxima permitida de 3,00 (três metros) no pavimento
58 da cobertura, totalizando o excedente de 1,18 (um metro e dezoito centímetros) no
59 coroamento da edificação.

60 De acordo com o Ofício nº 534/2016-AGEFIS, expedido em 04 de março de
61 2016, folha 1053, a área total de construção não foi alterada e não houve aumento do
62 número de pavimentos, conforme constatado em vistoria.

63 **IV – DEFESA ADMINISTRATIVA DO INTERESSADO**

64 O interessado apresentou defesa administrativa com fotos ilustrativas,
65 acompanhada de laudo técnico e pareceres da Diretoria de Preservação – DIPRE da
66 SEGETH e do Instituto do Patrimônio Histórico Nacional – IPHAN, ambos em casos
67 correlatos. Em resumo, defende o interessado que:

68 • Após a aprovação do projeto básico, e durante a confecção do projeto
69 executivo e cálculo estrutural, viu-se a necessidade de utilização de
70 lajes protendidas, devido, principalmente, ao tamanho dos vãos a
71 serem vencidos. As lajes, inicialmente previstas inicialmente com
72 0,15m (15 centímetros), foram alteradas para 0,29m (29 centímetros),
73 aí já considerada a contra-flecha que se fez necessária. Tal
74 incremento na espessura das lajes resultou em um acréscimo de
75 0,83m (oitenta e três centímetros), conforme Laudo Técnico anexo à
76 defesa;

77 • Não houve ganho de área construída ou número de pavimentos;

78 • Não houve prejuízo ao tombamento, tendo em vista a que o imóvel
79 está inserido na Escala Gregária, para a qual o gabarito não será
80 uniforme, sendo prevista a altura máxima de 65,00m (Portaria nº
81 314/IPHAN, de 08/10/1992, art. 7º, III), não se verificando distorções
82 entre harmonia e proporcionalidade para a volumetria do Setor como
83 um todo.

84 Em sua defesa administrativa, o interessado apresenta em detalhes 2 (dois)
85 empreendimentos com situações semelhantes que tiveram suas Cartas de Habite-se
86 concedidas. São eles:

87 1. Lote 04 do Setor de Rádio e Televisão Sul – SRTV/S, Centro
88 Multiempresarial, com térreo, 7 (sete) pavimentos e ocupação de
89 cobertura, onde a altura da edificação extrapolou em 7,00m (sete metros)
90 a altura de 22,00m (vinte e dois metros) determinada para a edificação,
91 passando a ter 29,00m (vinte e nove metros).

92 • Em análise do caso, a Diretora de Preservação de Brasília da
93 Subsecretaria de Urbanismo e Preservação –
94 DIPRE/SUDUR/SEDUH, Leda Virgínia Carvalho Granja, à época,
95 emitiu Parecer no Processo nº 141.000.300/94, admitindo, a
96 possibilidade de flexibilização da altura para o citado lote,
97 manifestando-se da seguinte forma:

98 ➤ *o aumento da altura não acarretou acréscimo da área de*
99 *construção, estando resguardada, portanto, a densidade*
100 *urbana originalmente estabelecida para o setor;*

101 ➤ *o gabarito de uma edificação pode ser determinado em altura,*
102 *mas também pelo número de pavimentos, sendo que tanto uma*
103 *forma como a outra resguardam o conforto ambiental e a*
104 *estética urbana.*

105 ➤ *Portanto, do ponto de vista da preservação, por se tratar de*
106 *setor inserido na escala gregária e não havendo*
107 *comprometimento das suas características essenciais,*
108 *entendemos que poderia ser admitida certa flexibilidade no que*
109 *se refere à altura da edificação em comento.*

110 • Também em análise ao mesmo caso, apresenta o interessado, a
111 manifestação do Superintendente Regional da 15ª Região/IPHAN,
112 que por despacho no referido processo afirmou que:

113 ➤ *o prédio, apesar de estar em desacordo com a NGB 31/85 não*
114 *coloca em risco a integridade da escala gregária do Plano*
115 *Piloto e, por isso não se constitui em evidência de dano*
116 *patrimonial e cultural”.*

117 ➤ *a interpretação – ao pé da letra – da lei nem sempre*
118 *corresponde àquilo que visualmente se espera da arquitetura*
119 *ou do urbanismo; caso isso ocorresse bastaria ao IPHAN que*
120 *seu quadro se compusesse apenas de ilustres advogados e*
121 *dele fossem dispensados os arquitetos e urbanistas”.*

122 2. Lote 02 do Setor de Hotéis de Turismo Norte – SHT/N, denominado Lake
123 Side, apresentou uma diferença de 0,62m (sessenta e dois centímetros)
124 acima da altura máxima de 12,00m (doze metros) prevista em lei.

125
126
127
128

- Em consulta formulada pela Coordenação das Administrações Regionais à Procuradoria Geral do Distrito Federal, nos autos do Processo nº 141.001.238/97 o Exmo. Sr. Procurador-Geral do Distrito Federal, à época, manifestou-se no seguinte sentido:

129
130
131
132
133
134
135
136

➤ *o que se examina na espécie é se a obra executada desatende as normas alusivas à cota de coroamento insculpidas no Código de Edificações para se julgar a possibilidade de expedição de carta de habite-se apesar de a altura da obra ultrapassar em 0,62m o limite legal. Em outras palavras, a discrepância verificada é fator bastante para obstar de todo o licenciamento da obra e o funcionamento da atividade econômica do imóvel?*

137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148

➤ *É que os princípios da proporcionalidade e de razoabilidade preceituam que a Administração, no exercício da ordenação das atividades dos administrados, deve pautar-se pela medida que, conquanto atendendo o interesse público (o substrato teleológico da norma legal de cotas de coroamento é respeitado), sacrifique o mínimo possível os interesses particulares, estritamente na medida para cumprir o interesse público e reverenciar o princípio da legalidade razoável. Sempre que possível, o poder ordenador deve conciliar o respeito aos fins legais com o menor sacrifício possível dos direitos individuais numa atuação do Poder Público assim predicada de razoável, moderada.*

149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163

➤ *Desproporcional e desarrazoada negar a expedição da Carta de Habite-se e do funcionamento da atividade econômica do imóvel, apenas porque o dispositivo do art. 61, caput e inciso IV, teria sido aparentemente vulnerado pela edificação com um diminuto acréscimo de 62 cm, quando o juízo técnico competente atesta que a finalidade legal do mesmo preceptivo foi atendida, porquanto não houve alteração dos parâmetros arquitetônicos e urbanísticos, cuja preservação orientou a edição dos sobreditos comandos do Código de Edificações, nem sequer violação estética e visual perceptíveis, de tal maneira que a denegação de licenciamento seria medida draconiana, a impor penoso sacrifício dos interesses dos particulares quando assim não o reclama o interesse público nem a razão jurídica norteadora da edição das regras do art. 61 caput e inciso IV, da Lei Distrital nº 2.105/98.”*

164
165
166

O interessado fundamenta, ainda, sua pretensão na Lei Federal nº 9.784/99, que dispõe sobre o processo administrativo, aplicável ao Distrito Federal nos termos da Lei do DF nº 2.834/2001, Segundo o qual:

167
168
169
170

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

171
172

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

173

.....

174
175
176
177
178
179
180

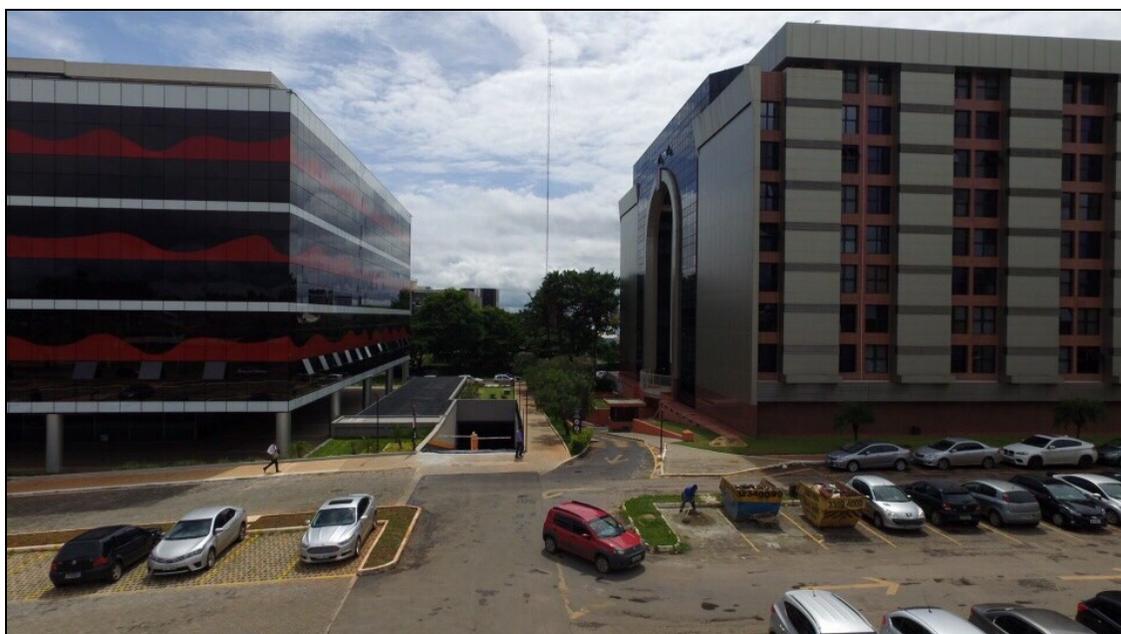
VI - adequação entre meios e fins, vedada a imposição de obrigações, restrições e sanções em medida superior àquelas estritamente necessárias ao atendimento do interesse público;

Foram apresentadas as seguintes fotos:



181
182
183
184

Vista das fachadas das edificações dos lotes “D” e “C” (Centro Empresarial Norte)



185

186 Vista das laterais das edificações do Lote “D” e “C” (Centro Empresarial Norte)

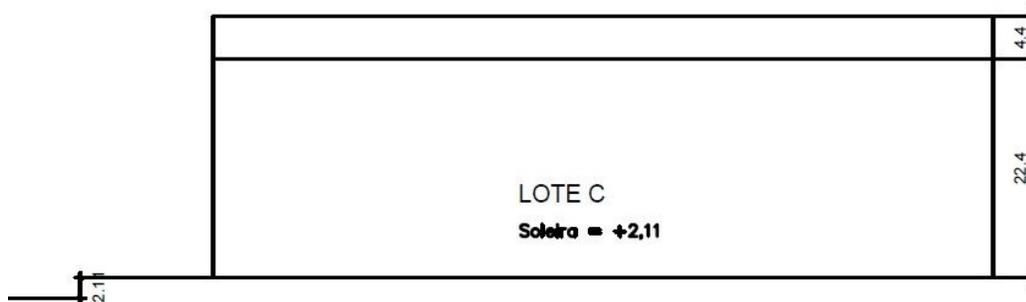
187

188

189

190

191 Apresentado, ainda, o levantamento topográfico do edifício situado ao lado do
192 lote do empreendimento em análise, já construído há vários anos, com Carta de Habite-se
193 concedida - Lote C:



194

195 Por fim, informa o interessado que o empreendimento recebeu o
196 credenciamento de sustentabilidade ambiental do LEED (Leadership in Energy and
197 Environmental Design), que constitui uma certificação para construções sustentáveis,
198 concedida pela ONG americana US Green Building Council (USGBC), que tem como intuito
199 o atendimento aos critérios de racionalização de recursos de energia, água, entre outros,
200 bem como pelo PROCEL (Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica).

201 V – CONCLUSÃO

202 Após a minuciosa análise dos autos, da defesa do interessado e do parecer
203 da SEGETH sobre o assunto, a Câmara Temática deliberou favoravelmente, por
204 unanimidade dos membros presentes, à remessa do caso à apreciação deste Conselho,
205 com a recomendação pela concessão da Carta de Habite, nos termos detalhados a seguir,
206 tendo sido designado o presente relator.

207 Diante do exposto e tendo em vista a deliberação conjunta dos demais
208 conselheiros integrantes da Câmara Temática de Aprovação de Projetos na 3ª Reunião
209 realizada em 11 de abril de 2015, concluo da seguinte forma:

210 - Há ausência de indícios de má fé do interessado;

211 - Há inexistência de proveito ou benefício econômico por parte do
212 interessado, haja visto que a edificação respeitou área máxima construída e número de
213 pavimentos total;

214 - Há ausência de prejuízo urbanístico, com base nos pareceres da DIPRO e
215 do IPHAN em casos correlatos, e do contexto urbanístico em que o empreendimento está
216 inserido, conforme fotografias supra-citadas;

217 - Há impossibilidade de adequação da altura da edificação à NGB 30/85, sem
218 que a obra fosse toda refeita;

219 Finalmente, pelo princípio da razoabilidade que deve pautar a atuação do poder público, e
220 tendo em vista o somatório motivações acima citadas, em concordância com o
221 recomendado por unanimidade pela Câmara Temática, voto favoravelmente no sentido de
222 que o excedente de altura acima relatado não constitua óbice à concessão da Carta de
223 Habite-se.

224

225

226

Adalberto Cleber Valadão Júnior

227

SINDUSCON/DF