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 10/2020 - SEDUH/CAP/COVIR

I - RELATÓRIO.

1. O procedimento em questão decorre de demanda apresentada no âmbito do processo 00390-00005513/2017-07, que solicita a habilitação do projeto arquitetônico à luz dos arts. 72 a 77 do Código de Obras Edificações do Distrito Federal, referente ao processo administrativo nº 0142-000583/2011.

2. Nesse contexto, vale relembrar que a hipótese em questão iniciou-se a partir de requerimento de aprovação de projeto de obra inicial situada na **QR 110 Conjunto 10-A Lote 02,** apresentado em 30 de junho de 2011 na Administração Regional de Samambaia/RA-XII.

3. Realizadas as notificações de exigências pertinentes ao caso, o projeto fora aprovado inicialmente em **23 de dezembro de 2011,** para uso residencial – habitacional coletiva econômica, conforme acostado às fls. 56/53 e Informativo de Aprovação nº 080/2011 (fls. 76/82).

4. Verificou-se ainda a incidência da Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR, **sendo informado que o empreendimento é composto por 60 (sessenta) unidades habitacionais, divididos em 08 (oito) pavimentos,** com os seguintes afastamentos mínimos obrigatórios:

> *AFASTAMENTO MÍNIMO PARA O(S) LOGRADOURO(S) PÚBLICO(S) – art. 65 da Lei Complementar nº 370/2001*
>
> *Afastamento para a RUA 03*
>
> *Afastamento previsto: af= (24,72-5) / 1,73 – 12,00 = 0,00m.*
>
> *Afastamento apresentado: 0,00m.*
>
> *Afastamento para a RUA 03*
>
> *Afastamento previsto: af= (24,72-5) / 1,73 – 12,00 = 0,00m.*
>
> *Afastamento apresentado: 0,00m.*
>
> *AFASTAMENTO MÍNIMO PARA O(S) LOTE(S) VIZINHO(S) – art. 66 da Lei Complementar nº 370/2001*
>
> *Lote 01*
>
> *Afastamento previsto: af= 1,50+1,00+0,25x (11-1) = 5,00m.*
>
> *Afastamento apresentado: 9,36m.*

5. Sobre a ODIR, todavia, **ocorreu a dispensa de seu pagamento por se tratar de empreendimento habitacional de interesse social promovido pelo Poder Público no âmbito da Política Habitacional do Distrito Federal** objeto de concessão de direito real de uso resolúvel por parte do Distrito Federal a terceiros, nos termos da Lei nº 4.718, de 27 de dezembro de 2011.

6. O Contrato de Concessão de Direito Real de Uso Resolúvel nº 27/2011 (fls. 92/96), firmado entre o Distrito Federal, devidamente representado pela CODHAB, e a União das Entidades Habitacionais do DF e Região Metropolitana – UNIR-MORAR, estabeleceu a execução de projeto habitacional no âmbito do

Parecer (44163014) SEI 00390-00005398/2018-43 7 pg. 1

Programa Habitacional de Interesse Social.

7. Após a aprovação do projeto de arquitetura, a Administração de Samambaia expediu o **Alvará de Construção nº 107/2012** – RA XII, com área total de 4.754,57m² (fl. 112-v).

8. Todavia, o 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal emitiu exigência no sentido de substituir os projetos aprovados, sem alteração de área, para a averbação do Memorial de Incorporação (fls. 117/118).

9. Em 21 de maio de 2012, sucedeu a Notificação de Exigências nº 246, que determinou a correção da nomenclatura dos pavimentos nas pranchas, com o objetivo de garantir a uniformidade das informações contidas nos documentos e atos administrativos expedidos pela Administração Regional.

10. Posteriormente, o projeto restou aprovado em 01 de junho de 2012, para uso residencial – habitacional coletiva econômica, conforme acostado às fls. 140/148 e Informativo de Aprovação nº 072/2012, destacando-se que não houve a modificação de área (fls. 158/164).

11. Ato contínuo, emitiu-se o **Alvará de Construção nº 165/2012** – RA XII, com área total de 4.754,57m² (fl. 167-v).

12. Em 26 de junho de 2012, o interessado retornou aos autos por meio de requerimento de aprovação de projetos de acessibilidade (fl. 171).

13. A Carta da UNIR – MORAR endereçada à então Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDHAB, na data de 09 de dezembro de 2014, expôs que o equívoco por parte da Administração de Samambaia, **que consistiu no fato do referido órgão não observar o parâmetro de afastamento obrigatório de logradouros públicos, de forma que deveria excluir 08 (oito) unidades imobiliárias.**

14. No âmbito da Central de Aprovação de Projetos, sucedeu a Notificação de Exigências nº 149/15, recomendando a revisão da **altura proposta e apresentação das cotas totais nos cortes**, além dos afastamentos obrigatórios na planta de locação.

15. Em sede judicial, o MPDFT ajuizou a Ação Civil Pública nº 2014.01.1.173641-6, com pedido liminar, objetivando que o Distrito Federal exigisse o atendimento do **percentual da taxa de permeabilidade** previstos nos Planos Diretores Locais, sem aplicação de soluções tecnológicas previstas no Decreto nº 35.363/2014.

16. Ato contínuo, o projeto de modificação foi aprovado pela CAP em 29 de outubro de 2015 (fls. 307/317), conforme o Informativo de Aprovação nº 176/2015 (fls. 334/339). Ademais, de acordo com o Demonstrativo dos cálculos e fundamentos legais as divergências de afastamentos mínimos obrigatórios, altura e de permeabilidade foram sanados.

17. Instada a ser manifestar, a CODHAB autorizou a execução das devidas alterações e aprovação do projeto arquitetônico no que diz respeito a retirada de 08 (oito) unidades habitacionais nos pavimentos tipos 6 e 7, correspondente a 7ª e 8ª laje, de acordo com o Ofício nº 100.000/185-2015, encaminhado pela CODHAB em 19 de fevereiro de 2015.

18. Por outo lado, por meio do Ofício 017320/2018, no âmbito do processo 00020-00020508/2018-97, a PGDF encaminhou cópia de petição inicial na qual os condôminos **pretendem obter provimento jurisdicional favorável à declaração de nulidade do ato administrativo que determinou a retirada de 10 (dez) apartamentos do empreendimento Dias de Oliveira.**

Parecer (44163614) SEI 00390-00005398/2018-43 7 pg. 2

19. Realizada consulta no site do Tribunal Regional Federal, verificou-se que em sede de antecipação de tutela, o MM. Juízo da 21ª Vara Federal indeferiu o pedido por entender que, suspender a retirada de decisão que determinou a construção de apenas 50 (cinquenta) unidades residenciais, seria, indiretamente, deferir a construção de 60 (sessenta) apartamentos, o que geraria, ao final, acaso julgado improcedente, a derrubada das unidades indevidamente construídas, resultando, assim, um prejuízo ainda maior para as partes envolvidas.

20. Feito esse histórico, repisa-se que todos os atos de aprovação e licenciamento do projeto arquitetônico foram praticados no âmbito da Administração Regional de Samambaia/RA-XII, fato que poderia atrair os dizeres do art. 3°, § 2°, do Decreto n.° 37.516, de 26 de julho de 2016.

21. Ocorre que mediante o Despacho SEI-GDF SEDUH/CAP (24617623), a Assessoria Especial sugeriu a remessa dos autos a esta Comissão para realização dos procedimentos previstos no art. 86 do Decreto nº 39.272/2018.

22. Isso porque a Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal editou a Súmula Administrativa n.° 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 n° 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.*

23. 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.° 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.

24. Portanto, na presente hipótese, embora todos os atos de aprovação e licenciamento do projeto arquitetônico tenham sido praticados no âmbito da Administração Regional de Samambaia, compete a esta

Parecer (44163614) SEI 00390-00005398/2018-43 7 pg. 3

Comissão proceder à análise dos indícios de ilegalidade.

É o relato.

II - FUNDAMENTAÇÃO.

PRELIMINAR. AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO DO INTERESSADO. EFEITOS DA REVELIA. LEI Nº 9.784/1999. PODER-DEVER DE IMPULSIONAR O FEITO.

25. Antes de adentrar ao mérito da questão, pontua-se que esta Comissão comunicou as partes envolvidas acerca dos fatos constantes do Relatório Circunstanciado SEI-GDF n.º 10/2019 - SEDUH/CAP/COVIR (), visando garantir o direito constitucional da ampla defesa no âmbito de processo administrativo.

26. Todavia, infere-se que esses esforços de comunicação restaram parcialmente infrutíferos, porquanto somente a Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal apresentou manifestação, inexistindo nos autos pronunciamento da União das Entidades Habitacionais e Região Metropolitana.

27. Sobre o ponto, registra-se que os casos em trâmite nesta Comissão cuidam de questões pretéritas, nas quais, na maioria das hipóteses, inexistem informações pessoais atualizadas sobre os proprietários e os respectivos responsáveis técnicos capazes de possibilitarem a efetiva intimação.

28. Com efeito, a Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999 preconiza que o **desatendimento da intimação não importa o reconhecimento da verdade dos fatos, nem a renúncia a direito pelo administrado, impossibilitando a revelia nos processos administrativos.**

29. No direito processual civil existe a previsão de que, uma vez citada a parte, caso não constitua advogado para a defesa técnica ou deixe de comparecer ao ato, os fatos alegados serão presumidos verdadeiros, entre outras consequências. Por outro lado, no processo administrativo a ausência do interessado para ato para o qual foi devidamente intimado não terá tal consequência, porque o desatendimento da intimação não importa no reconhecimento da verdade dos fatos nem na renúncia a direito pelo administrado.

30. Tais considerações, entretanto, não se traduzem no sentido de os interessados deixarem de cumprir as comunicações, principalmente aquelas voltadas ao prazo de manifestação ou à produção de provas, cabendo à Administração Pública à luz do poder-dever impulsionar o processo a partir de todas as medidas necessárias à adequação instrução dos autos.

31. Por fim, merece destaque a prevalência do interesse público em detrimento do interesse particular, materializando na situação em comento a competência relacionada à função social da propriedade capaz de alcançar um desenvolvimento urbano em observância às regras de ordenação de uso e ocupação do solo em consonância com a melhor destinação dos espaços.

32. Face ao exposto, em que pese a ausência de manifestação da União das Entidades Habitacionais e Região Metropolitana após as tentativas de comunicação, mostra-se oportuno submeter este Parecer à Comissão para avaliação sobre a anulação ou a convalidação dos atos administrativos.

DO PARÂMETRO DE AFASTAMENTO OBRIGATÓRIO DE LOGRADOUROS PÚBLICOS. NECESSIDADE DE RETIRADA DE DEZ UNIDADES HABITACIONAIS. LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.

Parecer (44163614) SEI 00390-00005398/2018-43 7 pg. 4

33. Sabe-se que o projeto aprovado pela Administração Regional de Samambaia em **23 de dezembro de 2011** não observou os afastamentos mínimos obrigatórios estabelecidos pela norma urbanística, de modo que pela leitura do PDL de Samambaia, impacta na altura máxima da edificação com o cone de sombreamento. Assim, a adequação do projeto ocasionou a desconstituição de 10 (dez) apartamentos do empreendimento em questão.

34. O vício atestado consubstancia no cone de sombreamento ignorado no momento da aprovação de projeto arquitetônico citado acima, sendo que, posteriormente, a Central de Aprovação de Projetos aprovou um novo projeto em que o interessado ajusta a altura da edificação.

35. À vista disso, registra-se a demanda judicial nº 0061038-71.2016.4.01.3400, na qual Luciana Pimentel da Silva e outros adquirentes **pretendem a procedência do pedido a fim de adequar o projeto inicial às normas da nova Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, mediante a cooperação entre a Stark Construtora e o Distrito Federal**, por meio da Câmara Técnica de Análises de Projetos e demais órgãos, com intuito de manter os 10 apartamentos.

36. Ocorre que inexiste nos autos requerimento do interessado **em relação a possibilidade de habilitação pela LUOS,** na forma do art. 88 da referida norma:

> *Art. 88. No processo de licenciamento de edificações, é facultado ao proprietário ou ao titular do direito de construir, no prazo máximo de 2 anos a contar da data de publicação desta Lei Complementar, optar:*
>
> *I - pelas regras e pelos parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos na legislação vigente até a data de publicação desta Lei Complementar;*
>
> *II - pelos coeficientes de aproveitamento básico e máximo definidos na legislação de uso e ocupação do solo vigente até a data de publicação desta Lei Complementar.*

37. Constatou-se ainda que os afastamentos das laterais e fundos, serão exigidos conforme legislação aplicada, em relação altura das faces das fachadas. Diante disso, a análise dos demais parâmetros urbanísticos não foram avaliados, tendo em vista que a exigência do afastamento implica em uma nova proposta de projeto arquitetônico.

38. Com efeito, quanto a possibilidade de manutenção do projeto anteriormente aprovado, em decorrência dos novos critérios da LUOS, verificou-se que a altura da edificação estaria dentro do normativo no entanto, **não atende no parâmetro urbanístico quanto aos afastamentos obrigatórios, conforme exigido no Anexo III e IV e art. 19, já que os anexos devem ser usados cumulativamente no projeto apresentado.**

39. Feitas essas considerações, pontua-se que o projeto arquitetônico aprovado de acordo com o Informativo nº 072/2012 não atende a legislação vigente no parâmetro urbanístico acerca dos afastamentos obrigatórios, nos termos dos Anexos III e IV, visto que estes devem ser usados de forma cumulativa na análise do projeto apresentado, além do art. 19 da LUOS.

PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA. IMPOSSIBILIDADE.

40. A Administração Pública obedecerá ao princípio da segurança jurídica, do qual decorre o direito de anular os atos administrativos de que decorram efeitos favoráveis para os destinatários no prazo decadencial de cinco anos, contados da data em que foram praticados, salvo comprovada má-fé, de acordo com o art. 54 da Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999.

Parecer (44163614) SEI 00390-00005398/2018-43 7 pg. 5

41. Por outro lado, o princípio da supremacia do interesse público sobre o privado permite à Administração Pública invocar o poder de polícia de modo a controlar ocupação irregular, afastando a alegação de segurança jurídica para garantir que a obra erigida satisfaz o legalmente previsto.

42. De fato, constatadas irregularidades no projeto, é dever legal exigir a adequação da obra aos requisitos da legislação pertinente, tendo em vista a irregularidade constatada ao arrepio da ordem urbanística, cujo contexto coloca em risco a utilização do imóvel.

43. Nessa linha de raciocínio, em que pese a boa-fé dos adquirentes sustentada no sentido de possibilitar o amparo dos seus atos ao construir o prédio até a 8º laje, deve-se prevalecer a decisão que determinou a retirada de 10 (dez) apartamentos do empreendimento Dias de Oliveira.

44. Ademais, o alvará de construção constitui documento expedido que autoriza a execução de obras iniciais, obras de modificação com acréscimo ou decréscimo de área e obras sem acréscimo de área com alteração estrutural, condicionado à existência de projeto aprovado ou visado e sem exigências processuais, ao passo que **a emissão da Carta de Habite-se é condicionada ao cumprimento de conformidade da obra executada com os parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas comuns, conforme projeto aprovado.**

45. Ora, o descumprimento à legalidade por um ato administrativo, em regra, sempre será prejudicial ao interesse público, sendo salutar que o interesse da coletividade será melhor configurado com a nulidade do ato ilegal de aprovação do projeto arquitetônico.

46. Na ótica do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal vigente, a convalidação é aplicável aos vícios sanáveis da licença de obras, da carta de habite-se ou do atestado de conclusão de obras ou edificações, assim compreendidos os que, cumulativamente, atendam aos seguintes requisitos:

> *I - não seja comprovada participação fraudulenta;*
>
> *II - não acarretem lesão ao patrimônio ou ao interesse público;*
>
> *III - não impliquem grave dano urbanístico;*
>
> *IV - não extrapolem, além de 30%, os seguintes parâmetros urbanísticos definidos para o lote ou projeção:*
>
> *a) coeficiente de aproveitamento máximo;*
>
> *b) altura máxima;*
>
> *c) número máximo de pavimentos para edificações com 5 pavimentos ou mais.*

47. Portanto, cabe ao interessado adotar as medidas indicadas pelo gestor público a fim de se regularizar urbanisticamente o imóvel, visto que tal responsabilidade não deve ser atribuída de forma unilateral à Administração, subsistindo legalidade da notificação para o cumprimento de novas exigências ao projeto, com base no poder da autotutela da Administração Pública, com o fim de preservar a ordem urbanística e o bem-estar da população.

III - CONCLUSÃO

48. Pelo exposto, a Comissão de Verificação de Ilegalidades conclui que o projeto arquitetônico aprovado de acordo com o Informativo nº 072/2012 não atende a legislação vigente quanto ao parâmetro urbanístico acerca dos afastamentos obrigatórios, nos termos dos Anexos III e IV, visto que estes devem ser usados de forma cumulativa na análise do projeto apresentado, além do art. 19 da LUOS.

49. Destarte, considerando os apontamentos realizados por esta Comissão, submete-se o presente Parecer à Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal (CPCOE), com fulcro no art. 86, §5°, II, do Decreto n.° 39.272, de 2018, para deliberação quanto à

Parecer (44163614) SEI 00390-00005398/2018-43 7 pg. 6

convalidação ou anulação dos aludidos atos.

MARIANA ALVES DE PAULA

Presidente

RAYANE MONTEZUMA LEÃO

Vice-Presidente

MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA

Membra titular

MARIA GABRIELA JAMAL PRATA VASCONCELOS DA SILVA

Membra titular

Documento assinado eletronicamente por **MARIANA ALVES DE PAULA - Matr.0158072-8**, **Chefe da Unidade de Licenciamento de Obras**, em 17/07/2020, às 08:16, conforme art. 6º do Decreto n° 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 17/07/2020, às 09:46, conforme art. 6º do Decreto n° 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 17/07/2020, às 10:43, conforme art. 6º do Decreto n° 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 **MARIA GABRIELA JAMAL P. V. SILVA - Matr.0268257-5**, **Coordenador(a) de Projetos de Grande Porte**, em 17/07/2020, às 11:08, conforme art. 6º do Decreto n° 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= **43586340** código CRC= **FB1EBB43**.

Parecer (44163014) SEI 00390-00005398/2018-43 7 pg. 8