



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 14/2020 - SEDUH/CAP/COVIR

O presente processo decorre de expediente para análise quanto a possibilidade da emissão de alvará de construção para imóvel situado na **QS-05, Rua 310, Lote 03, unidade 15, do Condomínio Castelo 1, Bairro Águas Claras, Taguatinga/DF.**

Ocorre que a Diretoria de Aprovação e Licenciamento da Administração Regional de Taguatinga verificou que a aprovação do plano de ocupação da área em comento não observou as diretrizes específicas na planilha de parâmetros urbanísticos PUR 154/1998, que estipula a fração ideal do condomínio urbanístico inferior a 400 m²:

"(...) Porém, foi constatado que no cálculo de fração ideal para a divisão do lote não foi respeitado o critério estabelecido pela PUR 154/1998 (14009957) que versa sobre a proporcionalidade entre número de domicílios por lote, partes comuns e unidades autônomas (...). A documentação do processo apresenta a fração ideal por unidade de 341,03 m² (7749968), sendo o mínimo estabelecido de 400 m², o que portanto, não obedece à legislação.

Tendo sido constatada tal irregularidade, essa Diretoria sugere a adoção das medidas propostas no novo COE (Código de Edificações), Lei 6.138/2018, onde trata da anulação e da convalidação dos atos administrativos em seu Art. 86."

A respeito disso, a demanda restou submetida a esta Comissão de Verificação de Ilegalidade em atendimento ao disposto no art. 86 do Decreto n.º 39.272, de 2 de agosto de 2018, que regulamenta a Lei n.º 6.138, de 26 de abril de 2018, de modo a instruir a deliberação da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal (CPCOE) sobre a anulação ou a convalidação de atos administrativos.

Nesse sentido, providenciado o Relatório Circunstanciado SEI-GDF n.º 5/2019 - SEDUH/CAP/COVIR (24368847), a parte interessada manifestou-se pela convalidação, tendo em vista o projeto de parcelamento e a consolidação do condomínio, a partir de 16 (dezesesseis) unidades construídas e habitadas.

Prosseguindo, na forma do Parecer SEI-GDF n.º 15/2019 (31716652), a CAP/COVIR concluiu nos seguintes termos sobre os trâmites de aprovação e licenciamento:

- i) houve, de fato, ilegalidade na aprovação do plano de ocupação do imóvel situado na QS-05, Rua 310, Lote 03, Águas Claras -Taguatinga/DF, mormente porque a aprovação foi realizada com afronta a PUR 154/1998;
- ii) a edificação erigida na QS-05, Rua 310, Lote 03, unidade 15, Águas Claras -Taguatinga/DF não teve o devido licenciamento da Administração Regional, o que demonstra afronta ao art. 15, III da Lei n.º 6.138, de 2018.

No âmbito da 46ª Reunião Ordinária (35356600), a CPCOE deliberou pela necessidade de avaliação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal, por entender pela competência desse colegiado para eventual convalidação do plano de ocupação urbanístico aprovado em desconformidade com a PUR 154/98.

Entretanto, o Relator no CONPLAN solicitou o complemento das informações de modo a subsidiar a elaboração do relato a ser formulado pelo Conselheiro: *"falta parecer conclusivo sobre a possibilidade de regularização do fato ocorrido no Processo 132.001.507/2014 Taguatinga DF, ou alternativas de solução para o problema, até mesmo demolição se for o caso. Faltam também dados específicos como a taxa de permeabilidade efetiva do lote"*.

Dessa forma, previamente ao mérito da questão, entendeu-se que a avaliação dos impactos causados pelo desatendimento da PUR 154/1998 demandam estudos técnicos e urbanísticos minuciosos, sendo imperiosa a oitiva da Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades (41365339).

Por sua vez, a Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Oeste – SUDEC (42878599) assim se pronunciou:

A norma original URB/MDE/NGB 48/84, definida quando da criação do referido lote e registrada em cartório, estabelecia para o lote o uso residencial na forma de condomínio destinados à construção de residências geminadas, com baixa taxa de ocupação, reservando-se uma parcela de área livre para uso comum e quintais, com fração ideal mínima de 200 m² para cada habitação.

*Essa norma **não estabelecia taxa de permeabilidade mínima**, mas definia a taxa de ocupação em 60% e os 40% de área restante seria para a criação de um pátio comum.*

*Posteriormente com a aprovação do PDL de Taguatinga foi elaborada a PUR 154/1998 –CST– Condomínios Urbanísticos, que estabeleceu a fração mínima de 400 m² a taxa de ocupação de 30% para a área comum e 70 % para as unidades autônomas. Entretanto a **adoção dessa PUR era facultativa e também não apresentava taxa de permeabilidade**.*

*A Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, aprovada pela Lei Complementar nº 948/2019 estabeleceu para o lote o coeficiente de aproveitamento básico igual ao máximo no valor de 2, taxa de ocupação de 60% e **taxa de permeabilidade de 30%**.*

*A LUOS estabeleceu ainda que o proprietário ou titular do direito de construir, **poderia optar no prazo máximo de 2 anos a contar da data de publicação desta Lei Complementar, pelas regras e pelos parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos na legislação vigente até a data de publicação desta Lei Complementar**.*

Desta forma entendemos que a legislação permite que o interessado utilize as normas originais definidas para o lote e registradas em cartório.

Quanto ao questionamento em relação à taxa de permeabilidade, essa foi definida apenas na LUOS e caso o interessado tenha optado pela norma anterior, não se encontra obrigado a atendê-la.

Alertamos ao fato de que na opção pela norma original todos os demais parâmetros estabelecidos nessa norma deverão ser atendidos.

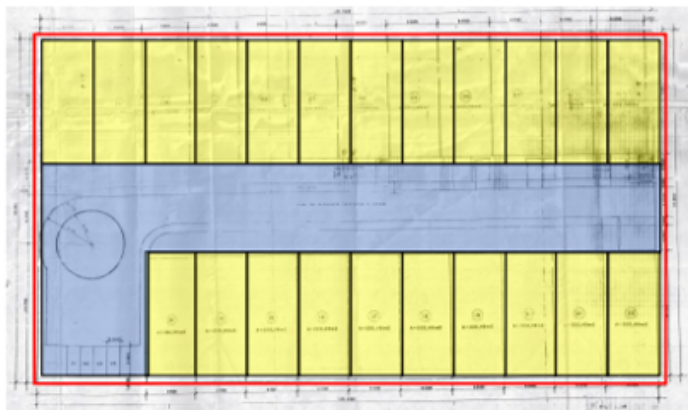
Com efeito, registram-se os parâmetros urbanísticos de ocupação constantes do Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias -URB/MDE/NGB 48/84:

ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA AS ÁREAS RESIDENCIAIS

LOTES	R1	R2	R3 e R4	R5	R6
Coefficiente máximo de aproveitamento	0,6	1	1,4	0,6 (obrigatório)	4
Índice máximo de ocupação %	30	60	70	30	100
Nº máximo de pavimentos altura	Térreo mais um	Térreo mais três	Térreo mais um	Térreo mais um	Térreo mais três
Recuos - Frente	-	-	-	-	-
Fundo	-	-	3,00	-	-
Lateral E	-	-	-	-	-
Lateral D	-	-	-	-	-
Estacionamento					
Vagas m²					
Vagas p/ quarto	1:3	1:3	-	1:3	1:3
Observações :	criar pátio comum=0,4xA total e de verã conter círculo de 20,00m de diâmetro excluindo es tacionamen tos. Fração Ideal mínima para cada habita ção 150m².	Área comum p/ recrea ção no térreo		Criar pátio comum=0,4 x Área total e deverá con ter círculo de 20,00m de diâmetro excluindo estacionamen tos. Fração Ideal mínima p/ ca da habitação 200m².	vide item 3.2.5 relativo a projeções max. de 12 habitações/ projeção

TAXA DE OCUPAÇÃO

QUADRO RESUMO DAS UNIDADES AUTONOMAS							
UNIDADE	ÁREA TOTAL PRIVATIVA (em m ²)	ÁREA COMUM POR UNIDADE (em m ²)	FRAÇÃO IDEAL POR UNIDADE (em m ²)	FRAÇÃO IDEAL POR UNIDADE (em %)	ÁREA MÁXIMA DE APROVEIT. O1 (em m ²)	ÁREA MÁXIMA DE APROVEIT. O2 (em m ²)	MEMORIAL DESCRITIVO DAS UNIDADES (em m ²)
22	222,49	118,54	341,03	4,545	204,81	341,03	Plt = 9,50 Ld = 23,42 Fdo = 9,50 Le = 23,42
TOTAL	4.894,78	2.607,91	7.502,69	100,000	4.501,62	7.502,69	



$$\frac{\text{Área privativa}}{\text{Área total}} = \frac{4.894,78\text{m}^2}{7.502,69\text{m}^2} = 65,24\%$$

Obs: Não foi possível identificar a taxa de ocupação com os dados existentes, porém, depreende-se pela divisão acima que a referida taxa não será superior a 65,24%.

Ademais, a análise realizada pela PUR 154/98, complementada pelo PDL 90/98, destaca:

Não cumpriu a fração mínima de 400m², mas obedeceu a taxa de ocupação máxima da área privativa de 70% e a taxa de ocupação mínima da área comum de 30%.

Em relação ao estacionamento e taxa de permeabilidade, foram indicadas em notas na prancha aprovada, as mencionadas informações, cumprindo os parâmetros estabelecidos.

Por outro lado, a análise feita pela NGB 48/84, concluiu:

Cumpram-se a fração mínima de 200m², o coeficiente (área) máximo de aproveitamento de 60%, mas não obedece a área comum de 40% contendo círculo de 20 m de diâmetro.

Abaixo, segue comparativo dos Parâmetros Urbanísticos da PUR 154/1998 complementada com PDL nº 90/98 e a NGB 48/84 em relação ao Plano de Ocupação do referido lote, aprovado em 06/06/2002:

QUADRO COMPARATIVO ENTRE PUR 154/98 COMPLEMENTADA COM O PDL 90/98, NGB 48/84 E O PLANO DE OCUPAÇÃO APROVADO											
	Fração ideal (mínima)	Área mínima de construção	Taxa de Ocupação Área privativa	Taxa de Ocupação Área comum	Coef. de Aproveit. (básico)	Coef. de Aproveit. (máximo)	Número máximo de pavimentos Altura	Estacionamento	Afastamentos	Tx. Perm.	Acessos
PUR 154/98 complementada pelo PDL 90/98	400 m ²	25%	70% (máximo)	30% (mínimo)	0,6	1,0	Conforme cone de afastamento	1 vaga no interior do lote e 1 vaga para visitante nas partes comuns	Proibidas edificações nos afastamentos obrigatórios. Quando apresenta abertura, considerar 1,50 m.	30%: 2.250,80 m ²	O acesso único e as caixas de vias internas não poderão ser inferiores a 9,00m sendo que, em existindo cul-de-sac (espaço para manobra), deve ser dimensionado para receber manobras de caminhão, mesmo que de uso esporádico.
NGB 48/84	200 m ²	N/A	N/A	40% área total, contendo círculo de 20 m de diâmetro, excluindo estacionamentos.	N/A	60%	Térreo mais 1 pavimento	1 vaga para 3 quartos	N/A	N/A	N/A
Plano de Ocupação aprovado em 06/06/02	341,03 m ²	59,99%	65,24%	34,77%, contendo círculo de 18,52 m de diâmetro	N/A	59,99%	Não pode ser avaliado	Não pode ser avaliado, mas contém nota indicando, conforme PUR.	Não pode ser avaliado	Não pode ser avaliado, mas contém um resumo das áreas em prancha indicando 2.250,69 m ²	Caixa de via com 9,00 m, existindo cul-de-sac (espaço para manobra) com 18,52 m de diâmetro.

Nota: Na NGB 48/84, taxa máxima de ocupação é de 30% da área do lote e não foi possível avaliar.

Nesse contexto, observa-se a faculdade de opção pela PUR 154/1998 –CST– Condomínios Urbanísticos, alertando-se a respeito da ausência de taxa de permeabilidade, de modo que pela NGB 48/84, a taxa máxima de ocupação é de 30% da área do lote.

Não se olvide que a Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, aprovada pela Lei Complementar nº 948/2019 estabeleceu para o lote o coeficiente de aproveitamento básico igual ao máximo no valor de 2, taxa de ocupação de 60% e taxa de permeabilidade de 30%.

Além disso, cabe ao proprietário ou titular do direito de construir, optar no prazo máximo de 2 anos a contar da data de publicação da LUOS pelas regras e pelos parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos na legislação vigente até a data de publicação.

Diante o exposto, pontua-se, por fim, que não houve a alteração em unidades imobiliárias no fracionamento do referido lote, motivo pelo qual, em que pese o entendimento anterior quanto a necessidade de avaliação pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal, entende esta Comissão, *s.m.j.*, pela competência da CPCOE acerca da deliberação sobre a anulação ou a convalidação de atos administrativos em discussão.

MARIANA ALVES DE PAULA

Presidente

RAYANE MONTEZUMA LEÃO

Vice-Presidente

MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA

Membra titular

CAMILA ALMEIDA REIS DE LIMA

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 24/07/2020, às 11:26, 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, Coordenador(a) de Licenciamento e Contratos**, em 24/07/2020, às 11:31, 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, Assessor(a) Especial**, em 24/07/2020, às 12:06, 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 **MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA - Matr.0156955-4, Coordenador(a) de Projetos de Habitação Unifamiliar**, em 24/07/2020, às 12:29, 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 **CAMILA ALMEIDA REIS DE LIMA - Matr.2679019-9, Coordenador(a) de Projetos de Pequeno Porte**, em 24/07/2020, às 12:47, 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?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **44114476** código CRC= **749159AE**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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