



Parecer SEI-GDF n.º 3/2019 - SEDUH/CAP/COVIR

I - RELATÓRIO.

1. Cuidam os autos de solicitação de expedição de carta de habite-se para empreendimento situado na Bairro Águas Claras - QS 1 RUA 210 LT 12- Taguatinga/DF. A demanda vem sendo impulsionada pela CONFEDERAL – VIGILÂNCIA E TRANSPORTES DE VALORES LTDA., que submeteu o projeto arquitetônico primevo à Administração Regional de Taguatinga em 05.10.2010.
2. Após à análise daquela Administração Regional, o projeto de obra inicial foi aprovado em 13.12.2010, conforme *informativo* acostado às fls. 24/1, tendo sido, as obras licenciadas pelo alvará de construção n.º 14/2011, de 13.02.2011.
3. Após, em 21.06.2012, a interessada submeteu, também ao crivo da Administração Regional de Taguatinga, o projeto de modificação acostado às fls. 39/1 do processo físico. O projeto de modificação também foi aprovado pela Administração Regional em 21.06.2012, tendo sido licenciado pelo Alvará de Construção n.º 290/2012 de 08.10.2012.
4. Já em 12.03.2014, a Assessoria técnica - ASTEC da Administração Regional de Taguatinga, emite um despacho (fl.110-3), por meio do qual relata possíveis irregularidades no âmbito do presente processo:
 - I) Termo de retirada à folha 28 sem preenchimento e falta de carimbo de retiradas folhas.
 - II) O verso do requerimento, folha 01 com preenchimento incompleto.
 - III) Alvará de construção n.º 290/2012, folha 80, emitido sem cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR, não consta sequer o cálculo da ODIR.
 - IV) Não consta o check list da documentação para a emissão do Alvará de Construção.
 - V) Consta grampeadas na contra capa do processo (Volume 1) duas vias do alvará de Construção e Guia de Controle de Obras.
 - VI) Não Consta Comprovante de pagamento da ART, folha 41.”
5. Diante disso, a Assessoria Técnica, em 31.04.2014, sugere que o processo seja enviado para a Comissão de Sindicância Permanente da Administração Regional para apurar os fatos. Nesse ínterim, em 02.04.2014, o interessado protocola pedido de aprovação do projeto de Tapume.
6. Na data de 08.09.2014, a Coordenadoria das Cidades emite um despacho solicitando a manifestação da ASTEC quanto à possibilidade de atendimento ao envio do processo para a Comissão de Sindicância.
7. Ocorre que, em 10.05.2016, a Central de Aprovação de Projetos – CAP, solicita o processo para a RAIII à pedido do GIARQ para verificar se o empreendimento se enquadra como Polo Gerado de Viagens.
8. Ao analisar o processo, em 26.04.2016, a CAP observa que o projeto não se enquadra em Polo Gerador de Viagens, nem pela quantidade de vagas, tampouco pela sua área construída. Sendo assim, o processo é encaminhado a Coordenação de Arquitetura em 09.06.2016, para continuidade da análise do tapume.
9. Sem ter sanado as exigências de aprovação de tapume, em 04.05.17, o interessado solicitou que fosse enviado para a Administração Regional o processo para emissão da Carta de Habite-se.
10. No entanto, em 08.05.2017, a CAP enviou para a Administração um Despacho retornando o processo, sustentando, em síntese:

“Destarte, antes de qualquer outra manifestação da CAP, prudente se mostra o retorno dos autos àquela Administração Regional para esclarecimentos acerca da realização de eventual sindicância, mormente porque suas conclusões podem, em tese, afetar a validade de atos praticados nestes autos.”
11. Nesse contexto, em 26.05.2018, a ASTEC elaborou o Despacho de n.º 228/2017 (fl.137/3) que traça um breve histórico relatando que, resumidamente, a Administração Regional, à época, não adotou nenhuma providência quanto as irregularidades. Cita ainda, que *“em análise, a CAP/SEGETH/DF se manifestou às fls. 122 e 125 que o vertente empreendimento imobiliário não faz jus ao PGV, pois possui o uso comercial ou de serviços, [...] que é estabelecido o parâmetro de no mínimo 200 vagas de veículos ou área de construção igual ou superior a 7.500m² de construção, não sendo o caso em tela.”*
12. Finaliza quanto as supostas ilegalidades nestes termos:

“o licenciamento prévio de obras foi concedido indevidamente, pois não cumpriu ipsi litteris o ordenamento jurídico distrital de regência na matérias urbanísticas, edíficas e várias, o que me leva a recomendar neste momento procedimental pela adoção seguinte providências, se não vejamos, in fine:

 - i) Envio dos autos a DIALIC/RAIII para que verifique se incide na aprovação do projeto arquitetônico e licenciamento prévio de obras outras exigências à não ser as já consignadas pela CAP/SEGETH/DF, acostada às fls. 128/129;
 - ii) Depois, notifique a interessada em atendimento ao contraditório e a ampla defesa C/C o parecer n.º 575/2006, de lavra a Doutra PROCAD/PGDF ao cumprimento integral de todas as exigências/irregularidades em até 15 (quinze) dias e/ou caso queira, apresente peça recursal/defesa administrativa, [...] sob pena de anulação da aprovação de projeto e do iii) alvará de construção n.º 290/2012, acostado à fl.80 e,
 - iv) Por fim, instauração do procedimento sindicante, com fulcro no artigo 214.º, §1º, da lei complementar distrital n.º 840/2011.”
13. Atendendo ao item I do despacho da ASTEC, em 13.06.2017, a Diretoria de Aprovação e Licenciamento – DIALIC relatou:

“Quanto a cobrança de ODIR, entende “que por ocasião da aprovação do referido projeto em 21/06/2012, dever-se-ia ter sido usado o PDL – Plano Diretor Local, tendo como base para o coeficiente de aproveitamento o índice de 2,00 a 2,00, não havendo incidência de ODIR”, pois teria sido aprovado no lapso de tempo em que “o PDOT foi implantado pela Lei complementar n.º 803 de 25 de abril de 2009 e suspenso por ADI, vindo a ser atualizado pela Lei Complementar n.º 854 de outubro de 2012.” E que se fosse usado o PDOT, realmente deveria ter sido aplicada a ODIR;

Quanto a Garagem, número de vagas e vagas presas o projeto “não atende a legislação vigente à época referente à circulação de veículos, Lei 2.105/1998, Dec. 19.915/1998 e alterações, anexo III, Tabela I (cópia em anexo), o número de vagas à época era dimensionado conforme Dec. 25.856/2005, tabela IV (cópia em anexo), o que representaria um número de vagas superior ao constante no projeto” e a existência de vagas presas, não eram permitidas”.
14. Quanto a questão do enquadramento da edificação como Polo Gerador de Tráfego, informa que, em época, o Dec. 25.865/2005, tabela IV, **aponta a necessidade** de elaboração do Relatório de Impacto de Tráfego – RIT, e afirma que não consta no projeto.
15. Atendendo item II do despacho da ASTEC, em 20.06.2017, a Administração Regional enviou Carta de n.º 37/2017 noticiando os fatos ao Interessado dando a ele oportunidade de ampla defesa e contraditório.
16. Em resposta à carta de n.º 37/2017, na data de 15.08.2017, o interessado solicita que o processo seja enviado para a CAP com o intuito de regularizar e corrigir o projeto que foi apresentado e informa que a obra está pronta e concluída.
17. Contudo a CAP responde, em 01.09.2017, que cabe à Administração Regional as providências relativas à cassação, anulação, revogação ou convalidação dos atos decorrentes de aprovação e licenciamento de projetos de arquitetura por ela aprovados.
18. Com isso, em 30.10.2017, a Administração Regional comunica ao interessado que compareça à Gerencia de Elaboração e Aprovação de Projetos – GEAP.
19. Diante disso, em 14.12.207, a DIALIC expôs detalhadamente o cálculo de vagas, o enquadramento em PGV e sobre a cobrança de ODIR.
20. Provocado, o signatário, na data de 24.01.2018, fls.172-191/3, apresenta suas considerações quanto as irregularidades apontadas e que ao ser emitido o Alvará de Construção, a empresa iniciou as obras e hoje se encontra concluída, pendente apenas a expedição da Carta de Habite-se. E relata que a emissão do Alvará de Construção somente é deferida a quem atende aos pressupostos legais.
21. Assim sendo, a DIALIC, emite despacho respondendo as considerações apresentadas pelo interessado:
 - no que tange o questionamento das vagas a mesma ratificou o entendimento que o empreendimento se caracteriza como Centro Comercial portanto não cumpre a quantidade mínima de vagas para tal uso;
 - em relação ao Polo Gerador de Tráfego e RIT, reafirma que deveria ser enquadrado, não pela quantidade de vagas, mas sim pela área construída e;

- no que toca a incidência da ODIR, não viu “sustento no questionamento do interessado, tendo em vista que, se fosse usado o PDL, o índice de aproveitamento para o referido lote seria de 2,0 a 2,0, logo a área computável máxima seria de 3.700,00m², o que indeferiria o projeto, pois o mesmo apresenta 5.555,52m² de área computável.”

22. Em 26.04.2018 a Administração Regional comunicou o interessado solicitando que apresentasse Memorial Descritivo de Atividade das Unidades Imobiliárias do projeto em questão, bem como o Projeto de Modificação com área de fluxo de veículos e retire as vagas presas no estacionamento.

23. Posteriormente, na data de 10.05.2018, o interessado apresenta o memorial descritivo.

24. Em 14.06.2018, a DIALIC emitiu um relatório com histórico e conclui que:

- o empreendimento é uma galeria comercial, mas sem características de centro comercial no que se refere a instalações de natureza cultural e de lazer e serviços de utilidade pública, dentre outros, conforme conceito, art. 2º, inciso XVI, Decreto nº 19.915/1998, de centro comercial e expõe que o empreendimento não se caracteriza como “Shopping Center”;
- o empreendimento deverá pagar ODIR sobre a área de 1.795,5m²;
- não há que se exigir Relatório de Impacto de Trânsito e que o empreendimento deve regularizar a situação das vagas de estacionamento atendendo ao mínimo de 125 vagas livres ao seu acesso;
- o projeto não atende ao dimensionamento mínimo para circulação de veículos;
- a aeração/iluminação do subsolo está insuficiente e sendo necessário detalhar a abertura de portas e janelas das lojas e;
- no projeto não consta a planta baixa do barrilete/casa de máquinas.

25. Em 01.03.2019 o processo foi encaminhado a COLIC/CAP para conhecimento e análise quanto ao pagamento de ODIR, quantidade de vagas, circulação de veículos, aeração/iluminação, ausência de planta baixa da casa de máquinas/barrilete, considerando que tais irregularidades foram apontadas por meio do Despacho à fl. 230 (19072926).

26. No intervalo de tempo, em 08.03.2019, o interessado apresenta recurso administrativo (19667240) justificando os pontos que foram analisados no parecer técnico emitido pela Administração Regional de Taguatinga - Diretoria de Aprovação e Licenciamento- DIALIC (fls. 220 a 229):

- A definição da atividade - pois entendeu-se que o empreendimento trata-se de "Galeria Comercial"
- Coefficiente de aproveitamento - pois não consta no processo pagamento da ODIR sobre a área de 1.795,52m².
- Quantidade de vagas - aprovada com número inferior de vagas exigidas sendo 42 vagas presas.
- Circulação de veículos- aprovada sem atender o dimensionamento mínimo.
- Aeração/Iluminação - insuficiente no subsolo.
- Casa de Máquinas/Barrilete- não consta no projeto aprovado plantas baixas.

27. No recurso protocolado, o interessado **entende cabível o cálculo da ODIR** para área excedente, e quanto aos parâmetros arquitetônicos argumentou:

- Quando a definição da atividade - *"O pavimento térreo é composto apenas de 2 lojas comerciais voltadas para o logradouro público com acessos independentes localizadas na fachada posterior da edificação e a frente voltada para o estacionamento. As lojas não são interligadas por circulação de uso comum e, portanto, não se enquadram na definição do Código de Edificações como centro comercial ou de galeria comercial. Trata-se apenas de lojas comerciais independentes."*
- Quantidade de vagas- *"O parâmetro que foi utilizado à época da aprovação do projeto para o cálculo do número de vagas é o constante do Decreto 25.856/2005 (que não estabelece número mínimo de vagas para lojas comerciais e estabelece a proporção de 1 vaga para cada 45m² de área construída para o uso de prestação de serviços). A alteração do artigo 119 do Decreto 19.915/98 deu-se pelo Decreto 33.740 publicado em 28/06/2012, data posterior à aprovação do referido projeto onde estabelece critérios para utilização de vagas presas."*
- Circulação de veículos- *"O projeto foi aprovado pela Administração Regional de Taguatinga obedecendo às dimensões mínimas estabelecidas para a circulação de veículos no Decreto 19.915/98. As vagas presas não interferem na largura da circulação de veículos uma vez que não são fixas e serão operadas por manobristas."*
- Aeração/Iluminação- *"O projeto do subsolo foi aprovado pela Administração Regional de Taguatinga contemplando 4 poços de ventilação e duas aberturas livres de entrada e saída de veículos que garantem a ventilação permanente do subsolo de acordo com o que estabelece o Código de Obras e Edificações."*
- Casa de Máquinas/Barrilete- *"Esclarecemos que à época da aprovação do projeto pela Administração Regional de Taguatinga não era exigida a planta da casa de máquinas/barrilete. Entretanto, a indicação consta da planta de cobertura, cortes e fachadas e foi discriminado no quadro constante do Alvará de Construção expedido."*

28. Neste momento, em 18.03.2019, a COLIC/CAP responde que “há muitas questões a serem esclarecidas no teor arquitetônico, onde talvez haja necessidade de revisar o Informativo de Aprovação e o Alvará de Construção no preenchimento das informações, para que desse modo, possamos prosseguir com o cálculo da ODIR nessa Coordenação e, encaminha o processo para análise dos parâmetros arquitetônicos do recurso administrativo apresentado.

29. Em 10.06.2019, o setor de análise da CAP emite despacho sugerindo “que o processo seja encaminhado à Comissão de Irregularidades para análise e manifestação, pois trata-se de vícios aprovados com Alvará de Construção emitido e nenhuma providência e manifestação acerca dos questionamentos levantados ao longo do processo, e nenhum projeto protocolado pelo interessado para análise dos parâmetros arquitetônicos. “

30. Dessa forma, com fulcro no art. 86 do Decreto n.º 39.272, de 2 de agosto de 2018, os autos vieram a esta Comissão de Verificação de Ilegalidades, que elaborou o relatório circunstanciado sob o índice (24986986), determinando a notificação do interessado para manifestação.

31. O interessado, por sua vez, apresentou suas considerações em 10.07.2019 (24317549), sustentando, em apertada síntese, que:

“4 – Defesa dos pontos analisados no Parecer Técnico elaborado pela Administração Regional de Taguatinga:

4.1 – Definição da atividade

O pavimento térreo é composto apenas de duas lojas comerciais voltadas para o logradouro público com acessos independentes localizadas na fachada posterior da edificação e a frente voltada para o estacionamento. As lojas não são interligadas por circulação de uso comum e, portanto, não se enquadram na definição do Código de Edificações como centro comercial ou de galeria comercial. Trata-se apenas de lojas comerciais independentes.

4.2 – Coeficiente de aproveitamento

Quanto a ODIR entendemos cabível o cálculo da área excedente.

4.3 – Quantidade de vagas

O parâmetro que foi utilizado à época da aprovação do projeto para o cálculo do número de vagas é o constante do Decreto 25.856/2005:

“Art. 119.

O número mínimo de vagas para a atividade caracterizada como pólo gerador de tráfego será calculado de acordo com parâmetros estabelecidos na Tabela IV do Anexo III deste Decreto e será localizado dentro dos limites do lote. (Alterado – Decreto nº 25.856/2005)

§1º A atividade com área total de construção inferior àquelas estabelecidas na tabela referida neste artigo não será considerada como pólo gerador de tráfego e terá o número mínimo de vagas definido na legislação de uso e ocupação do solo.

§2º As vagas de que trata este artigo poderão localizar-se em subsolo, em superfície e em andares superiores, sem prejuízo do disposto na legislação de uso e ocupação do solo.

§3º Para fins do cálculo do número mínimo de vagas de que trata este artigo, a área total de construção referida na Tabela IV não incluirá a área destinada à garagem. (Inserido – Decreto nº 25.856/2005).”

O cálculo do número de vagas deve ser feito na proporção estabelecida no Anexo VI do Decreto 19.915/98, alterado pelo Decreto 25.856/2005 que não estabelece número mínimo de vagas para lojas comerciais e estabelece a proporção de 1 vaga para cada 45m² de área construída para o uso de prestação de serviços.

Esclarecemos ainda que, de acordo com o Código de Edificações do Distrito Federal e a Classificação de Atividades – CNAE, a atividade de loja comercial não se enquadra no uso de prestação de serviços e sim no uso comercial de bens.

Esclarecemos ainda que, com relação às vagas, à época da aprovação do referido projeto de arquitetura e do respectivo Alvará de Construção, não havia qualquer impedimento no Código de Edificações – Lei nº 2.105/98 e Decreto 19.915/98 para a aprovação de vagas presas.

A alteração do artigo 119 do Decreto 19.915/98 deu-se pelo Decreto 33.740 publicado em 28/06/2012, data posterior à aprovação do referido projeto onde estabelece critérios para utilização de vagas presas.

4.4 – Circulação de veículos

O projeto foi aprovado pela Administração Regional de Taguatinga obedecendo às dimensões mínimas estabelecidas para a circulação de veículos no Decreto 19.915/98. As vagas presas não interferem na largura da circulação de veículos uma vez que não são fixas e serão operadas por manobristas.

4.5 – Aeração/iluminação

O projeto do subsolo foi aprovado pela Administração Regional de Taguatinga contemplando 4 poços de ventilação e duas aberturas livres de entrada e saída de veículos que garantem a ventilação permanente do subsolo de acordo com o que estabelece o Código de Obras e Edificações. Com relação ao pavimento térreo e pavimentos superiores, o projeto foi aprovado de acordo com o COE-DF e as especificações e dimensões dos vãos de iluminação e ventilação constam das respectivas plantas.

4.6 – Casa de máquinas/barrilete

Esclarecemos que à época da aprovação do projeto pela Administração Regional de Taguatinga não era exigida a planta da casa de máquinas/barrilete. Entretanto, a indicação consta da planta de cobertura, cortes e fachadas e foi discriminado no quadro constante do Alvará de Construção expedido. Desta forma, e tendo em vista o exposto no presente recurso administrativo, entendemos que não existem mais exigências pendentes e solicitamos o prosseguimento das ações para emissão da Carta de Habite-se conforme solicitado.”

II - FUNDAMENTAÇÃO.

II-4.1 – Definição da atividade

32. No que se refere ao conceito das atividades utilizadas em projeto e ao verificar a Lei nº 2.105/98 e o Decreto nº 19.915/98- Código de Obras e Edificações de Brasília- COE foi identificado com clareza o apresentado em projeto.

33. O térreo da edificação é composto por lojas viradas para o logradouro público, portanto se enquadra no conceito de lojas:

Art. 2º do Decreto nº 19.915/98

“XXXV – **loja** – unidade imobiliária destinada a fins comerciais e **voltada para o logradouro público** ou para circulação horizontal de uso comum, podendo dispor de mezanino ou sobreloja;”

34. Para os demais pavimentos, conforme conceito do COE, estes são formados por salas comerciais:

Art. 2º do Decreto nº 19.915/98

“XLVII – **sala comercial** – unidade imobiliária utilizada para fins comerciais, de prestação de serviços, institucionais ou coletivos, de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo, **com acesso para circulação ou vestibulo de uso comum, sendo proibido o acesso direto pelo logradouro público;**

(Alterado – Decreto nº 25.856/2005)”

35. Entende-se, portanto, que razão assiste o interessado nesse ponto, sendo desapropriado afastar esses conceitos ao analisar o projeto.

II-4.2 – Coeficiente de aproveitamento

36. Quanto a ODIR, em suas considerações o interessado declara que entende e aceita a cobrança de ODIR.

II-4.3 – Quantidade de vagas

37. Ocorre que, a Constituição da República Federativa do Brasil conferiu aos Municípios a autonomia para legislar sobre assuntos de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial:

“Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.”

38. Nesse sentido, restou editada a Lei Orgânica do Distrito Federal que elegeu os instrumentos básicos de política de desenvolvimento urbano. Veja-se:

“Art. 316. O Distrito Federal terá, como instrumento básico das políticas de ordenamento territorial e de expansão e desenvolvimento urbanos, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal e, como instrumentos complementares, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e os Planos de Desenvolvimento Local.”

39. Nota-se a eficácia do Plano de Desenvolvimento Local nos limites de suas determinações, importando efeitos desde logo vinculantes para os órgãos públicos e para os particulares que ficam sujeitos às suas normas.

40. Ademais, o Código de Obras foi expresso quanto a revogação das normas contrárias, não citando nessa disposição os Planos Diretores Locais:

“Art. 197. Revogam-se o Decreto nº 596, de 8 de março de 1967 – Código de Edificações de Brasília; o [Decreto nº 944, de 14 de fevereiro de 1969](#) – Código das Cidades Satélites; o [Decreto nº 13.059, de 8 de março de 1991](#) – Código de Obras e Edificações, ratificado pelo [Decreto nº 16.677, de 24 de julho de 1996](#), e a Lei nº 1.172, de 24 de julho de 1996, exceto no que se refere a uso e ocupação do solo, posturas e zoneamento, e demais disposições em contrário.”

41. Dessa forma, os PDLs teriam vigência naquilo que não estivessem em desacordo com o Plano Diretor, visto que, englobam determinadas regiões administrativas, complementando as proposições do Plano Diretor, sendo compatíveis e subordinados a ele, obedecendo as respectivas áreas de abrangência.

42. Para corroborar o exposto, cita-se o Parecer 959/2015, por meio do qual a Procuradoria-Geral do Distrito Federal manifestou-se a respeito do princípio da soberania do Plano Diretor ao analisar a forma de cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir, abrilhantando ainda, com as lições da doutrina de Helly Lopes Meirelles:

“No caso paradigma, por exemplo, o índice de coeficiente básico fixado no PDL de Taguatinga (LC 90/98) era de 4, sendo o que atual PDOT fixou, para o mesmo endereçamento, o coeficiente de aproveitamento básico de 2. Ora, em sendo impossível a coexistência dessas duas regras, deverá prevalecer, sem sombra de dúvidas, a norma inserta no Plano Diretor, pois ele é o instrumento principal de ordenação do território do Distrito Federal.

[...]

Segundo a abalizada doutrina de Helly Lopes Meirelles², o Plano Diretor, por representar o conjunto de normas que visam ao desenvolvimento global e constante do Município, tem supremacia sobre qualquer outra norma urbanística. São as lições do mestre:

“O Plano Diretor ou Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, como modernamente se diz, é o complexo de normas legais e diretrizes técnicas para o desenvolvimento global e constante do Município, sob os aspectos físico, social, econômico e administrativo, desejado pela comunidade local. Deve ser a expressão das aspirações dos munícipes quanto ao progresso do território municipal no seu conjunto cidade-campo. É o instrumento técnico-legal definidor dos objetivos de cada Municipalidade e por isso mesmo com supremacia sobre os outros, para orientar toda a atividade da Administração e dos administrados nas realizações públicas e particulares que interessem ou afetem a comunidade.... Na fixação dos objetivos e na orientação do desenvolvimento do Município é a lei suprema e geral que estabelece as prioridades nas realizações do governo local, conduz e ordena o crescimento da cidade, disciplina e controla as atividades urbanas em benefício do bem-estar social.”

43. Diante do exposto, mostra-se pacífico a prevalência do quantitativo mínimo de vagas previsto no Plano Diretor Local, afastando-se as disposições do Código de Obras revogado, o que geraria um cálculo de 128 vagas, conforme demonstrado a seguir.

Uso do térreo: **Lojas de departamento**

Área construída: 1.202,19m²

1.202,19/50 = 24,04 = 25 vagas

Uso dos pavimentos de 1º a 5º: **Prestação de serviço, escritório**

Pavimento: 1º ao 5º

Área construída: 4.617,03m²

4.617,03/45 = 102,60 = 103 vagas

25 + 103 = 128 vagas

44. E se, por hipótese, fosse utilizada a tabela do COE, é possível verificar que a tabela IV do anexo III estabelece número mínimo de vagas na proporção de 1 vaga para cada 45m², conforme figura a seguir, o que, se assim fosse, geraria 131 vagas conforme cálculo abaixo:

TABELA IV - VAGAS EM GARAGENS E ESTACIONAMENTOS CONSIDERADOS COMO PÓLOS GERADORES DE TRÁFEGO

ATIVIDADE	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (M ²)	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS
Centro comercial	5.000 ≤ AC ≤ 10.000 >10.000	1 vaga para cada 25 m ² da área de construção 1 vaga para cada 20 m ² da área de construção
Galeria comercial	≥2500	1 vaga para cada 35 m ² da área de construção
Comércio varejista (lojas comerciais)	≥ 2.500	1 vaga para cada 45 m ² da área de construção
Supermercado e Hipermercado	≥ 2.500	1 vaga para cada 35 m ² da área de venda
Entrepasto, Terminal, Armazém, Depósito	≥ 5.000	1 vaga p/ cada 200 m ² da área de construção
Serviços Públicos, Prestação de Serviço, Escritório, Consultório e similares	≥ 1.500	1 vaga para cada 45 m ² da área de construção
Estabelecimento hoteleiro	≥ 3.500	1 vaga para cada 2 apartamentos com área ≤ 50 m ² 1 vaga por apartamento com área > 50 m ² 1 vaga para cada 40 m ² de sala de convenções 1 vaga para cada 100 m ² de área de uso público
Motel	qualquer área	1 vaga por apartamento
Hotel Residência	qualquer área	1 vaga para cada 2 apartamentos
Serviço de atendimento hospitalar	≥ 3.500	NL ≤ 50 ⇒ 1 vaga para 1 leito 50 < NL ≤ 200 ⇒ 1 vaga para 1,5 leito NL > 200 ⇒ 1 vaga por 2 leitos

Uso do térreo: **Lojas de departamento**

Área construída: 1.202,19m²

1.202,19/45 = 26,71 = 28 vagas

Uso dos pavimentos de 1° a 5°: **Prestação de serviço, escritório consultório.**

Área construída: 4.617,03m²

4.617,03/45 = 102,60 = 103 vagas

28 + 103 = 131 vagas.

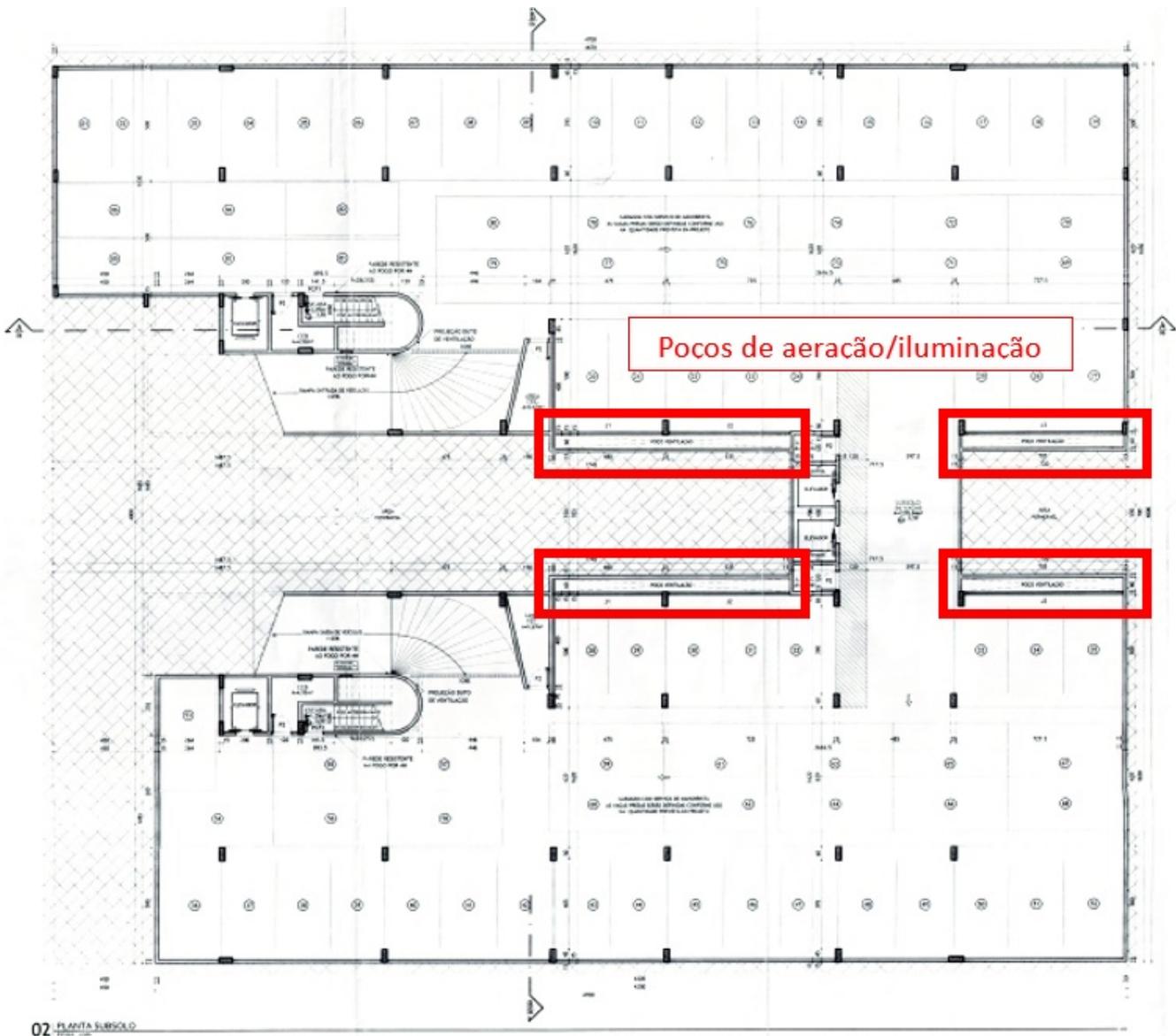
II-4.4 – Circulação de veículos

45. Vale ressaltar que o COE vigente à época não fazia menção de vagas presas, portanto não proibia sua utilização.

II-4.5 – Aeração/iluminação

46. A despeito da aeração e iluminação, o COE, na época, trazia a obrigatoriedade de o subsolo ser aerado e iluminado no mínimo ao equivalente a 5% do seu tamanho o que, com base no Informativo de Aprovação n°132.002.725/2010, corresponde a 72,27m², no entanto, ao levantar as áreas de aeração e iluminação percebeu-se que, somando os 4 poços de aeração e iluminação, conforme imagem a seguir) teremos a área de 20,98m², quanto a área da abertura do acesso à garagem, não foi possível aferir, pois não consta em projeto as dimensões.

47. No entanto, sendo a área a ser atingida de 72,27m², se subtraímos a área dos poços de aeração e iluminação, teremos a área restante de 51,29m² o que somente as duas aberturas livres de entrada e saída de veículos não seriam suficientes para completar o mínimo exigido.



II-4.6 – Casa de máquinas/barrilete

48. Quanto a inexistência da planta baixa da casa de máquinas/barrilete, entendemos ser irrelevante, já que, em época, sua área foi incluída no cálculo de área de construção, conforme Informativo de Aprovação nº 132.002.725/2010 e está presente no corte.

49. Repisa-se que **todos os atos de aprovação e licenciamento do projeto arquitetônico** foram praticados no âmbito da Administração Regional de Taguatinga/RA-III, fato que poderia atrair os dizeres do art. 3º, § 2º, do Decreto nº 37.516, de 26 de julho de 2016, sem revogação expressa.

50. Ocorre que a Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal editou a Súmula Administrativa nº 1/2018, publicada no DODF de 14.12.2018, nos seguintes termos:

COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL SÚMULA ADMINISTRATIVA Nº 01, DE 05 DE DEZEMBRO DE 2018 A COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL no uso das atribuições que lhe confere o inciso I do art. 10 da Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, combinado com o art. 4º do Decreto nº 39.272, de 2 de agosto de 2018 em sua 36ª Reunião Ordinária realizada em 5 de dezembro de 2018 decide EDITAR E TORNAR PÚBLICA a presente súmula:

1. A Central de Aprovação de Projetos - CAP, unidade responsável pelo licenciamento, terá a competência pela formação de comissão composta por 3 servidores quando forem identificados indícios de ilegalidade ou irregularidade, devidamente fundamentados, nos processos de habilitação ou aprovação, **independentemente da unidade em que tenha ocorrido o ato administrativo.**

2. A Comissão deverá adotar o procedimento previsto no art. 86 do Decreto nº 39.272, de 27 de agosto de 2018.

3. Dessa forma, registra-se a aprovação do Colegiado, por unanimidade, contabilizados 10 (dez) votos favoráveis. LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES, Secretário-Adjunto, Coordenador Substituto da CPCOE; JULIANA MACHADO COELHO, Titular - SEGETH; ERIKA CASTANHEIRA QUINTANS, Titular - SEGETH; CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMÃO, Suplente - SEGETH ; ADRIANA MARQUES SEIXAS, Titular - SECID; CARLOS EDUARDO ESTRELA, Suplente - ADEMI/DF; JOARA CRONEMBERGER RIBEIRO SILVA, Titular - FAU/UnB; RONILDO DIVINO DE MENEZES, Suplente - CREA/DF; JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY, Titular - SINDUSCON/DF; VALÉRIA ARRUDA DE CASTRO, Titular - CAU/DF; CÉLIO DA COSTA MELIS JÚNIOR, Titular - IAB/DF.

III - CONCLUSÃO

51. Pelo exposto, a Comissão de Verificação de Ilegalidades conclui que:

i) O projeto deve ser analisado com base nos conceitos da Lei nº 2.105/98 e o Decreto nº 19.915/98 - Código de Obras e Edificações do Distrito Federal, à época de sua aprovação, o que em resumo define que o térreo é formado por lojas comerciais e, em separado, os pavimentos superiores são compostos por salas comerciais.

ii) Deverá ser cobrada a Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODIR sobre a área superior ao coeficiente básico.

- iii) O quantitativo mínimo de vagas **não foi respeitado**, haja vista que o cálculo deveria ser elaborado usando como base o Plano Diretor Local de Taguatinga.
- iv) Neste caso, não há empecilho quanto ao uso de vagas presas, visto que o COE não fazia menção, portanto não havia como proibir a utilização.
- v) O quantitativo mínimo de aeração/iluminação **não foi atendido**, ficando abaixo da proporção de 5% da área total do subsolo, tendo em vista que a área dos 4 poços de ventilação somados com a área aproximada das duas aberturas de entrada e saída de veículos não seriam suficientes para completar o mínimo exigido.
- vi) A inexistência da planta baixa da casa de máquinas/barrilete, entendemos ser irrelevante, já que, em época, sua área foi incluída no cálculo de área de construção, conforme Informativo de Aprovação nº132.002.725/2010 e está presente no corte.

52. Destarte, considerando que esta Comissão conclui pela ilegalidade de alguns dos atos administrativos praticados, submete-se o presente Parecer à Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal (CPCOE), com fulcro no art. 86, §5º, II, do Decreto n.º 39.272, de 2018, para deliberação quanto à convalidação ou anulação dos aludidos atos.

53. É o parecer.

MARIANA ALVES DE PAULA
Presidente

RAYANE MONTEZUMA LEÃO
Vice-Presidente

CAMILA ALMEIDA REIS DE LIMA
Membro titular

MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA
Membro titular

MARIA GABRIELA JAMAL PRATA VASCONCELOS DA SILVA
Membro titular



Documento assinado eletronicamente por **MARIA GABRIELA JAMAL P. V. SILVA - Matr.0268257-5, Coordenador(a) de Projetos de Pequeno Porte**, em 19/07/2019, às 17:24, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **RAYANE MONTEZUMA LEAO - Matr.1661473-9, Coordenador(a) de Licenciamento e Contratos**, em 19/07/2019, às 17:26, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MARIANA ALVES DE PAULA - Matr.0158072-8, Chefe da Unidade de Licenciamento de Obras**, em 19/07/2019, às 17:26, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **25298592** código CRC= **E233C2DB**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF