



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 23/2020 - SEDUH/CAP/COVIR

I - RELATÓRIO.

1. O presente expediente decorre do processo 0143-000672/2012, referente à aprovação de projeto de imóvel situada no **Núcleo Rural Santa Maria Rodovia DF 290, Chácara 20B - Santa Maria/DF**. Os autos foram encaminhados à Central de Aprovação de Projetos para verificação da legalidade da aprovação do projeto realizada perante a Administração Regional de Santa Maria.
2. Aquela demanda teve início em 10.07.2012 quando foi protocolado requerimento de Consulta Prévia de Visto de Projeto. Após algumas notificações de exigência, o projeto restou aprovado em 29.11.12 (fls. 29 a 33), conforme o Informativo de Aprovação de Projeto nº 21/2012 (fls. 35), indicando área de 5.938,54m². Na data de 28.01.2013, houve o licenciamento do projeto pelo Alvará de Construção nº 10/2013 (fls. 47).
3. Em 23.10.14, sucedeu requerimento de aprovação de projeto de modificação com acréscimo (fls. 53), sendo o processo encaminhado à então SEDHAB, emitindo-se a Certidão nº 48/2012 (fls. 61 a 63). Certificou-se que a gleba em questão encontra em Zona Urbana de Expansão e Qualificação, porém asseverou-se que não se tratava de autorização de averbação de alteração de uso junto ao cartório. A certidão indicou ainda que a destinação urbana somente será efetivada após processo de parcelamento solo. Vale ainda ressaltar que à época da expedição da aludida certidão, atestou-se que na gleba em comento havia edificada apenas uma residência, sem indício de qualquer parcelamento do solo.
4. Após análise inicial da CAP, foi enviado questionamento à então SUTER acerca da conformidade do uso pretendido em relação à classificação determinada no PDOT, visto que não foi localizada norma de uso e ocupação do solo para o lote em questão (29537463, pg. 24). Antes da manifestação conclusiva daquela Subsecretaria, todavia, a interessada pugnou pelo retorno dos autos à Administração Regional alegando que *a proprietária efetuou a adequação da obra ao projeto aprovado, sendo desnecessária a aprovação de projeto de modificação* (29537463, pg. 29). Os autos foram, então, enviados à Administração Regional.
5. Em 23.05.18 a Gerência de Elaboração de Aprovação de Projetos da Administração Regional solicitou a retificação do Alvará de Construção n.º 10/2013 no que diz respeito à finalidade da edificação e a área total, o que foi autorizado pelo então Administrador Regional e levado a cabo na mesma data (29537463, pg. 32).
6. A despeito de a interessada ter asseverado que a obra se adequou ao projeto, em 22.02.18 foi solicitada *"aprovação de projeto de modificação sem acréscimo de área (AS BUILT), conforme Decreto n.º 38.093 de 28 de março de 2017, para aquisição da carta de habite-se"* por meio do requerimento acostado às fls. 76 do processo físico.
7. Em 23.05.18, ocorreu a aprovação do projeto de modificação sem alteração de área pela Administração Regional, constando suas informações básicas de aprovação às folhas 96 a 98 do processo físico.
8. Após solicitação da emissão da Carta de Habite-se, o processo foi enviado à Coordenação de Projetos de Grande Porte da ULIC/CAP para análise do pleito. Em resposta (SEI 30376584), os autos foram submetidos ao Gabinete da CAP para verificação de eventuais irregularidades. Sustentou a CPROG que a Administração Regional não possui atribuição legal para analisar e aprovar o aludido projeto.
9. Assim, em 09.01.2020, o processo chegou a esta Comissão de Irregularidades para que fossem verificadas eventuais irregularidades, 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.

10. Isso porque a Lei n.º 6.138, de 2018, dispõe 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.*

11. 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.

12. 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, devidamente fundamentados, nos processos de habilitação ou aprovação, independentemente da unidade em que tenha ocorrido o ato administrativo.*

13. 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.

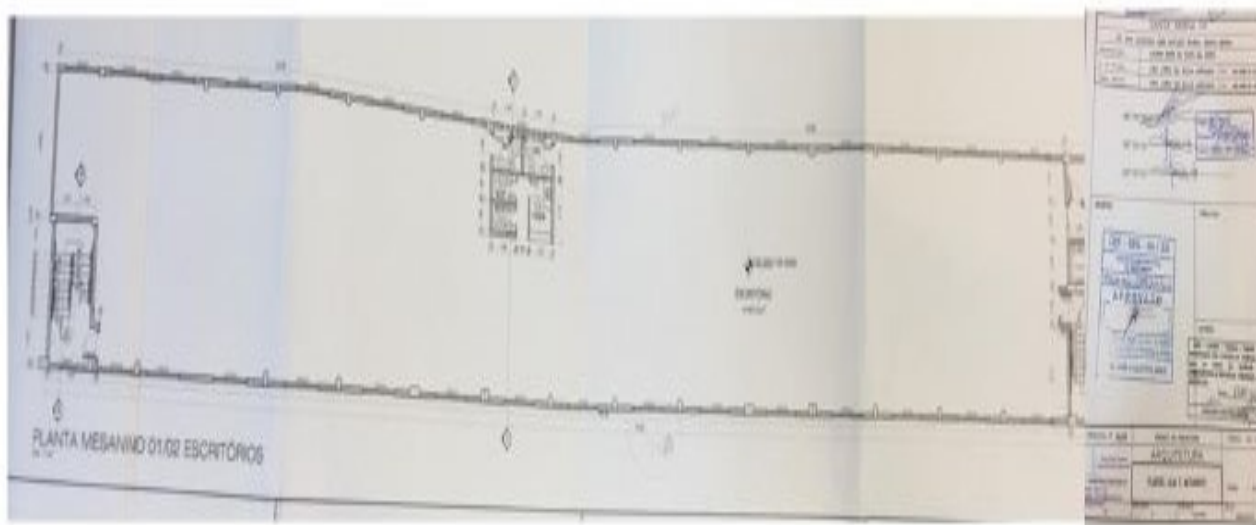
14. Portanto, na presente hipótese, embora todos os atos de visto e licenciamento do projeto arquitetônico tenham sido praticados pela Administração Regional de Santa Maria, compete a esta Comissão proceder à análise dos indícios de ilegalidade que serão a seguir expostos.

II - FUNDAMENTAÇÃO.

II.1. DA APROVAÇÃO DE MODIFICAÇÃO COM ACRÉSCIMO DE ÁREA.

15. Destaca-se que o projeto foi aprovado em 29.11.12. Posteriormente, efetuou-se o Alvará de Construção nº 10/2013, com área de construção de 5.938,54 m², sendo oportuno destacar que foi feita uma retificação no referido documento quanto à finalidade do uso e área de construção.

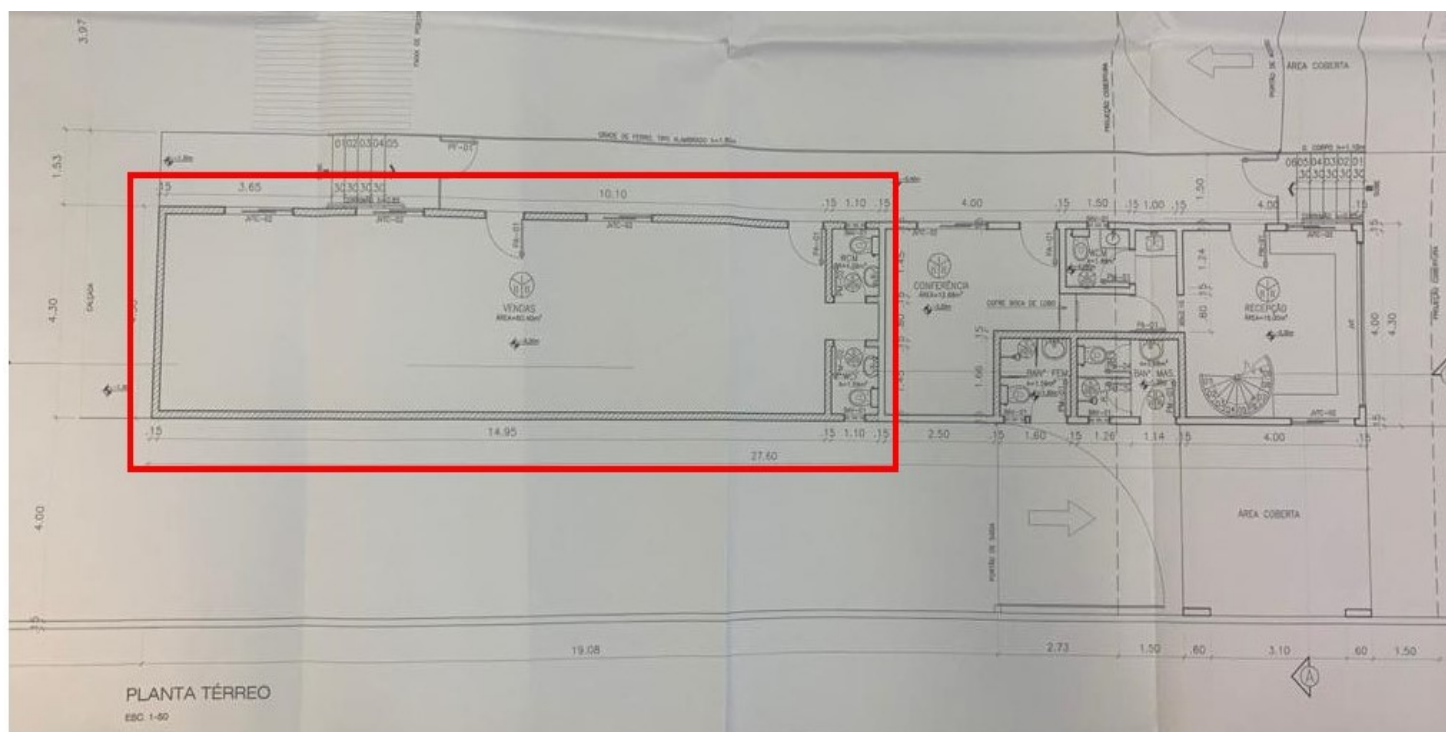
16. O interessado apresentou requerimento solicitando "Aprovação de modificação sem acréscimo de área", alegando que a área do mezanino sofreu decréscimo e a portaria foi acrescida, ambos com áreas idênticas, sendo considerado como uma modificação sem acréscimo de área. Porém, detectamos durante a análise, que não houve decréscimo de área no mezanino, pois o perímetro da edificação não foi alterado, bem como a área indicada como vazio, portanto esta já havia sido computada. Já a área da portaria teve realmente o acréscimo de área, conforme o interessado indica. Desta forma, a aprovação de modificação deveria ter sido com adição de área, que, entretanto, não foi considerado pela Administração Regional, conforme imagens abaixo:



- Aprovação 2012 - Área de Mezanino - 1º e 2º pavimentos.



- Aprovação 2018 - Área de Mezanino - 1º e 2º pavimentos



- Aprovação 2018- Área de acréscimo da Portaria.

II.2. DA APROVAÇÃO EM DESCONFORMIDADE AO DISPOSTO NO ART. 6º DO DECRETO Nº 37.625/2016.

17. Registra-se que o Decreto n.º 38.093, de 28 de março de 2017, inseriu o inciso VII ao art. 6º do Decreto n.º 37.625, de 15 de setembro de 2016, conferindo às Administrações Regionais a competência relativa ao visto, aprovação e licenciamento de projetos de arquitetura de modificação **exclusivamente de unidades autônomas comerciais em um**

mesmo conjunto arquitetônico, que não impliquem em alteração de área destas e da edificação.

18. O projeto de arquitetura não trata de unidades autônomas comerciais em um mesmo conjunto arquitetônico, mas de uma única unidade imobiliária. Assim, o fato do partido arquitetônico configurar-se como galpão logístico consolida a ilegalidade da aprovação por parte da Administração Regional, uma vez que não possuía competência para aprovação, **não sendo aplicável à hipótese o Decreto n.º 38.093, de 2017.**

II.3. DA NECESSIDADE DE PARCELAMENTO DO IMÓVEL, CONFORME ORIENTAÇÃO DO ÓRGÃO DE PLANEJAMENTO URBANO.

19. Já no ano de 2012, quando da emissão da certidão n.º 48 pela então Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal - SEDHAB, a interessada tinha pleno conhecimento da necessidade de realização do parcelamento do solo para que fosse efetivada a destinação urbana no imóvel.

20. Entretanto, a despeito de a atividade exercida pela interessada ser essencialmente urbana, o projeto foi aprovado/visado e licenciado pela Administração Regional sem sequer notícia do requerimento inicial do parcelamento há tempos indicado pelo órgão de planejamento urbano.

21. Vale indicar que o interessado buscará junto à Administração Pública a regularização da edificação quanto ao projeto de parcelamento do solo, conforme noticiado no expediente SEI nº 50657301.

III - CONCLUSÃO.

22. Pelo exposto, a Comissão de Verificação de Ilegalidades conclui:

- a) Houve, de fato, ilegalidade na aprovação do projeto de arquitetura uma vez que houve acréscimo de área na guarita e não houve decréscimo no mezanino;
- b) O projeto de arquitetura não trata de unidades autônomas comerciais em um mesmo conjunto arquitetônico, mas de uma única unidade imobiliária. Configura-se na ilegalidade da aprovação por parte da Administração Regional, não tendo competência para a aprovação, ocorrida no ano de 2018;
- c) Obrigatoriedade da realização do parcelamento do solo para que fosse efetivada a destinação urbana no imóvel.

23. É o parecer.

MARIANA ALVES DE PAULA

Presidente

RAYANE MONTEZUMA LEÃO

Vice-Presidente

MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA

Membro titular

MARIA GABRIELA J. PRATA V. DA SILVA

Membro titular



Documento assinado eletronicamente por **MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA - Matr.0156955-4, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 06/12/2020, às 08:13, 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, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 07/12/2020, às 08:49, 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 **MARIA GABRIELA JAMAL P. V. SILVA - Matr.0268257-5, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 07/12/2020, às 09:19, 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 LEO - Matr.1661473-9, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 07/12/2020, às 16:27, 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?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[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= **51522021** código CRC= **ED61D93A**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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