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 16/2020 - SEDUH/CAP/COVIR

I – INTRODUÇÃO

1. Cuidam os autos de visto de projeto de modificação (fl. 305 do vol. 03) do imóvel situado no **SEP SUL 713/913 CONJUNTO G – BRASILIA, DF.**

2. Inicialmente, em 06.10.94 foi protocolado requerimento de aprovação de projeto de modificação sem acréscimo na Administração Regional de Brasília, conforme documento acostado à folha 02 do volume 01, e apresentado o projeto para análise. No entanto, não consta no processo físico nenhum projeto anteriormente licenciado que subsidiasse a análise de modificação, apenas uma solicitação acostada a folha 25 do volume 01, de consulta ao microfilme de nº 488, fotogramas de 002 a 247.

3. Após duas Notificações de Exigências, o projeto foi aprovado em 01.12.95 (fls. 64 a 80 e 83 vol. 01), constando no Informativo para aprovação de projeto nº 373/95 (fl. 85 vol.02) a observação que não houve acréscimo de área. Contudo, consta no cálculo aferido em 16.11.94 (fl. 26 vol. 01) que a área construída era de 4.158,54m², inferior à área constante na Carta de Habite-se nº 0670/83, cuja cópia foi acostada à folha 25 do volume 02 (área construída de 5.188,63m²). No projeto aprovado foram verificadas algumas irregularidades, sendo elas:

> *- ausência de análise do CBMDF referente ao projeto aprovado, em afronta ao disposto no Código de Obras e Edificações de Brasília/DF, para as Regiões Administrativas de Brasília – Ra- I, Cruzeiro – RA XI, Lago Sul – RA XVI e Lago Norte – RA XVIII, autorizado pelo Decreto nº 16.677/1995 (Item 12 da NRA 019);*
>
> *- modificações no pavimento subsolo, alterando e/ou acrescentando usos não previstos pelo item VII da GB 0001/1, norma vigente para o lote desde 1983, sendo eles lavanderia, cozinha, refeitório, recepção, raio X, ecografia, vestiários, grupo gerador e caixa d´água, dentre outros;*
>
> *- quantidade de vagas inferior ao mínimo estabelecido, em desacordo com o item VI da GB 0001/1 que determina 1 vaga para cada 50m² de área construída quando a edificação for destinada a Hospital de Pequeno Porte. Ainda, parte das vagas foram aprovadas em área pública, sendo que a norma supracitada prevê o estacionamento de veículos dentro dos limites do lote.*

4. É importante esclarecer que não foi possível verificar se as irregularidades listadas já constavam no projeto anteriormente aprovado uma vez que o processo microfilmado não foi acostado aos autos.

5. Em 13.12.95 a Administração Regional expediu a **Licença nº 540/95** (fl.98, vol.02), para execução de modificação sem acréscimo de área.

6. Na data de 18.07.06 foi protocolado requerimento solicitando o Atestado de Conclusão, mas após a emissão da Notificação de Exigência nº 249/2006 (fl. 120 vol. 02), o processo foi arquivado em 11.10.06

Parecer (44162945) SEI 00390-00005398/2018-43 7 pg. 1

(fl. 122 vol.02) devido à falta de manifestação do interessado.

7. Em 04.09.09 foi protocolado requerimento de aprovação de projeto para modificação com acréscimo (fl. 123 vol. 03). O projeto foi encaminhado à Gerência de Urbanismo – GEUPAC (fl.161 vol. 03) para análise das modificações propostas em área pública (circulação de pedestres, acesso ao lote e baias) e esta concluiu que deveria ser apresentado "novo projeto, com retirada da baia em área pública, início e término da rampa para veículo dentro dos limites do lote, indicando largura das calçadas contemplando a acessibilidade com posicionamento de rampas e sinalização tátil, raios de giro de acesso aos estacionamentos, e via de ligação de conformidade as normas vigentes". Cabe ressaltar que não consta no processo a emissão de notificação de exigências referente à análise do urbanismo e nem referente à análise de arquitetura, mesmo assim, em 05.10.09 foi protocolado novo requerimento para cumprimento de exigências (fl. 164 vol. 03) e a apresentação de um novo jogo de pranchas.

8. Após nova análise da Gerência de Urbanismo, restou a pendência referente à acessibilidade, com o posicionamento de rampas e sinalização tátil em conformidade com a NBR9050 (fl. 182 vol 03). Em 04.12.09 foi emitido pelo então Gerente de Exame e Aprovação de Projetos – GEAPRO/DIURPRO/RA-I, despacho elencando as exigências verificadas após a análise do processo (fl. 183 vol. 03). Mostram-se necessárias algumas observações em relação ao documento exarado:

> *a) dentre as exigências listadas não constam as relacionadas no despacho da Gerência de Urbanismo (fl.182 vol. 03);*
>
> *b) não consta no documento nenhuma exigência referente à análise dos parâmetros urbanísticos constantes na norma GB 0001/1 (afastamentos, taxa de ocupação máxima, estacionamento e uso do subsolo);*
>
> *c) não consta no processo a notificação do interessado quanto às exigências.*

9. Em 04.02.10 o projeto de modificação com acréscimo de área foi visado (fls. 187 a 202 e fls. 203 a 218 vol. 03) pelo mesmo Gerente de Exame e Aprovação de Projetos – GEAPRO/DIURPRO/RA-I, que fez a análise. O Demonstrativo dos cálculos e fundamentos legais foi emitido posteriormente, em 22.02.10 (fl.252 vol. 3), com área de 6.434,98m². O Informativo básico para aprovação nº 47/2010 consta nas folhas 257 a 259 do volume 03.

10. Sobre o processo de aprovação mencionado, é importante destacar que o projeto foi aprovado mesmo sem cumprir as exigências listadas no despacho acostado à fl. 183, vol. 03. Além disso, quanto aos parâmetros determinados pela norma GB 0001/1, a taxa de ocupação máxima permitida foi extrapolada em 7,4% (taxa de ocupação de 52,4% considerando as áreas informadas no Demonstrativo dos Cálculos e Fundamentos Legais acostado às fls. 252 a 256 vol. 03), os afastamentos mínimos obrigatórios não foram respeitados, o quantitativo de vagas ofertado está aquém do mínimo exigido, ainda que considerada apenas a área construída que foi acrescida, e no pavimento subsolo foram feitas alterações e acréscimos de usos não previstos na norma.

11. Em 02.03.2010 foram retiradas do processo as folhas 127, 132 e 165 a 180, como folhas sem efeito. No entanto, essas foram as folhas analisadas pela Gerência de Urbanismo e que geraram as notificações exaradas. A ausência dessas folhas prejudicou o completo entendimento das análises que foram feitas à época.

12. Foi apresentado em 11.02.10 requerimento solicitando a revisão da área construída (fl.260, vol. 03), sendo que em 30.09.10 foi emitido despacho informando que "a área total de construção é a mesma constante no Informativo de Aprovação nº 47/2010, ou seja, 6.434,38m²" (fol. 265 vol. 03). Porém, apesar da informação que a área de construção se manteve a mesma, o valor informado é divergente do constante no Informativo de Aprovação mencionado.

Parecer (44162945) SEI 00390-00005398/2018-43 / pg. 2

13. Em 06.11.13 foi expedido o **Alvará de Construção nº 081/2013** (fl.296 vol.03), com área de 6.434,98m². Com exceção do jogo de projetos de fundação (fls. 284, 285 e 287 vol.03), os demais projetos que trata o art. 34, incisos III e IV, §2º do Decreto 19.915/1998 não constam no processo, mesmo tendo decorrido o prazo de 60 dias após a data de expedição do Alvará de Construção.

14. Em 10.07.18 foi protocolado requerimento de visto de projeto de modificação e cópia do último Alvará de Construção (fl. 305, vol. 03), juntamente com uma mídia (fl.307 vol.03). Posteriormente, em 20.08.18 o processe físico foi encerrado, conforme o termo acostado no volume 03, e passou a tramitar no SEI.

15. A análise do requerimento de visto de projeto de modificação supracitado encontra-se em andamento na Central de Aprovação de Projetos – CAP e já foram expedidas três Notificações de Exigências referentes aos parâmetros urbanísticos e à acessibilidade. Contudo, como a aprovação depende do cumprimento das exigências e atendimento às legislações vigentes, o processo ainda não foi finalizado.

16. Após despacho da Coordenadora de Projetos de Grande Porte – CPROG (SEI nº 42427538), a presente demanda foi submetida pela Chefe da Unidade de Licenciamento de Obras a esta Comissão de Verificação de Ilegalidade em atendimento ao disposto no art. 86 do Decreto n.° 39.272, de 2 de agosto de 2018, que regulamentou a Lei n.° 6.138, de 26 de abril de 2018.

17. Isso porque o Código de Obras e Edificações vigente, instituído pela Lei nº 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.

18. Previamente à deliberação da CPCOE, porém, o Decreto nº 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.

19. Vale ressaltar, nesse sentido, que a CPCOE editou a Súmula Administrativa n.° 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.

20. 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.

21. Portanto, na presente hipótese, embora todos atos de aprovação e licenciamento do projeto arquitetônico tenham sido praticados no âmbito da Administração Regional de Brasília/DF, compete a esta Comissão proceder à análise dos indícios de ilegalidade que serão a seguir expostos.

22. Esse é o relato daquilo que é relevante para a fundamentação a seguir.

II - FUNDAMENTAÇÃO.

23. Em carta-resposta ao Relatório Circunstanciado (SEI 43612602), a DF EMPREENDIMENTOS HOSPITALARES E PARTICIPAÇÕES S/A, na qualidade de responsável pela edificação em análise, apresentou,

Parecer (44162945) SEI 00390-00005398/2018-43 7 pg. 3

por seu representante legal, suas considerações.

24. Após considerações iniciais, histórico do processo administrativo, histórico da legislação urbanística – GB 0001/1- SEPS, considerações sobre projetos arquitetônicos anteriores e o atual, e menção dos princípios a serem observados, os pontos elencados no Relatório Circunstanciado nº11/2020 (SEI nº 42785926) foram respondidos conforme relacionado a seguir:

II.1 DOS PROJETOS APROVADOS E LICENCIAMENTOS ANTERIORES CONSTANTES NO PROCESSO MICROFILMADO DE Nº488, FOTOGRAMAS 002 A 247

25. Sobre os projetos aprovados e licenciamentos anteriores constantes no processo microfilmado, foi indicado na carta-resposta da interessada:

> *"(...) que nem essa Comissão teve acesso, como consta da parte 11 do referido Relatório, reportamo-nos às referências contidas no item 5, desta Manifestação, no sentido de que cabe à Administração motivar expressamente a razão de sua inconformidade, indicando as consequências administrativas e jurídicas do que se pretende impor. Assim, há que considerar a decadência imposta pela legislação em relação aos projetos e licenciamentos constantes do referido processo microfilmado. A segurança jurídica desses atos pretéritos se impõe."*

II.2 DA ACESSIBILIDADE NA ÁREA EXTERNA À EDIFICAÇÃO COM POSICIONAMENTO DE RAMPAS E SINALIZAÇÃO TÁTIL, EM CONFORMIDADE COM A NBR 9050;

26. Sobre a acessibilidade na área externa à edificação, foi indicado pela parte interessada que:

> *"O projeto arquitetônico de modificação está sendo examinado desde 10 de julho de 2018, e foi objeto de 3 Notificações de Exigências, a de nº 552/2019, a de nº 1.170/2020 e a de nº 1.623/2020. No decorrer do processo de exame foram feitas exigências em relação à acessibilidade que foram sendo cumpridas. Na última Notificação de Exigência nº 1.623/2020 consta no item "Acessibilidade", apenas uma referência ao detalhamento dos corrimãos da escada: '(1ª Reincidência) Rever o detalhamento dos corrimãos garantindo o prolongamento paralelo ao patamar, pelo menos por 0,30m nas extremidades (...)' Essa exigência já se encontra corrigida nas novas plantas que serão apresentadas para habilitação. No entanto, caso haja ainda alguma exigência a ser feita em relação ao posicionamento de rampas e a sinalização tática, essa será prontamente atendida."*

27. É importante esclarecer que o projeto visado em 04.02.10 e licenciado pelo Alvará de Construção nº 081/2013 não atende ao preconizado pela norma de acessibilidade vigente à época, ABNT NBR 9050/2004. No entanto, para ser aprovado, o projeto de visto de modificação em análise deverá atender à norma de acessibilidade em vigor, ABNT NBR 9050/2015, o que consequentemente irá sanar a irregularidade anterior.

II.3 DA TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA PERMITIDA DE 45% DA ÁREA DO LOTE, CONFORME A NORMA GB 001/01;

28. Quanto à Taxa de Ocupação máxima permitida, a interessada alega que:

> *"(...) Sobre as críticas à aprovação do projeto em 2010, e, consequentemente à emissão do Alvará de Construção em 2013, volta-se a arguir toda a matéria*

Parecer (44162945) SEI 00390-00005398/2018-43 7 pg. 4

exposta no item 5 desta Manifestação, subsidiada pelas condições impostas pela legislação citada, e também com respaldo da jurisprudência das nossa mais alta Corte de Justiça e com o posicionamento de juristas de renome. Perfeita, no caso, a aplicação do contido, em especial, no art. 76 da Lei nº 6.138/2018, que prevê a decadência do direito de anular os atos administrativos expedidos, já que inexiste má-fé do interessado.

Não existe, pois, respaldo legal na tentativa de anular a aprovação de projeto havida em 2010 e respectivo Alvará de Construção, entendendo-se ainda que os examinadores da época encontraram os motivos para a interpretação dada quando da análise do projeto." (grifo do autor).

29. Ressalta-se que, conforme já mencionado anteriormente, o projeto visado em 04.02.10 e licenciado pelo Alvará de Construção nº 081/2013 extrapola em 7,4% o valor máximo permitido pela GB 001/01 (taxa de ocupação de 52,4% considerando as áreas informadas no Demonstrativo dos Cálculos e Fundamentos Legais acostado às fls. 252 a 256 vol. 03).

II.4 DOS AFASTAMENTOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS DE 5,0M EM TODAS AS DIVISAS, CONFORME A NORMA GB 001/01;

30. Quanto aos afastamentos obrigatórios, segundo resposta ao Relatório Circunstanciado:

"Quanto a essa exigência vale ressaltar que algumas das instalações técnicas localizadas nos afastamentos obrigatórios, já se encontram aprovadas desde 2010 e com Alvará de Construção, e não foram objeto de modificação, portanto não nos compete questionar a sua aprovação, conforme já explicitado anteriormente.(...)";

"O último projeto arquitetônico visado em 2010 já contém instalações técnicas nos afastamentos obrigatórios, as quais não foram modificadas. Conforme já afirmado, não caberia questionamento quanto a um ato administrativo expedido há mais de 10 anos.(...)"

31. No documento apresentado, a interessada argumenta também que, no projeto de visto de modificação em análise:

"(...) No entanto foram feitas algumas modificações em duas dessas ocupações constantes do projeto visado, ou seja, pequena adaptação na escada de emergência localizada no afastamento lateral obrigatório, constituída de elevador de emergência e adequação do sistema de controle de fumaça através da colocação de máquinas de pressurização no subsolo e duto de insuflamento de ar, conforme exigido pelo Corpo de Bombeiros e, também um acréscimo na subestação elétrica constante do projeto anterior visado, também localizada no afastamento obrigatório. (...)" (grifo do autor)

"(...)Importante ressaltar que as modificações da escada de emergência não promoveram a alteração no perímetro da ocupação pela escada, conforme já havia sido aceito pelo Distrito Federal quando visou o Projeto em 04/04/2010. (...) (grifo do autor)

32. Ainda, segundo a parte interessada:

"(...) Há que se ressaltar, porém, que os afastamentos mínimos obrigatórios exigidos na legislação urbanística de uso e ocupação do solo são necessários para preservar a qualidade de vida dos habitantes das cidades, permitindo a

Parecer (44162945) SEI 00390-00005398/2018-43 / pg. 5

> *ventilação e insolação dos ambientes e preservando a indevassabilidade das construções vizinhas.*
>
> *No entanto, esses afastamentos, apesar de serem obrigatórios, não são considerados áreas "non aedificandi". Por isso o próprio Código de Edificações do Distrito Federal, Lei n° 2.105, de 08/10/98 (que está sendo utilizado como opção para aprovação do projeto), em seus artigos 151 e 152, permite que obras complementares da edificação, tais como, guaritas e bilheterias, piscinas e caixas d'água, casas de máquinas, chaminés e torres, passagens cobertas, coberturas de até 20,00m², brises, churrasqueiras, pérgulas, marquises e subestações elétricas* ***possam estar localizadas nesses afastamentos mínimos obrigatórios.***
>
> *Também o Código de Obras e Edificações atualmente em vigor - Lei nº 6.108/2018, em seu art. 102, § 2º, permite que áreas de reservatórios de água ou tratamento de esgotos, para qualquer tipo de uso; áreas de subestação de energia elétrica e áreas de central de gás subterrânea, 'podem situar-se no subsolo das áreas de afastamento mínimo obrigatório, garantidas as exigências de segurança, desde que as normas de uso e ocupação do solo definidas para o lote não disponham em contrário'.*
>
> *Além disso, existem várias legislações de uso e ocupação do solo que permitem a ocupação parcial desses afastamentos. Como exemplo, podemos citar o mesmo Setor de Edifícios de Utilidade Pública Norte - SEP/N, situado na Asa Norte, cuja* ***NGB 56/89****, permite que a torre de circulação vertical, parte integrante da edificação, composta de escadas e rampas com seus patamares, elevadores com seus vestíbulos, lixeiras e poços técnicos,* ***possa estar localizada nos afastamentos mínimos obrigatórios****.*
>
> *Anteriormente, o Código de Edificações de Brasília, aprovado pelo Decreto n° 13.059, de 08/03/91 e ratificado pelo Decreto nº 16.677, de 11/08/95, em sua NGC n° 21 – "Concessão de Uso de Subsolo e Ocupação de Espaço Aéreo", permitia, em seu item 6, que as Escadas de Emergência pudessem estar localizadas nos afastamentos mínimos obrigatórios, o que gerou várias aprovações no período de sua vigência, de 1991 a 1998, e não prejudicou a Cidade, proporcionando maior segurança para os moradores e usuários das edificações.*
>
> ***A Lei Complementar n° 755, de 28/01/2008****, em seu art. 4º, inciso II, alínea "a", permite a construção de escadas, quando exclusivamente de emergência, em área pública por meio do instrumento de Concessão de Uso Não Onerosa, o que consiste em ocupação privativa de área antes classificada como de uso comum do povo (...)" (grifo do autor)*

33. É importante informar que o projeto de visto de modificação que está em análise pela Unidade de Licenciamento de Obras – ULIC, é regido pela norma GB 0001/1 e pelo Código de Edificações - Lei n° 2.105/1998 e Decreto nº 19.915/1998 e suas alterações. A GB 0001/1 é a norma específica do lote, vigente desde 1976, e não há ocupação em área pública, nem nos projetos anteriormente aprovados e nem na modificação que está em análise.

34. De acordo com os artigos 151 e 152 do COE (Lei nº 2.105/98 e suas alterações), as obras complementares, que são enumeradas como guaritas e bilheterias, piscinas e caixas d'água, casas de máquinas, chaminés e torres, passagens cobertas, pequenas coberturas, brises, churrasqueiras, pérgulas, marquises e subestações elétricas, "podem ocupar as faixas de afastamentos mínimos obrigatórios do lote, observadas a legislação de uso e ocupação do solo e as condições estabelecidas nesta Lei".

35. Ainda, em reunião realizada pelo Subsecretário da Central de Aprovação de Projetos - CAP, pela Chefe da Unidade de Licenciamento de Obras – ULIC/ CAP, pela Coordenadora de Projetos de Grande Porte – CPROG/ CAP e pela Diretora de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília Área I - DIGEB-I, da Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília – SCUB (Ata 01/2020 – SEI nº 41018048) para tratar de

Parecer (44162945) SEI 00390-00005398/2018-43 7 pg. 6

dúvidas quanto à interpretação da norma urbanística GB 0001/1 em relação ao recurso protocolado pelo interessado (sei nº 40374007) de projeto de modificação foi deliberado que:

> *" (...)'3) Aprovação da subestação de energia no subsolo além do perímetro licenciado.'*
>
> *O acréscimo da subestação de energia, não contemplada no projeto anteriormente aprovado, não é permitido no local previsto em projeto, pois não respeita a área de afastamento mínimo obrigatório de 5,00m (item II da GB 0001/1). (...)"*

II.5 DO NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS, CONSIDERANDO A PROPORÇÃO DE 01 VAGA PARA CADA 50,00M² DE ÁREA CONSTRUÍDA, CONFORME A NORMA GB 001/01;

36. De forma semelhante ao alegado quanto à Taxa de Ocupação máxima permitida, quanto ao número mínimo de vagas a interessada informa:

> *"(...) Sobre as críticas à aprovação do projeto em 2010, e, consequentemente à emissão do Alvará de Construção em 2013, volta-se a arguir toda a matéria exposta no item 5 desta Manifestação, subsidiada pelas condições impostas pela legislação citada, e também com respaldo da jurisprudência das nossa mais alta Corte de Justiça e com o posicionamento de juristas de renome. Perfeita, no caso, a aplicação do contido, em especial, no art. 76 da Lei nº 6.138/2018, que prevê a decadência do direito de anular os atos administrativos expedidos, já que inexiste má-fé do interessado.*
>
> *Não existe, pois, respaldo legal na tentativa de anular a aprovação de projeto havida em 2010 e respectivo Alvará de Construção, entendendo-se ainda que os examinadores da época encontraram os motivos para a interpretação dada quando da análise do projeto."*

37. Cabe ressaltar que as vagas constantes no projeto visado em 04.02.10 não atendem a quantidade exigida para a área de construção que foi acrescida (1.246,35m²), considerando a proporção de 01 vaga para cada 50,00m² de área construída determinada na GB 0001/1. Além disso, estão aquém em relação ao projeto aprovado em 01.12.95;

II.6 UTILIZAÇÃO DO PAVIMENTO SUBSOLO PARA ATIVIDADES QUE NÃO ESTACIONAMENTO OU DEPÓSITO DOS OCUPANTES DO PRÉDIO, EM DIVERGÊNCIA COM O DEFINIDO PELA NORMA GB 001/01.

38. Na carta apresentada a interessada esclarece:

> *"O projeto anterior ao último visado em 2010, já continha atividades no subsolo. O último projeto arquitetônico visado e com Alvará de Construção fez algumas modificações no leiaute dessas funções aprovadas no subsolo. Cabe mencionar que não se pode questionar o projeto arquitetônico visado há 10 anos em razão da decadência que se opera sobre o ato, nos termos da legislação já invocada. (...)"*
>
> *"(...) Tanto o projeto de arquitetura de modificação aprovado em 1995, quanto aquele aprovado em 2010, **continham atividades complementares ao estabelecimento de atenção à saúde no subsolo da edificação.***
>
> *O projeto arquitetônico de modificação, ora apresentado, fez pequenas modificações internas, sem alterar o perímetro constante do projeto visado, ou seja, sem qualquer acréscimo de área útil.*
>
> *Foram acrescentadas, apenas, áreas técnicas, conforme já explicitado.*

Parecer (44162945) SEI 00390-00005398/2018-43 7 pg. 7

***As atividades aprovadas em subsolo, no ano de 2010, são as mesmas indicadas no projeto arquitetônico de modificação apresentado**, exceto a cozinha que foi transformada em copa para recepção de alimentos terceirizados com vistas ao fornecimento para os pacientes internados. Ressalta-se que, atualmente, a alimentação disponibilizada nos estabelecimentos de atenção à saúde, preferencialmente, não é mais produzida em suas dependências, até mesmo para evitar contaminações.*

(...)

*Quanto às atividades permitidas em subsolo para estabelecimentos de atenção à saúde, ou seja, hospital de pequeno porte ou clínica médica, conforme discorrido anteriormente, estatui o **item VII da GB 0001/1-SEP/S**, com a mesma redação que lhe foi dada pelo Decreto nº 4.870, de 23/10/1979, ou seja antes da alteração introduzida pelo Decreto nº 7.527, de 26/05/1983, que incluiu na destinação dos imóveis do SEP/S os hospitais de pequeno porte*

(...)

Trata-se de uma legislação desatualizada que foi elaborada há mais de 40 anos atrás, quando naquela ocasião não existia a tecnologia e os equipamentos atuais, pois com a técnica de iluminação artificial e ventilação por meios mecânicos, não há qualquer impedimento na existência de atividades funcionando em subsolos. Essa preocupação realmente ocorria na época da elaboração da citada GB, pois só era considerada para efeitos de iluminação e ventilação aquela produzida naturalmente.

Sobre a questão posta – alteração do projeto em relação às atividades desempenhadas no subsolo da edificação - enfatiza-se que não existem alterações das atividades já aprovadas desde 2010 pela Administração.

*Outrossim, é oportuna a referência à Decisão da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – **CPCOE que, em sua 18ª Reunião Ordinária, de 07/12/2016**, ao examinar o Processo nº 141.001.844/2002, de interesse da Organização Hospitalar Brasília, decidiu recomendar, por unanimidade de seus membros, que seja **explicitado para todos os casos similares**, que a interpretação dos Usos e Atividades permitidos, contidos na NGB 64/89, **se aplica a todos os pavimentos da edificação.** Ressalta-se que essa NGB permitia no subsolo somente serviços de apoio;(...)" (grifos do autor)*

39. Quanto ao projeto de modificação, foi deliberado na reunião CAP/SCUB (Ata 01/2020 – SEI nº 41018048) que:

" '2) Acréscimo da casa de máquinas exclusiva para pressurização da escada de 1.20m, dentro do recuo e já aprovada.'

Por se tratar de modificação a análise deve ser feita somente na parte alterada, conforme §2º do Art. 25 do Decreto nº 19915/98. O acréscimo da casa de máquinas para pressurização da escada, não contemplada no projeto anteriormente aprovado, por se tratar de área técnica, onde não há permanência prolongada, se enquadra nas "atividades de caráter transitório", previstas no item VII - Subsolo da norma SEP-S GB 0001/1 (38700286), sendo permitida desde que respeite a área de afastamento mínimo obrigatório de 5,00m (item II da GB 0001/1).

(...)

'4) Acréscimo dos reservatórios d'água inferiores, destinados a reserva técnica de incêndio RTI.'

O acréscimo dos reservatórios d`água inferiores, destinados a reserva técnica de incêndio RTI, não contemplados no projeto anteriormente aprovado, por se tratar de área técnica, onde não há permanência prolongada, se enquadra nas

Parecer (44162945) SEI 00390-00005398/2018-43 7 pg. 8

"atividades de caráter transitório" previstas no item VII - Subsolo da norma SEP-S GB 0001/1 (38700286)"

40. A parte interessada ainda acrescenta, quanto aos questionamentos feitos nos itens II.1, II.3, II.5:

> *" Essas alíneas se referem a inconformidades referentes a aprovações e licenciamentos pretéritos, atos administrativos ocorridos há bem mais de 5 anos, que, nos termos do art. 76 do COE/DF (Lei nº 6.138/2018) já estão consolidados, incorporando-se definitivamente ao imóvel, não havendo possibilidade de anulação em razão da incidência do instituto da decadência.*
>
> *Dessa forma, não existe qualquer base jurídica para reavivar e discutir tais atos que se pautaram nas interpretações dos examinadores da época e que não dizem respeito ao projeto de modificação ora em exame.*
>
> *Não cabe, no momento atual, retroceder ao exame de taxa de ocupação e vagas de garagem, que não foram modificadas no projeto apresentado para habilitação, 49 quando já se tem uma edificação construída, com projeto aprovado desde 2010 e alvará de construção emitido em 2013, sendo necessário preservar a estabilidade das relações jurídicas firmadas.*
>
> *Há que se considerar que os atos administrativos geraram consequências na esfera patrimonial de terceiros, sendo realizadas transações comerciais com base em tal circunstância: foi adquirido pelo empresa que a este subscreve, o acervo referente a um Hospital, representado não só pelas edificações existentes, mas pela manifestação expressa da Administração Pública no sentido de aprovação das adaptações necessárias a um estabelecimento de atenção à saúde humana.*
>
> *Na situação sob exame, entende-se que não seria o caso de convalidação, vez que não houve ilegalidade na aprovação do projeto no ano de 2010, mas interpretação do alcance da norma em relação ao objeto. Por outro lado, em face da aplicação do instituto da decadência, nada mais pode ser invalidado em função da aprovação anterior ter ocorrido há mais de 5 anos. (...)"*

41. Por fim, na carta-resposta apresentada, também foram objeto de avaliação o Comunicado nº 772/2020 – SEDUH/CAP/ULIC/CPROG (SEI nº 41211530) e as alterações propostas no projeto de modificação em análise pela Central de Aprovação de Projetos - CAP.

42. Contudo, faz-se necessário esclarecer que não compete a esta Comissão se manifestar sobre o Comunicado supracitado bem como em relação às alterações propostas no projeto de modificação, uma vez que dizem respeito ao processo de visto de modificação em análise pela Unidade de Licenciamento de Obras – ULIC.

III - CONCLUSÃO

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

1. Diante do extenso lapso temporal transcorrido entre a aprovação do projeto arquitetônico ocorrida em 01.12.1995 e a presente data, entende-se que eventual anulação daqueles atos ofende à segurança jurídica, devendo, a análise, atentar ao disposto no art. 25 da Lei n.º 6.138, de 2018, entendimento já consagrado pela CPCOE quando da análise do processo 00390-00008235/2019-01 na 49ª reunião ordinária desse colegiado.
2. Quanto aos projetos aprovados e licenciamentos anteriores constantes no processo microfilmado, não foi possível verificar devido à ausência dos documentos nos processos físico e digital (SEI);

Parecer (44162945) SEI 00390-00005398/2018-43 7 pg. 9

3. Quanto à acessibilidade na área externa à edificação com posicionamento de rampas e sinalização tátil, o projeto visado em 04.02.10 e licenciado pelo Alvará de Construção nº 081/2013 não atende ao preconizado pela norma de acessibilidade vigente à época, ABNT NBR 9050/2004. No entanto, para aprovação, o projeto de visto de modificação em análise deverá atender à norma de acessibilidade em vigor, ABNT NBR 9050/2015, o que consequentemente irá sanar a irregularidade anterior;
4. Quanto à taxa de ocupação máxima permitida de 45% da área do lote, o projeto visado em 04.02.10 e licenciado pelo Alvará de Construção nº 081/2013 extrapola em 7,4% o valor máximo permitido pela GB 001/01 (taxa de ocupação de 52,4% considerando as áreas informadas no Demonstrativo dos Cálculos e Fundamentos Legais acostado às fls. 252 a 256 vol. 03);
5. Quanto aos afastamentos mínimos obrigatórios de 5,0m em todas as divisas, exigidos na GB 001/01, não foram respeitados na aprovação feita em 04.02.10. De acordo com os artigos 151 e 152 do antigo COE (Lei nº 2.105/98 e suas alterações), as obras complementares, que são enumeradas como guaritas e bilheterias, piscinas e caixas d'água, casas de máquinas, chaminés e torres, passagens cobertas, pequenas coberturas, brises, churrasqueiras, pérgulas, marquises e subestações elétricas, "podem ocupar as faixas de afastamentos mínimos obrigatórios do lote, observadas a legislação de uso e ocupação do solo e as condições estabelecidas nesta Lei". E, de acordo com o deliberado na reunião CAP/SCUB (Ata 01/2020 – SEI nº 41018048), "o acréscimo da subestação de energia, não contemplada no projeto anteriormente aprovado, não é permitido no local previsto em projeto, pois não respeita a área de afastamento mínimo obrigatório de 5,00m (item II da GB 0001/1)".
6. Quanto ao número mínimo de vagas, considerando a proporção de 01 vaga para cada 50,00m² de área construída, as vagas constantes no projeto visado em 04.02.10 não atendem a quantidade exigida para a área de construção que foi acrescida. Além disso, estão aquém em relação ao projeto aprovado em 01.12.95;
7. Quanto à utilização do pavimento subsolo para atividades que não estacionamento ou depósito dos ocupantes do prédio, em divergência com o definido pela norma GB 001/01, o projeto visado em 04.02.10 e licenciado em pelo Alvará de Construção nº 081/2013, assim como o projeto aprovado em 01.12.95, não atende ao exigido pela norma.

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

É o parecer.

MARIANA ALVES DE PAULA

Presidente

RAYANE MONTEZUMA LEÃO

Vice-Presidente

CAMILA ALMEIDA REIS DE LIMA

Membro titular

Parecer (44162945) SEI 00390-00005398/2018-43 / pg. 10

MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA

Membro titular

MARIA GABRIELA JAMAL PRATA VASCONCELOS DA SILVA

Membro titular

Documento assinado eletronicamente por **RAYANE MONTEZUMA LEAO - Matr.1661473-9**, **Membro da Comissão de Irregularidades**, em 24/07/2020, às 17:56, 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 **MARIANA ALVES DE PAULA - Matr.0158072-8**, **Membro da Comissão de Irregularidades**, em 24/07/2020, às 17:56, 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 24/07/2020, às 18:02, 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 24/07/2020, às 18:03, 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 24/07/2020, às 18:25, 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= **44153917** código CRC= **30AC0333**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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