

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL****SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO
FEDERAL**

Central de Aprovação de Projetos

Comissão de Irregularidades

Parecer SEI-GDF n.º 7/2019 - SEDUH/CAP/COVIR

I - RELATÓRIO.

1. Nos autos do processo eletrônico n.º 00146-00000304/2019-31, a sra. Sônia Regina Pereira pleiteou a expedição de alvará de construção para imóvel situado no Setor de Mansões Dom Bosco, conjunto 12A, lote 4A, Lago Sul. Em sua narrativa, a requerente afirma que é coproprietária do citado imóvel e, por motivos de foro íntimo, buscou financiamento junto à Caixa Econômica Federal para possibilitar a aquisição do quinhão restante.

2. Para tanto, ainda sob a narrativa da sra. Sônia, a Caixa Econômica Federal solicitou da interessada manifestação da Receita Federal quanto à regularidade fiscal do imóvel, que, por sua vez, lhe exigiu, além da carta de habite-se, a cópia do alvará de construção expedido pela Administração Regional do Lago Sul/RA-XVI quando do visto do projeto arquitetônico, ocorrido em 17.10.2002, conforme informativo acostado às fls. 44.

3. Ao buscar cópia da licença de obras nos autos do processo administrativo, a Administração Regional verificou que o alvará de construção não foi ali expedido, embora a edificação conte com a carta de habite-se n.º 205/02, de 25.11.2002 (fls. 64). Ainda, no Ofício SEI-GDF Nº 110/2019 - RA-XVI/GAB (18600950), o Administrador Regional noticiou que nos arquivos da Administração não se tem notícia de emissão da aludida licença de obras.

4. Ato contínuo, a Administração Regional trouxe a demanda à Central de Aprovação de Projetos para instrução do feito visando à deliberação da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal (CPCOE) quanto à anulação ou convalidação dos atos administrativos.

5. 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 SEI-GDF n.º 6/2019 - SEDUH/CAP/COVIR sob o índice 24500815, determinando a notificação dos interessados (sra. Sônica Regina Pereira e sr. Talis Ferreira da Paixão) para manifestação.

6. Posteriormente, os interessados apresentaram suas considerações (26821962), sustentando, em apertada síntese, que:

i) eram casados à época da construção do imóvel e contrataram o engenheiro Alexandre Pinto de Oliveira para a condução da obra;

ii) que, para tanto, firmaram contrato com a empresa LEOOLIVEIRA PROJ.&SOLUÇÕES LTDA, de propriedade do sr. Leonardo Pinto de Oliveira, irmão do engenheiro inicialmente contatado, (embora não tenham juntado aos autos o citado contrato);

iii) que acreditavam que a documentação relativa à construção do imóvel estava regular e que *não tinham conhecimento que o sr. Leonardo Pinto de Oliveira, irmão do engenheiro com quem trataram todo o processo, era inspetor de atividades urbanas do GDF.*

7. Sustentam, em suma, que desconheciam qualquer irregularidade existente no curso processual, até porque o contrato avençado com o engenheiro incluía qualquer desembaraço junto à administração pública.
8. Repisa-se que **todos os atos de aprovação e licenciamento do projeto arquitetônico** foram praticados no âmbito da Administração Regional do Lago Sul/RA-XVI, fato que poderia atrair os dizeres do art. 3º, § 2º, do Decreto n.º 37.516, de 26 de julho de 2016, sem revogação expressa.
9. Ocorre que a Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal editou a Súmula Administrativa n.º 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.

10. Nota-se que a CPCOE definiu que cabe à Central de Aprovação de Projetos formar comissão capaz de instruir a deliberação da CPCOE, tal qual previsto no art. 86 do Decreto n.º 39.272, de 2 de agosto de 2018, **ainda que os atos administrativos supostamente irregulares tenham sido praticados pela Administração Regional quando ainda era competente para a análise dos projetos arquitetônicos**.

11. Portanto, na presente hipótese, embora **todos os atos de aprovação e licenciamento do projeto arquitetônico** tenham sido praticados no âmbito da Administração Regional do Lago Sul/RA-XVI, compete a esta Comissão proceder à análise dos indícios de ilegalidade.

12. Esse é o relato daquilo que relevante para as conclusões que serão a seguir lançadas.

II - FUNDAMENTAÇÃO.

II.1 - DA CERTIFICAÇÃO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS SEM O DEVIDO LICENCIAMENTO. OFENSA AOS ARTS. 12 E 51 DA LEI N.º 2.105, DE 1998. LESÃO AO INTERESSE PÚBLICO. INEXISTÊNCIA. QUESTIONÁVEL ATUAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO E DO INSPETOR DE ATIVIDADES URBANAS. PROVÁVEL PARENTESCO.

13. Compulsando os autos, nota-se que o processo foi iniciado em 08.02.2002 pelo proprietário do imóvel, Talis Ferreira da Paixão, momento em que protocolou o projeto de obra inicial elaborado pelo eng. Alexandre Pinto de Oliveira (CREA 6129/D DF) e, após as notificações de exigências n.º 040/02 (fls. 07), 098/02 (fls. 28), 141/02 (fls. 33), 238/02 (fls. 38) e 276/02 (fls. 42), foi visado em 17.10.2002, conforme *Informativo* acostado às fls. 44.

14. Em documento sem data, acostado às fls. 46, o então interessado requereu a expedição do alvará de construção e da carta de habite-se, instruindo o expediente com taxa de expedição de alvará (fls. 47), declaração de aceite da CAESB (fls. 48), declaração de aceite da Brasil Telecom (fls. 49), declaração de aceite da CEB (fls. 50), ART's de instalações, de estrutura e de obra (fls. 51/3).

15. Às fls. 54, está acostada a manifestação do inspetor de atividades urbanas, sr. Leonardo Pinto de Oliveira, matrícula 91475-4, asseverando que a obra se encontrava numerada, concluída de acordo com o projeto arquitetônico e em condições de habite-se.

16. Projeto de instalação constante às fls. 55/9 e projeto de estrutura constante às fls. 60/3.

17. Sem qualquer notícia de expedição do competente alvará de construção, a Administração Regional expediu a carta de habite-se n.º 205/02 (fls. 64), determinando, pois, o arquivamento do feito após a entrega do certificado de conclusão de obras ao interessado.

18. Nota-se, então, que a obra erigida no SMDB conjunto 12-A, lote 4, unidade A, não teve o devido licenciamento pela Administração Regional, até porque não estão acostados aos autos todos os documentos necessários à expedição do alvará de construção, elencados no art. 34 do Decreto n.º 19.915, de 17 de dezembro de 1998, vigente à época:

Art. 34 - A solicitação para obtenção do Alvará de Construção em zonas urbanas definidas na legislação de uso e ocupação do solo dar-se-á após a aprovação ou visto do projeto de arquitetura e mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - comprovante de pagamento de taxas relativas aos serviços requeridos;

II - título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis ou contrato com a administração pública ou documento por ela formalmente reconhecido;

II - título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis ou contrato com a Administração Pública ou documento por ela formalmente reconhecido ou declaração emitida pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - SEDUMA de que se trata de edificação destinada a habitação de interesse social. [\(Inciso alterado pelo\(a\) Decreto 29205 de 26/06/2008\).](#)

III - um jogo de cópias dos projetos de instalações prediais, de fundações e projeto estrutural, para fins de arquivamento;

III - um jogo de cópias dos projetos de instalações prediais e um jogo de cópias do projeto de fundações e de cálculo estrutural, para arquivamento; [\(Inciso alterado pelo\(a\) Decreto 25856 de 18/05/2005\).](#)

IV - um jogo de cópias do projeto de prevenção de incêndio aprovado, quando previsto, na legislação específica do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF;

V - comprovante de demarcação do lote ou projeção;

VI - uma via da ART do responsável técnico pela obra, registrada no CREA/DF;

VII - uma via da ART de autoria dos projetos constantes dos incisos III e IV e do parágrafo único deste artigo.

VII – uma via da ART de autoria de projetos constantes dos incisos III e IV e o § 1º deste artigo. ([Inciso alterado pelo\(a\) Decreto 25856 de 18/05/2005](#)).

§ 1º Será exigido um jogo de cópias de projetos específicos de instalações e equipamentos não relacionados neste artigo, devidamente aprovados, conforme legislação específica dos órgãos afetos.

§ 2º Os projetos de cálculo estrutural, de instalações prediais e outros complementares ao projeto arquitetônico poderão ser apresentados no prazo máximo de cento e vinte dias, contados da expedição do Alvará de Construção, nos termos da Lei ora regulamentada.

§ 2º Os projetos de instalações prediais, de estrutura, de segurança contra incêndio e pânico e outros complementares ao projeto arquitetônico poderão ser apresentados no prazo máximo de sessenta dias, contados a partir da data de expedição do Alvará de Construção, ficando o proprietário, o autor do projeto e o responsável técnico sujeitos ao disposto no Título III da Lei ora regulamentada, cabendo aplicação da multa prevista no § 1º do art. 166 da mesma Lei. ([Parágrafo alterado pelo\(a\) Decreto 25856 de 18/05/2005](#)).

19. Não obstante, a documentação exigida para a expedição da carta de habite-se também não integra os autos, o que fere ao disposto no art. 52 do Decreto n.º 19.915, de 1998, regente à época da edição dos autos administrativos em exame, a despeito da declaração emitida pelo inspetor de atividades urbanas acostada às fls. 54. Veja-se o teor do citado dispositivo:

Art. 52 - A solicitação para obtenção de Carta de Habite-se dar-se-á mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - comprovante de pagamento da taxa de fiscalização de obras;

II - guia de controle de fiscalização de obra preenchida pelo responsável pela fiscalização;

III - declaração de aceite das concessionárias de serviços públicos, do CBMDF, da NOVACAP e das Secretarias de Saúde e Educação, de acordo com a finalidade do projeto e conforme legislação específica de cada órgão.

III - declaração de aceite do CBMDF, da NOVACAP, das Secretarias de Saúde e Educação e das concessionárias de serviços de infraestrutura urbana, de acordo com a finalidade do projeto e conforme legislação específica de cada órgão; ([Inciso alterado pelo\(a\) Decreto 25856 de 18/05/2005](#)).

20. A assertiva acima é facilmente verificada porque a documentação que instruiu os autos foi apenas aquela indicada nos itens 14 e 16, alguns necessários à expedição do alvará de construção e outros que servem à expedição da carta de habite-se. Vale dizer que os interessados **não impugnaram as assertivas contidas no Relatório Circunstanciado SEI-GDF n.º 6/2019 - SEDUH/CAP/COVIR**, limitando-se, em sua manifestação, a sustentar o desconhecimento das ilegalidades apontadas.

21. Ora, conquanto plausível a versão dos interessados, o argumento de desconhecimento não pode ser utilizado em seu favor, haja vista que a legislação pátria veda a escusa do cumprimento da lei, alegando desconhecimento (LINDB, art. 3º).

22. E, nesse sentido, o art. 51 da Lei n.º 2.105, de 1998, é expresso ao prever que as obras em área urbana ou rural, pública ou privada, **só podem ser iniciadas após a obtenção de licenciamento** na respectiva Administração Regional.

23. Ademais, o art. 12, I, da mesma norma adverte que é dever do proprietário do imóvel providenciar para que as obras só ocorram sob a responsabilidade de profissional habilitado **e após licenciadas pela Administração Regional**.

24. Não obstante, **parece-nos tanto ou mais gravosa a conduta do responsável técnico, sr. Alexandre Pinto de Oliveira, que lida diuturnamente com elaboração e aprovação de projetos e deixou de atender às normas de regência.**

25. Não se olvida, ainda, a conduta do sr. Leonardo Pinto de Oliveira, matrícula 91475-4, que, segundo alegam os interessados, é irmão do engenheiro efetivamente contratado e atuou nos presentes autos a fim de autorizar, no âmbito de sua competência, a emissão da carta de habite-se sem que tenham sido preenchidos os requisitos legalmente elencados.

26. Vale pontuar que o documento de fls. 54 convenientemente indica apenas a assinatura e matrícula do subscritor (e não o nome), de modo que apenas foi possível identificar o servidor por meio do Sistema Eletrônico de Informações (SEI), onde hoje tramitam os processos administrativos no âmbito do Distrito Federal.

27. Embora não se vislumbre lesão ao interesse público ou prejuízo a terceiros, haja vista que os parâmetros urbanísticos foram obedecidos em projeto, o cenário acima exposto torna imperioso o encaminhamento da demanda à autoridade competente para apuração do fato, tal qual previsão do art. 87 do Decreto n.º 39.272, de 2018, diligência que esta Comissão não pode descurar.

III - CONCLUSÃO.

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

i) houve, de fato, ilegalidade na certificação de conclusão das obras do imóvel situado no Setor de Mansões Dom Bosco, conjunto 12A, lote 4A, Lago Sul, **mormente porque a carta de habite-se foi expedida sem a documentação legalmente exigida;**

ii) a edificação erigida no Setor de Mansões Dom Bosco, conjunto 12A, lote 4A, Lago Sul não teve o devido licenciamento da Administração Regional, em afronta aos arts. 12 e 51, da Lei n.º 2.105, de 1998;

iii) não se vislumbra lesão ao interesse público ou prejuízo a terceiros, haja vista que os parâmetros urbanísticos foram obedecidos em projeto, inobstante a necessidade de expedição do competente alvará de construção para os fins almejados pela sra. Sônia Regina Pereira, desde que atendidas as regras vigentes;

iv) a atuação do engenheiro Alexandre Pinto de Oliveira (CREA 6129/D DF) deve ser apurada pelo Conselho de classe competente, com fulcro no art. 11, III, da Lei n.º 6.138, de 2018;

v) a atuação do servidor Leonardo Pinto de Oliveira, inspetor de atividades urbanas, matrícula 91475-4, deve ser apurada pela autoridade competente, nos termos do art. 87 do Decreto n.º 39.272, de 2018.

29. Destarte, considerando que esta Comissão conclui pela ilegalidade de alguns dos atos administrativos praticados, submete-se o 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.

30. 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



Documento assinado eletronicamente por **MARIANA ALVES DE PAULA - Matr.0158072-8, Chefe da Unidade de Licenciamento de Obras**, em 12/09/2019, às 11:49, 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 **MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA - Matr.0156955-4, Coordenador(a) de Projetos de Habitação Unifamiliar**, em 12/09/2019, às 11:52, 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 **CAMILA ALMEIDA REIS DE LIMA - Matr.2679019-9, Coordenador(a) de Projetos de Pequeno Porte**, em 12/09/2019, às 12:03, 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 12/09/2019, às 14:04, 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](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=27130808)
verificador= **27130808** código CRC= **6E1E2084**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

0146-000111/2002

Doc. SEI/GDF 27130808