



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 19/2020 - SEDUH/CAP/COVIR

I - RELATÓRIO.

1. Trata o processo n.º 0307-000003/2012 de aprovação de projeto e licenciamento de obras no Condomínio Morada de Deus, Rua Cocal, Lote 2 - São Sebastião/DF.
2. Os autos vieram à Central de Aprovação de Projetos para análise e manifestação quanto ao requerido por meio do Ofício Nº 20/2020 - RA-XXVII/GAB (33937530), Despacho - RA-XXVII/COLOM (33873466) e Despacho - RA-XXVII/COLOM/DIALIC/GELOAE (33849858), que, em síntese, sugerem o direcionamento da demanda ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal para análise do recurso contra ato do Administrador Regional do Jardim Botânico que promoveu, em 03 de julho de 2019, a anulação do visto de projeto constante às fls. 34/8 e, consequentemente, do alvará de construção n.º 066/2012.
3. O processo foi iniciado em 05.01.12 a partir do requerimento de visto de projeto de obra inicial para o condomínio "Morada de Deus", rua cocal, lote 02 - São Sebastião/DF. Em 13.03.12, após algumas notificações de exigências, o projeto foi visado (fls. 34 a 38, vol. 02), nos termos do informativo de aprovação constante às folhas 45 a 47, vol. 02.
4. Em 26.06.12 foi emitido o alvará de construção nº 066/2012 (fls. 76, vol. 02) indicando o uso residencial e área 414,44m².
5. Em 27.10.15, após pedido de emissão de carta de habite-se, a Administração Regional do Jardim Botânico informa às fls. 166, vol. 04, que houve modificação com relação ao projeto aprovado na parte da churrasqueira. Assim, foi iniciada a análise de projeto modificação, porém, em 09.11.15 o proprietário solicitou o cancelamento do pedido de modificação (fls. 182, vol. 05), sendo o processo arquivado em 04.04.16.
6. Em 01.03.17 o proprietário requereu novamente a aprovação de modificação, porém, durante o processo de análise, foram constatadas irregularidades na aprovação anterior (fls. 200, vol. 05).
7. Após, o processo foi encaminhado à ASTEC/RA-XXVII para pronunciamento. Em sua análise (SEI 23115316), a Assessoria Técnica indicou o seguinte:

*"A supracitada norma regente no que se refere ao endereço, do caso em questão, enquadra o lote na categoria LH3, ou seja, lote com maior restrição (item 3 da NGB n.º 033/2007), e em função disto, normatiza dentre outros requisitos **taxa máxima de ocupação de 50% da área do lote, taxa mínima de área verde de 40% da área do lote** e ainda quantidade de pavimentos permitidos. No item 7, assim prevê:*

7- PAVIMENTO:

7.a. Serão permitidas construções com o máximo de dois pavimentos, respeitados os índices estabelecidos pela Taxa Máxima de Ocupação e pelo Coeficiente de Aproveitamento referente ao tipo de lote.

7.b. É permitida a construção de um único subsolo, observados os afastamentos mínimos obrigatórios

Bem, o projeto visado/aprovado, no dia 13/03/2012, possui 4 (quatro) pavimentos, denominados, como: pavimento subsolo, pavimento vazio/técnico, pavimento térreo e pavimento superior. Ou seja, a quantidade de pavimentos contraria a legislação, pois segundo entendimento técnico da Gerência de Aprovação de Projeto desta Regional, o pavimento vazio/técnico é considerado como um pavimento.

*Com relação aos parâmetros estabelecidos, da **taxa máxima de ocupação** e a **taxa mínima de área verde**, no que diz respeito ao imóvel em questão, o projeto visado apresenta respectivamente **356,26 m² (63,29% da área do lote)** e **206,68 m² (36,71% da área do lote)**, portanto, também encontram-se em desacordo com os parâmetros da NGB."*

8. Concluiu a ASTEC "a possibilidade jurídica de anulação do ato de aprovação do projeto, constante nas fls. 34/38, por inobservância das regras do Código de Obras e Edificação -COE/DF e da NGB n.º 033/2007". Em 25.06.19 o processo foi enviado pela Coordenação de Licenciamento, Obras e Manutenção ao Gabinete para anulação do visto do projeto datado de 13.03.2012 e do alvará de construção 066/2012 (SEI 24252547).
9. Assim, em 03.07.19 a anulação do visto de projeto e do Alvará foi publicada no Diário Oficial do Distrito Federal.
10. Em 07.01.20 foi protocolada solicitação de envio do processo ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (Conplan) como instância de recurso da anulação.
11. Por meio do Ofício 19 (35340430), a Comissão de Irregularidades sugeriu que a Administração Regional do Jardim Botânico anulasse a Ordem de Serviço n.º 34, de 3 de julho de 2019, haja vista que aquela Administração Regional, por força normativa, já não possuía competência para tal providência na data em que foi adotada.
12. Em resposta, a Administração Regional decidiu manter a Ordem de Serviço 34/2019 e não realizar sua anulação, pois, no seu sentir, a anulação por ela efetivada primou pelo *interesse público, bem como preza pelo Princípio da Razoabilidade, previsto no Art. 37 da Constituição Federal. Assim, como não viola a competência da CPCOE, para analisar as irregularidades nos atos relativos às edificações na forma da Lei Distrital 6.138/2018 e do Decreto Governamental 39.272/2018*".
13. Assim, a presente demanda foi submetida a esta Comissão em atendimento ao disposto no art. 86 do Decreto n.º 39.272, de 2 de agosto de 2018, que regulamentou a Lei n.º 6.138, de 26 de abril de 2018.
14. Isso porque o Código de Obras e Edificações vigente, instituído pela Lei n.º 6.138, de 2018, prevê em seu art. 10, II, que compete à Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal (CPCOE) deliberar sobre a anulação ou a convalidação de atos administrativos e, como instância recursal, quanto ao indeferimento da habilitação do projeto arquitetônico. Previamente à deliberação da CPCOE, porém, o Decreto n.º 39.272, de 2 de agosto de 2018, previu que na existência de indício de ilegalidade, seja formada comissão composta por três servidores do órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações, a quem cabe verificar a existência de indícios de atividade ilegal, a existência de indícios de lesão ao interesse público ou prejuízo a terceiros e a necessidade de anulação ou convalidação.

15. Vale ressaltar, nesse sentido, que a CPCOE editou a Súmula Administrativa n.º 1/2018, publicada no DODF de 14.12.2018, consignando que 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.
16. 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.
17. Portanto, na presente hipótese, embora os atos de aprovação e licenciamento do projeto arquitetônico tenham sido praticados no âmbito da Administração Regional do Jardim Botânico/DF, compete a esta Comissão proceder à análise dos indícios de ilegalidade que serão a seguir expostos.
18. Nessa esteira, a COVIR elaborou o Relatório Circunstanciado n.º 2/2020 - SEDUH/CAP/COVIR (SEI 41358430), elencando os indícios de irregularidades havidos no curso do licenciamento das obras em comento. Pugnou-se pela manifestação do interessado no que concerne ao número máximo de pavimentos, à taxa máxima de ocupação e à taxa mínima de área verde.
19. Em resposta, o interessado Jean-Sébastien Lager apresentou o documento sob o índice 41358430, pugnando por solução ao impasse e alegando que durante todo o processo de construção do imóvel, agiu de maneira honesta, com boa fé, e com base nas recomendações que nos foram passadas por profissionais (Arquitetos, Engenheiro e Construtor).
20. Esse é o relato daquilo que é relevante para a fundamentação a seguir.

II - FUNDAMENTAÇÃO.

21. Inicialmente, é válido recordar que a Administração Regional do Jardim Botânico, ao anular visto de projeto constante às fls. 34/8 e o alvará de construção n.º 066/2012, embora supostamente revestida pelo manto do princípio da razoabilidade e pelo suposto interesse público, olvidou que na mesma esteira da razoabilidade caminham os princípios da legalidade e do devido processo legal, que, caso desatendidos, contaminam o ato administrativo praticado.
22. Nesse sentido, conforme dito alhures, a Lei n.º 6.138, de 2018, inaugurou rito e procedimento específico para apuração das ilegalidades havidas no curso do processo de licenciamento de obras, atribuindo à CPCOE a competência para anulação ou convalidação dos atos administrativos.
23. Por outro lado, o ato administrativo praticado por autoridade que não detém competência para tal é passível de convalidação, conforme mansa doutrina e jurisprudência. No caso em apreço, a anulação do visto de projeto constante às fls. 34/8 e, consequentemente, do alvará de construção n.º 066/2012 pelo Administrador Regional do Jardim Botânico, embora incompetente para a prática do ato, teve efeitos práticos porquanto impediu o prosseguimento da demanda à certificação de conclusão de obras, além de ter inaugurado o procedimento administrativo aqui tratado.
24. Dessa forma, o que está inicialmente sob análise desta COVIR e, consequentemente, da CPCOE, é o ato administrativo praticado pelo Administrador Regional do Jardim Botânico. Caso entenda-se que os atos que culminaram no licenciamento da obra merecem ser mantidos, a CPCOE deverá necessariamente anular o ato praticado pelo Administrador Regional levado a cabo pela Ordem de Serviço n.º 34, de 3 de julho de 2019, que anulou o visto do projeto arquitetônico aqui tratado e o respectivo alvará de construção.
25. Do contrário, caso considerados insanáveis os vícios havidos no licenciamento de obras, entende-se necessária a convalidação do ato do Administrador Regional acima referenciado.

II.1 DO PRAZO DECADENCIAL PREVISTO NO ART. 76 DA LEI N.º 6.138, DE 2018, QUE REPLICA O DISPOSTO NO ART. 54 DA LEI N.º 9.784, DE 1999, RECEPCIONADA NO DISTRITO FEDERAL PELA LEI N.º 2.834, DE 2001.

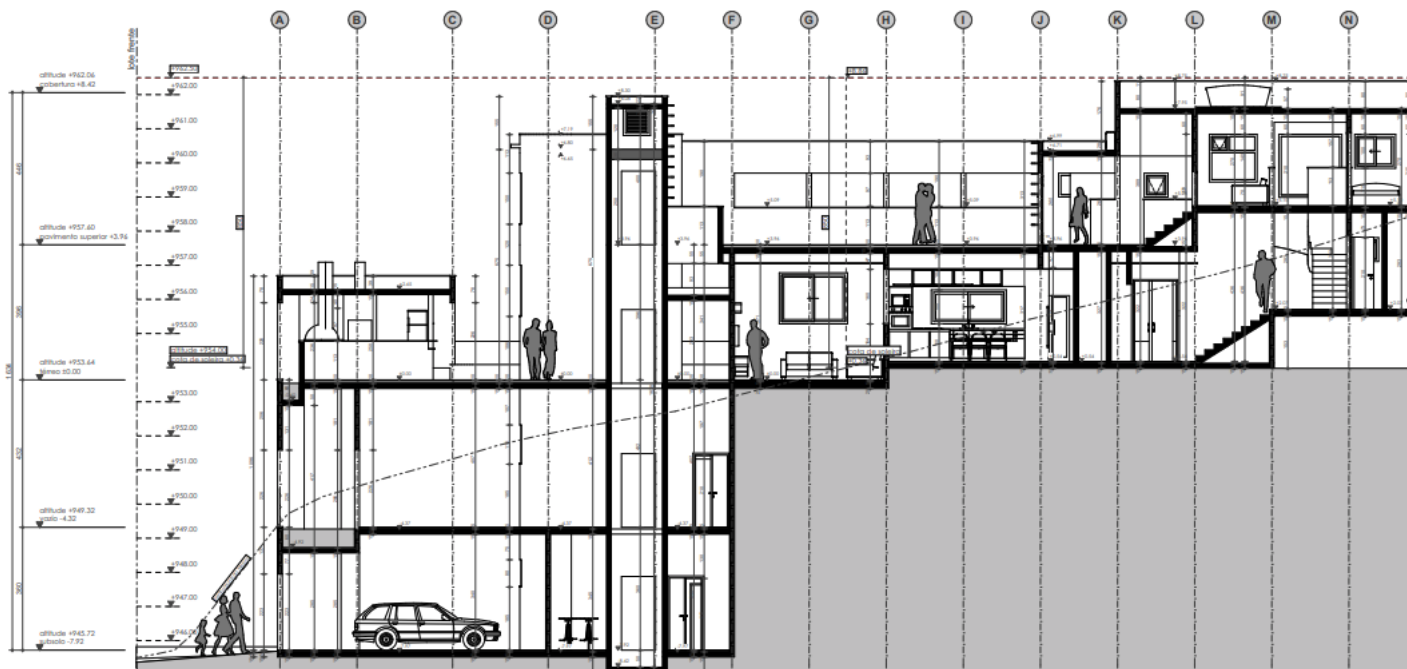
26. Antes de adentrar à análise técnica do licenciamento de obras em comento, se mostra necessário recordar que o art. 76 da Lei n.º 6.138, de 2018, ao disciplinar a possibilidade de anulação de atos administrativos proferidos no curso do processo de licenciamento de obras, estabeleceu o prazo decadencial de 5 anos para , veja-se:

Art. 76. O direito da Administração Pública de anular os atos administrativos de que decorram efeitos favoráveis para o interessado decai em 5 anos, contados da data em que foram praticados, salvo comprovada má-fé do interessado.

27. In casu, conforme se extrai do relato acima elaborado, percebe-se que o visto do projeto arquitetônico se deu em 13.03.2012 e o respectivo alvará de construção foi expedido em 26.06.2012. A anulação da aprovação e do alvará de construção, por sua vez, ocorreu apenas em julho de 2019, embora a Administração Regional tenha constatado o vício já em 18.05.2017, nos termos do despacho de fls. 200 (id 13010813, pg. 17).
28. Conclui-se, portanto, que a anulação do visto e do alvará de construção ocorreu quando já expirado o prazo decadencial acima indicado.

II.2 ATENDIMENTO AO NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS À LUZ DA INTERPRETAÇÃO DA NORMA PELAS ADMINISTRAÇÕES REGIONAIS.

29. Caso entenda-se superada a decadência do direito de anular os atos administrativos, passa-se às questões técnicas.
30. Referente ao número máximo de pavimentos, o interessado argumenta que seu terreno tem mais de 14 metros de desnível, o que teria resultado em um projeto com vários níveis. Segundo o interessado, esse ponto foi discutido com a arquiteta da Administração do Jardim Botânico, Sra. ALINE DA SILVA ALVES, mat. 165.372.97, GOROAP – que na época também era a gerente de exame, aprovação e elaboração de projetos, e a mesma concordou com a construção de laje intermediária entre o subsolo/garagem e o térreo com área destinada a um depósito.
31. Como pode ser visto no corte abaixo, a edificação possui um pavimento acima do térreo. Conforme disposto no Código de Edificações do Distrito Federal vigente à época, é considerado pavimento o "espaço da edificação, fechado ou vazado, compreendido entre os planos de dois pisos sucessivos, entre o solo e um piso ou entre o último piso e a cobertura".



32. Não obstante, a norma específica do lote, NGB n.º 33/2007, item 07, dispõe o seguinte:

7 – PAVIMENTOS

7.a. Serão permitidas construções com o máximo de dois pavimentos, respeitados os índices estabelecidos pela Taxa Máxima de Ocupação e pelo Coeficiente de Aproveitamento referente ao tipo do lote.

7.b. É permitida a construção de um único subsolo, observados os afastamentos mínimos obrigatórios. Considera-se subsolo a parte da edificação situada em nível inferior ao do pavimento térreo, podendo aflorar no solo nos casos em que o terreno permitir. A sua utilização ficará condicionada aos usos compatíveis com a habitação (permanência prolongada, transitória e especial) e a ventilação e iluminação natural necessárias, de acordo com as normas estabelecidas no Código de Obras e Edificações do Distrito Federal. A sua área será computada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento.

33. Assim, nota-se que o projeto previu, acima do nível do solo, dois pavimentos (térreo e 1º pavimento), o que atende ao normativo *supra*, considerando a interpretação dada à época.

34. Não obstante, percebe-se que foi autorizado pelo alvará de construção nº 066/2012 a construção de dois subsolos, o que, indubitavelmente, afronta ao disposto no item 7.b da norma específica ao lote.

II. 3 DO ATENDIMENTO À TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO. DESATENDIMENTO DA TAXA MÍNIMA DE ÁREA VERDE.

35. O interessado alega que a construção seguiu conforme projeto aprovado, licenciado pelo Alvará de Construção nº 066/2012. Porém, dada a impossibilidade de cálculo de áreas do projeto licenciado, foi solicitada ao interessado a apresentação do projeto em extensão (dwg), para aferição da Taxa Máxima de Ocupação e da Taxa Mínima de Área Verde/Permeabilidade pelo Setor de Cálculo da CAP. Em resposta, 43910766, constatou-se que a Taxa Máxima de Ocupação está em conformidade com os parâmetros estabelecidos da norma (43,99% em projeto, quando a norma autoriza, no máximo, 50%).

36. Já a Taxa Mínima de Área Verde/Permeabilidade não foi respeitada, com uma porcentagem abaixo do determinado pela NGB 033/2007 (23,67%, quando a norma exige, no mínimo, 40%). Vale dizer que embora a norma específica preveja o atendimento de 40% de área verde, é possível depreender que o conceito adotado é o de área permeável, especialmente porque o item 9.a indica que é proibida a sua impermeabilização por edificação ou pavimentação.

II.4 DA POSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO, EM TESE, DA EDIFICAÇÃO À LUZ DA NORMA HOJE REGENTE.

37. Quanto ao ponto, necessário recordar que o art. 86, §1º, do Decreto n.º 39.272, de 2018 indica que a atuação da análise da COVIR deve considerar o disposto no Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 13.655, de 25 de abril de 2018. Nesse rumo, aludida norma dispõe, expressamente, que a decisão que indicar irregularidade ou invalidação de ato deve *indicar as condições para que a regularização ocorra de modo proporcional e equânime e sem prejuízo aos interesses gerais, não se podendo impor aos sujeitos atingidos ônus ou perdas que, em função das peculiaridades do caso, sejam anormais ou excessivos*.

38. Nesse raciocínio, a COVIR entende que, sob a ótica da legislação hoje regente, é possível atender parte da taxa mínima de área verde (ou permeabilidade, em verdade) utilizando-se de sistema de infiltração artificial de águas pluviais, nos casos em que o coeficiente de aproveitamento do lote seja maior do que 1,0, conforme previsão da Lei Complementar n.º 929, de 28 de julho de 2017.

39. Ademais, a Lei Complementar n.º 940, de 12 de janeiro de 2018, admite a aplicação da compensação urbanística para *regularização de edificações construídas dentro dos limites de lote ou projeção registrados no ofício de registro de imóveis competente, desde que abriguem usos permitidos pela norma*

urbanística incidente no respectivo lote ou projeção (art. 6º).

40. No caso em apreço, portanto, em tese é possível a regularização da edificação utilizando-se dos institutos acima indicados, bastando ao interessado cumprir as condições expressas nas aludidas normas.

III - CONCLUSÃO.

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

- i) a anulação do visto do projeto e do alvará de construção pelo Administrador Regional em 03.07.2019 afrontou a legislação regente (Lei n.º 6.138, de 2018), que atribui à CPCOE a competência para anulação ou convalidação de atos administrativos praticados no curso do licenciamento de obras;
- ii) a anulação do visto do projeto e do alvará de construção foi ultimada quando já expirado o prazo decadencial de 5 (cinco) anos previsto no art. 76 da Lei n.º 6.138, de 2018;
- iii) o visto do projeto e o alvará de construção afrontaram a norma específica do lote no que diz respeito à taxa mínima de área verde (área permeável), uma vez que o projeto arquitetônico previu o percentual de 23,67%, enquanto a norma exige, no mínimo, 40%;
- iv) o visto do projeto e o alvará de construção afrontaram a norma específica do lote no que diz respeito ao número de subsolos, haja vista que o projeto arquitetônico previu a construção de 2 (dois) subsolos, enquanto a norma permite apenas 1 (um).

42. 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, sendo necessário ainda o encaminhamento da demanda à autoridade competente para apuração dos fatos, tal qual previsão do art. 87 do Decreto n.º 39.272, de 2018, diligência que esta Comissão não pode descuidar.

43. É o parecer.

MARIANA ALVES DE PAULA

Presidente

RAYANE MONTEZUMA LEÃO

Vice-Presidente

CAMILA ALMEIDA REIS DE LIMA

Membra titular

MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA

Membra titular

MARIA GABRIELA JAMAL P. V. SILVA

Membra titular



Documento assinado eletronicamente por **MARIANA ALVES DE PAULA - Matr.0158072-8, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 18/08/2020, às 08:12, 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, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 18/08/2020, às 09:05, 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, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 18/08/2020, às 09:49, 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 **CAMILA ALMEIDA REIS DE LIMA - Matr.2679019-9, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 18/08/2020, às 09:55, 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, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 18/08/2020, às 10:10, 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=0verificador=45392268 código CRC= **ED7C400D**.



"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

00390-00000572/2020-86

Doc. SEI/GDF 45392268