

**RECURSO ADMINISTRATIVO À SECRETARIA DE ESTADO DE
DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO
FEDERAL**

**AO CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO
FEDERAL.**

PROCESSO Nº 0132-000946/2007

CONDOMINIO DO EDIFICIO DR. GILBERTO DE OLIVEIRA, já qualificado nos autos da intimação demolitória em epígrafe, representado neste ato por sua síndica **LARISSA DE SOUSA OLIVEIRA**, brasileira, solteira, portadora da Carteira de Identidade nº 052811282014-8, emitida pela SSP/MA, inscrita no CPF sob o nº 066.574.893-07, residente e domiciliada em QNO 17, Conjunto 11, casa 03 CEILÂNDIA/DF - CEP: 72260711, por intermédio de seus advogados que esta subscrevem, vem respeitosamente e tempestivamente à presença do **Conselho de Planejamento Territorial e Urbano Do Distrito Federal**, apresentar **IMPUGNAÇÃO** contra a Decisão nº 12/2020, com fulcro no art.3º, inciso II e §§ 2º e 3º, do Decreto nº 39.393/2018, expondo e requerendo o seguinte.

I – SÍNTESE DOS FATOS

O presente processo iniciou-se na Administração Regional de Taguatinga – RA III, em 27 de agosto de 2007, por meio de requerimento de consulta prévia de aprovação de projeto relacionado ao endereço CND 01, Lote 13 – Taguatinga Norte/DF.

Após a notificação de exigências na data de 19 de outubro de 2007 (fl. 22), o projeto arquitetônico restou aprovado pela Administração Regional responsável (fls. 23/27).

Apresentados os documentos pertinentes, a Gerência de Licenciamento emitiu a Carta de Habite-se nº 66/2010, com área de 1.928,09 m² (fl. 83).



Tendo este Recorrente sido notificado pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal – CBMDF, em 2017, o Condomínio procurou a Administração Regional de Taguatinga a fim de solicitar o Laudo do CBMDF que deveria ter sido emitido para a obtenção do Habite-se do imóvel.

Inferre-se que se a construção foi passível de habite-se, logo o devido documento fora juntado aos autos que aprovou o projeto inicial. Todavia, após minuciosa análise do processo nº 0132-000946/2007, no qual contém todo o trâmite legal de obtenção de alvará de construção nº 35/2008 (fl. 41), expedido em 13 de fevereiro de 2008, bem como da Carta de Habite-se nº 66/2010, expedida em 14 de maio de 2010, constatou-se a ausência da Declaração de Aceite do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal (LAUDO DO CBMDF), além de outros documentos.

Por conseguinte, a Assessoria Técnica da Administração Regional trouxe aos autos o fato de que o despacho que concordou com a aptidão para Carta de Habite-se não ter sido assinada pela chefe da ASTEC (fl. 82).

Prosseguindo, a Administração Regional de Taguatinga expediu o Ofício SEI nº 1107/2018, solicitando ao CBMDF a existência de Declaração de Aceite alusiva ao endereço deste condomínio (fl. 141).

O Ilmo. Síndico deste Condomínio também fora notificado para que apresentasse à Administração o Laudo do CBMDF, Laudo da CAESB, Nada Consta emitido pela AGEFIS, Taxa de Execução de Obras e Habilitação do artista fornecida pela Secretaria de Cultura (fl. 142).

Posteriormente, o processo em questão foi submetido aos procedimentos da Comissão de Verificação de Ilegalidades, que intimou o interessado a se manifestar sobre o relatório da demanda sobre o que entendesse por direito.

Em junho de 2020 este Recorrente recebeu o comunicado da Comissão de Verificação de Ilegalidades sobre a Decisão nº 12/2020 da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – CPCOE, que deliberou pela ANULAÇÃO da Carta de Habite-se nº 66/2010.

É o breve resumo.

II - DO DIREITO

Como é sabido, o habite-se é o documento emitido pela Administração Regional que atesta a conclusão de uma obra particular. Para isso é necessário

atestar que a obra foi executada de acordo com o projeto aprovado e de acordo com as normas das empresas fornecedoras de água e esgoto.

Assim sendo, o requerimento da carta de habite-se deve ser dirigido ao órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações, como foi feito pelo Sr. JOSÉ DE OLIVEIRA FILHO, proprietário do imóvel à época e responsável pela obra (fls. 50 e 73).

O procedimento para requerimento da carta de habite-se era regido pelo Decreto que Regulamentava o Código de Edificações do Distrito Federal (Decreto nº 19.915/1998).

Após a emissão do Relatório de Vistoria para Habite-se pela AGEFIS, órgão responsável pela fiscalização de obras, conforme exigência do art. 52, inciso II do Decreto nº 19.915/1998, atualmente correspondido pelo art. 63, inciso II da Lei nº 6.138/2018 (Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE), o Despacho emitido pelo Chefe da Assessoria Técnica – RA III concluiu que o projeto de arquitetura estava apto a receber a Carta de Habite-se (fl. 82)

É de suma importância salientar que, o mesmo despacho que declarou a aptidão do projeto arquitetônico para receber a carta de habite-se também deixou explícito que **“foram preenchidos os requisitos do art. 52, do Decreto 19.915/1998 alterado pelo Decreto nº 25.856/2005”** (fl. 82).

Para que fique claro, faz-se necessário apresentar os dizeres do supracitado artigo do Decreto que regulamentava o Código de Edificações do Distrito Federal à época:

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 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;

§ 1º A Administração Regional encaminhará as solicitações das declarações de que trata o inciso III deste artigo aos órgãos competentes, a pedido do interessado.

§ 2º Fica dispensada a apresentação dos documentos previstos nos incisos II e III deste artigo para expedição de Carta de Habite-se de habitação unifamiliar e de habitações em lote compartilhado no caso de projeto de arquitetura fornecido por órgão da administração pública.

§ 3º A declaração de aceite da empresa de telecomunicações a que se refere o inciso III deste artigo será emitida pela empresa contratada para o fornecimento do serviço.

§ 4º A vistoria para expedição da Carta de Habite-se dar-se-á após a apresentação da totalidade dos documentos exigidos nos incisos I e II deste artigo.

A respeito do diploma legal acima mencionado é de extrema importância que se faça algumas ponderações.

Primeiramente, destaca-se a determinação de que a solicitação para obtenção de Carta de Habite-se somente poderia ser feita mediante a apresentação referidos documentos. Isto é, a regulamentação trazida pelo Decreto preconiza que a Administração **somente poderia aceitar a solicitação mediante o cumprimento dos requisitos**, que corresponde à apresentação dos documentos. Assim, resta claro que para a Administração **ACEITAR O PEDIDO** a premissa estava satisfeita, ou pelo menos deveria!

Por outro lado, não seria razoável desprezar um dos requerimentos de emissão e liberação da carta de habite-se, feitos pelo interessado à época, no qual consta um "comprometimento" para *"executar o projeto aprovado e exigido pelo Corpo de Bombeiros do Distrito Federal num prazo de 90 (noventa) dias"*.

Todavia, ainda que neste requerimento em específico conste a promessa de perfazer as exigências do CBMDF, reitera-se que a Administração **somente poderia aceitar a solicitação mediante o cumprimento dos requisitos**, que corresponde à apresentação dos documentos.

Ainda nesse contexto, também é importante ressaltar que, ainda que o interessado não tenha apresentado os documentos exigidos para tanto, seja por displicência, seja pelo "comprometimento" em apresentá-los posteriormente, o §1º do artigo supracitado determina que **"a Administração Regional encaminhará as solicitações das declarações de que trata o inciso III deste artigo aos órgãos competentes."** Ou seja, embora fosse dever do interessado entregar a

documentação necessária no ato da solicitação da carta de habite-se, a Administração tinha condições e deveria ter solicitado as declarações 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, a fim de efetivar a solicitação do interessado na emissão da carta, bem como para de fato emitir o habite-se, pois se as declarações fossem contrárias à emissão, a Administração não poderia ter expedido!

Por fim, ainda é curioso o fato de que a vistoria para expedição da Carta de Habite-se, feita pela AGEFIS (fl. 78), deveria ter sido feita **APÓS** a entrega de toda a documentação, conforme preconiza o §4º do art. 52 acima mencionado.

De todo o exposto, é possível inferir que: 1º) se a vistoria para expedição da Carta de Habite-se fora realizada pela AGEFIS, então os requisitos dos incisos I e II do art. 52 foram cumpridos, conforme determina o §4º do mesmo artigo; 2º) se a carta de habite-se fora emitida, então o inciso III do art. 52 também foi cumprido. Logo, presume-se que, assim como certificado no Despacho de fl. 82, foram cumpridos os requisitos do art. 52, do Decreto 19.915/1998 para a solicitação da Carta de Habite-se.

Aqui deixamos claro que, grande parte das conjugações verbais supratranscritas está no tempo verbal do futuro do pretérito, que expressa incerteza, surpresa e indignação. Isso porque não há nos autos provas necessárias e contundentes para se concluir se houve erro na emissão da carta de habite-se e, caso positivo, se foi decorrente da displicência do interessado naquela época ou se foi da negligência por parte da Administração.

Fato é que hoje os atuais proprietários dos imóveis localizados no edifício da obra em discussão **NÃO TÊM COMO PROVAR** que os documentos não presentes nestes autos, mas necessários para a emissão da carta, foram expedidos e, por isso, estão sendo prejudicados com a deliberação que decidiu por anular o ato administrativo.

Neste momento poderia ser questionado o motivo pelo qual os atuais interessados agora não buscam cumprir as exigências, conforme notificações realizados ao Condomínio pelo CBMDF, para então por fim à demanda. Assim sendo, é importante esclarecer que sim, todos os interessados já procuraram sanar as irregularidades apontadas pelos órgãos responsáveis pela vistoria e fiscalização

20

da obra, todavia foi constatado que algumas das exigências não poderão ser cumpridas, pelo menos não até o presente momento, por razões de falhas ocorridas na construção e que não haviam sido constatadas anteriormente.

Mas, como prova da boa-fé dos condôminos, que na verdade são as vítimas de todos os erros ocorridos até o momento, busca-se com este recurso o auxílio desta Administração para sanar esse enorme inconveniente que afeta não só os condôminos, mas também o interesse público, se considerarmos que o erro adveio da própria Administração Pública por negligência!

Vale enfatizar que a anulação do ato administrativo também pode gerar **GRANDES DANOS**, se considerarmos que, além de todo o contratempo até aqui enfrentado, pode ser ainda mais devastador em relação aos adquirentes dos imóveis construídos pela obra em questão e que **AINDA ESTÃO COM CONTRATOS DE FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS VIGENTES**.

Diante de todo o exposto, pleiteia-se pela análise minuciosa por parte da Administração Pública sobre a anulação do ato administrativo aqui contestada, que deve ser feita em conjunto com estes interessados, bem como com os demais órgão responsáveis pela avaliação do caso, como o Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal (responsável pela consulta prévia de prevenção de incêndio e da Declaração de Aceite para a emissão da carta de habite-se), bem como da AGEFIS (responsável pelas Guias de Controle de Fiscalização da Execução da Obra), além de outros órgão, como o Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, para avaliação do caso em concreto.

III – DOS PEDIDOS

Após todo o evidenciado, na oportunidade pleiteia-se a formação de uma assembleia para fins de deliberação do ato administrativo, ora anulado, para que juntos possamos chegar a uma solução para a demanda que não seja a anulação, claro, na medida do possível.

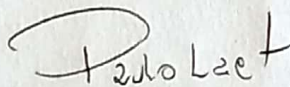
Desde já, suplica pela autorização da realização de uma sustentação oral perante a CPCOE, a ser feita pelo proprietário ou procurador legalmente constituído, como medida assecuratória do direito à ampla defesa e ao contraditório, conforme determina o art. 3º, §3º, do Decreto nº 39.393/2018.

Nestes termos, pede deferimento.

Taguatinga/DF, 22 de junho de 2020.

Eduarda Alves Vieira

OAB/DF 60.831



Paulo Roberto Laet da Cruz

OAB/DF 47.679