



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 17/2020 - SEDUH/CAP/COVIR

I - RELATÓRIO.

1. O procedimento em questão decorre de expediente advindo do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, no qual a Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística noticia a averiguação de possíveis danos à ordem urbanística em razão do desvirtuamento de uso dos imóveis objetos de aprovação e licenciamento nas **Chácaras 17 e 18 do Setor de Habitações Individuais Sul — SHIS QI 19, localizadas na Região Administrativa do Lago Sul — RA XVI, conforme se extrai dos autos nº 00390-00001826/2020-83.**

2. Antes de adentrar ao mérito da questão, cumpre esclarecer que o processo administrativo nº 0146-000194/2013 refere-se à Chácara 17 do SHIS QI 19 — Lago Sul/DF, ao passo que a demanda 0146-000539/2012 trata da Chácara 18 do SHIS QI 19 — Lago Sul/DF, motivo pelo qual desenvolve-se um histórico isolados dos casos em comento.

Processo Administrativo nº 146.000.194/2013.**Local da Obra: SHIS QI 19 Chácara 17 — Lago Sul/DF.**

3. A mencionada demanda iniciou-se a partir de requerimento de consulta prévia de visto de projeto apresentado pela **Creche Medalha Milagrosa** em 13 de maio de 2013 perante a Administração Regional do Lago Sul (fl. 01).

4. Registra-se que após a Notificação de Exigência nº 915/2013 (fl. 43), o autor do projeto trouxe aos autos as Certidões de Ônus pertencentes aos imóveis situados na SHI/SUL, Chácara 06, Lote nº 15 e SHI/SUL, Trecho CH-6, Lote nº 18, **cujo proprietário figura a Associação São Vicente de Paulo (fl. 45).**

5. Formalizado o cumprimento de exigências acompanhado do Memorial Descritivo (fls. 66/68), **o projeto arquitetônico restou visado em 20 de janeiro de 2014 (fls. 69/74), com área total de construção de 718,49 m², conforme Informativo de Aprovação nº 205/2013 emitido em favor da Creche Medalha Milagrosa (fls. 82/83).**

6. No que se refere aos documentos trazidos na fase de licenciamento, **sublinha-se o Contrato de Locação estabelecido entre a locadora Associação São Vicente de Paulo e a locatária Creche Medalha Milagrosa do imóvel localizado na SHIS QI 19, Chácara 17, Lago Sul/DF (fls. 121/126).**

7. Na forma do despacho à fl. 128, constatou-se que a documentação encontrava-se de acordo com a legislação vigente, motivo pelo qual houve a expedição do **Alvará de Construção nº 096/2014 (fl. 129-v), em nome da Associação São Vicente de Paulo.**

8. Prosseguindo, cita-se o visto de projeto de arquitetura com acréscimo de área em 30 de dezembro de 2014 (fls. 162/166), com área total de construção de 818,61 m², nos termos do Informativo nº 014/2015 (fls. 181/82).

9. Todavia, importa mencionar que **as certidões juntadas fizeram referência à Creche Medalha Milagrosa; a título exemplificativo — Certidão Negativa da AGEFIS (DF-Legal), Taxa de Execução de Obras —, além da Anotação de Responsabilidade Técnica (fl. 187), Projeto de Fundações (fl. 191), Projeto de Instalações (fls. 193/196).**

10. Noutro giro, a Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística, do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios promoveu o Parecer Técnico nº 70/2016 (fls. 224/235), no qual apontou as seguintes desconformidades com a legislação urbanística:

- *Irregularidades nos procedimentos de licenciamento de atividade e de aprovação de projeto;*
- *Titularidade dos imóveis em nome diverso do constante na documentação de licenciamento e aprovação, visto que os títulos de propriedade registram a Associação São Vicente de Paulo, entretanto, a Creche Medalha Milagrosa é intitulada como interessada, ao passo que a ocupação das Chácaras 17 e 18 se efetiva pelo Colégio Internacional Everest;*
- *Descumprimento do uso previsto pela NGB 161/98 que prevê exclusivamente o uso residencial sob a forma de condomínio urbanístico para todos os imóveis do Setor de Habitações Individuais, com exceção da Chácara 18 da QI 19, para a qual a NGB 129/87 dispõe de uso de assistência ao menor carente com internato e semi-internato, seminário e residência do Pároco, ensino pré-escola e 1º grau e obras de apoio às atividades permitidas;*
- *Divergências do projeto aprovado com o volume construído, extrapolando a taxa máxima de ocupação definida em 30% da área do lote, porquanto o empreendimento ocupa 2.846,55 m² e;*
- *Incoerência do Relatório de Impacto de Trânsito aprovado pelo DETRAN/DF, diante dos impactos decorrentes do empreendimento na vizinhança.*

11. No que lhe concerne, a Administração Regional do Lago Sul, mediante o Memorando nº 027/2017 (fls. 236/239), apontou a inexistência de irregularidades quanto aos usos pretendidos nos projetos de arquitetura visados e licenciados.

12. A propósito, a Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal prestou as seguintes informações:

1) O Colégio Everest Brasília, mantido pelo Instituto Everest Medalha Milagrosa, ambos situados no SHIS QI 19, Chácara 18, Lago Sul — Distrito Federal, está credenciado até 31/12/2019, conforme Portaria nº 55, de 9/3/2016 (DODF nº 48, de 14-03/16, pág 11);

2) A instituição, anteriormente denominada Colégio Internacional Everest, solicitou novo credenciamento em 3 de setembro de 2012, considerando que a Creche Medalha Milagrosa havia perdido o prazo de seu credenciamento;

3) Os autos revelam que a instituição realizou reformas no ano de 2012 e a despeito da apresentação do requerimento de ampliação das instalações físicas, pleito válido somente para instituições educacionais devidamente credenciadas, a edificação foi analisada com um todo, não se diferenciando a área anteriormente construída e utilizada pela Creche e atualmente pelo Colégio, conforme extraído do Parecer 26/2016-CEDF, in verbis: "Quanto à autorização para mudança de denominação da instituição educacional e a ampliação das instalações físicas, fl. 420, já realizada, tendo em vista constatação de início de reforma em 2012, conforme registro do 1º Laudo de Vistoria para Escolas Particulares, fl. 150, e projetos de arquitetura acostados às fls. 170 a 173, 254 a 257, cabe registrar que não há necessidade de aprovação, haja vista que o rito do presente processo é de novo credenciamento, conforme explicitado anteriormente, sendo toda a oferta de ensino novamente autorizada, no espaço reformado e ampliado e com a nova denominação."

4) O tempo de instrução processual ficou prejudicado devido as pendências físicas somente terem sido solucionadas em 2015, conforme extraído também do Parecer nº 26/2016 -CEDF, in verbis: "Insta salientar que a morosidade da tramitação processual justifica-se, tendo em vista a realização de reforma na instituição educacional, no ano de 2012, conforme informação às fls. 155, 156 e 158, além da dificuldade de a instituição apresentar toda a documentação solicitada, de acordo com registro à fl. 634, além da pendência relativa à acessibilidade ao pavimento superior, apontada pelo engenheiro da SEDF em 2014 e somente sanada em 2015."

5) A Licença de Funcionamento apresentada tratou somente da chácara 18, conforme endereço indicado em seus atos legais e contrato de locação apresentado à época da instrução;

6) Foram verificadas que as dependências possuem ventilação/iluminação natural e artificial em conformidade com as atuais normas de construção, para fins educacionais, e que todas as dependências encontravam-se devidamente mobiliadas e equipadas para bem prestar os serviços oferecidos;

7) A instituição solicitou recentemente por meio do processo sei nº 00080-00054999/2017-75, mudança de denominação da instituição educacional e de sua mantenedora, pleitos que não exigem licença de funcionamento atualizada, conforme inciso IV do artigo 113 da Resolução nº1/2012-CEDF, vigente à época da homologação, conforme Ordem de Serviço nº 39, de 6/03/2018 (DODF nº 45, de 07/03/18, pág 17).

Por fim, tendo em vista os apontamentos elencados no Parecer Técnico nº 70/2016-PROURB, 00080-00054999/2017-75, esta Diretoria esclarece que a instituição deverá solicitar ampliação/alteração de suas instalações físicas, incorporando a chácara 17 em seu endereço de credenciamento, nos termos do inciso XII do artigo 207 da Resolução nº1/2018-CEDF e para o pleito de credenciamento, apresentar documento que comprove a licença de funcionamento compatível com o endereço total de funcionamento da instituição, nos termos do artigo 194 da citada Resolução.

13. Além disso, a a Coordenação de Licenciamento, Obras e Manutenção da Administração Regional do Lago Sul concluiu o **desvirtuamento do uso permitido para o endereço ("residencial") com base na legislação aplicável: (18645329)**

Observa-se, pela planta de locação proposta (11640313), que a destinação do projeto é exclusivamente voltada para atividades de "LAZER", ou seja, descaracterizando a finalidade de residência.

Complementarmente, já há posicionamento da Procuradoria-Geral do Distrito Federal, às folhas nº 224 a 235 do processo físico, comprovando, com denúncias e fotos aéreas:

- a vinculação desta infraestrutura de lazer às atividades da instituição de ensino instalada no lote contíguo (Chácara 18), inclusive com passarela coberta interligando-a ao prédio da escola; e

- a existência de estacionamento pavimentado na Chácara 17 que possui acesso direto à Chácara 18, atendendo às demandas da escola.

Diante do exposto, concluímos pelo INDEFERIMENTO do pleito em questão, até que se apresente a regularização da situação existente seja:

- pela adequação dos projetos às normas vigentes, tanto para a Chácara 17 (residencial) quanto para a Chácara 18 (institucional) - neste caso com desvinculação total das atividades e acessos; ou

- pela alteração de uso da Chácara 17 para "INSTITUCIONAL".

14. Posteriormente, os autos voltaram a tramitar na Central de Aprovação de Projetos, em virtude de requerimento de Viabilidade Legal para obra de modificação com decréscimo de área (22339047).

15. Solicitada orientação das normas urbanísticas aplicáveis ao lote, considerando a divergência entre uso do lote e atividade estabelecida (39859060), a Unidade de Licenciamento de Obras informou que a análise do projeto deverá ser sobrestada, visto que o processo encontra-se em avaliação por esta Comissão de Apuração de Ilegalidades em Habitação e Licenciamento de Projetos de Arquitetura - COVIR, e que os parâmetros do lote, segundo informações da Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC, serão objeto de alteração na revisão da LC nº 948/2019 - LUOS.

Processo Administrativo nº 146.000.539/2012

Local da Obra: SHIS QI 19 Chácara 18 – Lago Sul/DF.

16. Esse processo teve início por meio de requerimento de visto de projeto de modificação protocolado pela Creche Medalha Milagrosa, em 19 de dezembro de 2012, na Administração Regional do Lago Sul acerca da **Chácara 18 da SHIS QI 19– Lago Sul/DF** (fl. 01).

17. Em 20 de janeiro de 2014 a Diretoria de Análise e Aprovação de Projetos **aprovou o projeto de arquitetura de modificação com acréscimo** (fls. 73/76), com área total de construção de 3.778,05 m², **observado o Informativo nº 001/2014, cujo proprietário figura a Creche Medalha Milagrosa** (fls. 91/96).

18. Examinada a documentação, verificou-se a conformidade com a legislação vigente (fl. 198), **sendo emitido o Alvará de Construção nº 054, de 28 de novembro de 2014, em favor da Associação São Vicente de Paulo** (fl. 199).

19. O feito em sede administrativa seguiu voltado à expedição de requerimento de Carta de Habite-se em 06 de março de 2015 (fl. 206), procedendo a Notificação de Exigência nº 20/2015 (fl. 237) e a Notificação de Exigência nº 28/2015.

20. De outra parte, o autor do projeto pleiteou aprovação do projeto para modificação com acréscimo do terreno situado na Chácara 18 da QI 19 – Lago Sul/DF (fl. 261).

21. Sublinha-se que a Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística, do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios promoveu o Parecer Técnico nº 70/2016 (fls. 272/283), **no qual apontou as seguintes desconformidades com a legislação urbanística:**

- Irregularidades nos procedimentos de licenciamento de atividade e de aprovação de projeto;
- Titularidade dos imóveis em nome diverso do constante na documentação de licenciamento e aprovação, visto que os títulos de propriedade registram a Associação São Vicente de Paulo, entretanto, a Creche Medalha Milagrosa é intitulada como interessada, ao passo que a ocupação das Chácaras 17 e 18 se efetiva pelo Colégio Internacional Everest;
- Descumprimento do uso previsto pela NGB 161/98 que prevê exclusivamente o uso residencial sob a forma de condomínio urbanístico para todos os imóveis do Setor de Habitações Individuais, com exceção da Chácara 18 da QI 19, para a qual a NGB 129/87 dispõe de uso de assistência ao menor carente com internato e semi-internato, seminário e residência do Pároco, ensino pré-escola e 1º grau e obras de apoio às atividades permitidas;
- Divergências do projeto aprovado com o volume construído, extrapolando a taxa máxima de ocupação definida em 30% da área do lote, porquanto o empreendimento ocupa 2.846,55 m² e;
- Incoerência do Relatório de Impacto de Trânsito aprovado pelo DETRAN/DF, diante dos impactos decorrentes do empreendimento na vizinhança.

22. No que lhe concerne, a Administração Regional do Lago Sul, mediante o Memorando nº 027/2017 (fls. 284-v/287), apontou a inexistência de irregularidades quanto aos usos pretendidos nos projetos de arquitetura visados e licenciados, seguindo-se o arquivamento dos autos.
23. Desarquivado o processo, a demanda restou encaminhada à Central de Aprovação de Projetos para continuidade da aprovação do projeto de modificação com acréscimo (fl. 295).
24. Por seu turno, a Coordenação de Arquitetura – CAP **indeferiu o projeto de arquitetura, posto que o cunho social da instituição de ensino deve estar impreterivelmente associado à atividade desenvolvida na Chácara 18, onde se permite apenas atividades relacionadas à assistência social, que não é o caso da instituição privada com fins lucrativos existentes no local**, de acordo com o Comunicado nº 193/2017 (fl. 297-v).
25. Renitente, o Instituto Everest recorreu do indeferimento sustentando que se aplica ao lote 18 da QI 19 a NGB 193/2017, que permite obras de assistência ao menor carente com internato e semi-internato, seminário e residência do pároco, ensino pré-escolar e 1º grau e obras de apoio às atividades permitidas, reiterando a classificação da instituição em associação civil sem fins lucrativos (fls. 301/302).
26. Submetida a questão ao Comitê Intersetorial, a Ata da 50ª Reunião Ordinária expressa a deliberação que **“os usos descritos na NGB 129/87, tais como obras de assistência ao menor carente com internato e semi-internato, seminário e residência do pároco, ensino pré-escolar e 1º grau e obras de apoio às atividades permitidas são usos independente entre si, não sendo o uso ensino pré-escolar e 1º grau necessariamente de cunho assistencial. Dessa forma, os usos postos na NGB em comento guardam uma característica de autonomia em relação aos demais usos”** (fls. 305/307).
27. Nessa lógica, o **Informativo de Visto de Projeto nº 52/2019 demonstrou que o projeto de arquitetura estava em condições de ser visado, com acréscimo de 1.532,15 m² e área total de construção de 5.310,20 m²** (30880173).
28. Examinada a documentação apresentada, constatou-se a consonância com a legislação vigente, **sendo emitido o respectivo Alvará de Construção nº 325/2020, em favor da Associação São Vicente de Paulo** (36243608).
29. Feito esses históricos, repisa-se que todos os atos de aprovação e licenciamento do projeto arquitetônico foram praticados no âmbito da Administração Regional do Lago Sul e da Central de Aprovação de Projetos, fato que poderia atrair os dizeres do art. 3º, § 2º, do Decreto n.º 37.516, de 26 de julho de 2016.
30. Ocorre que mediante o Despacho SEI-GDF SEDUH/CAP (38798158), o Subsecretário, da Central de Aprovação de Projetos, sugeriu a remessa dos autos a esta Comissão para realização dos procedimentos previstos no art. 86 do Decreto nº 39.272/2018.
31. Isso porque a Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal editou a Súmula Administrativa n.º 1/2018, publicada no DODF de 14.12.2018, nos seguintes termos:

COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL SÚMULA ADMINISTRATIVA Nº 01, DE 05 DE DEZEMBRO DE 2018 A COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL no uso das atribuições que lhe confere o inciso I do art. 10 da Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, combinado com o art. 4º do Decreto nº 39.272, de 2 de agosto de 2018 em sua 36ª Reunião Ordinária realizada em 5 de dezembro de 2018 decide EDITAR E TORNAR PÚBLICA a presente súmula:

1. 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.

2. A Comissão deverá adotar o procedimento previsto no art. 86 do Decreto nº 39.272, de 27 de agosto de 2018.

3. Dessa forma, registra-se a aprovação do Colegiado, por unanimidade, contabilizados 10 (dez) votos favoráveis. LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES, Secretário-Adjunto, Coordenador Substituto da CPCOE; JULIANA MACHADO COELHO, Titular - SEGETH; ERIKA CASTANHEIRA QUINTANS, Titular - SEGETH; CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMÃO, Suplente - SEGETH ; ADRIANA MARQUES SEIXAS, Titular - SECID; CARLOS EDUARDO ESTRELA, Suplente - ADEMI/DF; JOARA CRONEMBERGER RIBEIRO SILVA, Titular - FAU/UnB; RONILDO DIVINO DE MENEZES, Suplente - CREA/DF; JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY, Titular - SINDUSCON/DF; VALÉRIA ARRUDA DE CASTRO, Titular - CAU/DF; CÉLIO DA COSTA MELIS JÚNIOR, Titular - IAB/DF.

32. 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.
33. Portanto, na presente hipótese, embora todos os atos de aprovação e licenciamento do projeto arquitetônico tenham sido praticados no âmbito da Administração Regional do Lago Sul e da Central de Aprovação de Projetos, compete a esta Comissão proceder à análise dos indícios de ilegalidade.

II - FUNDAMENTAÇÃO.

DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA FINS DE APROVAÇÃO E LICENCIAMENTO. CRECHE MEDALHA MILAGROSA. COLÉGIO EVEREST INTERNACIONAL. ASSOCIAÇÃO SÃO VICENTE DE PAULO. DIVERGÊNCIA DE PROPRIETÁRIOS. UNIFICAÇÃO DAS RAZÕES SOCIAIS EM MOMENTO POSTERIOR.

34. Inicialmente, acerca do ponto, os interessados alegam que em 05 de julho de 2016, nos termos do documento anexado (43116927), devidamente registrado na junta comercial do Distrito Federal, a razão social da associação Creche Medalha Milagrosa restou alterada para Instituto Everest Medalha Milagrosa, sendo o seu nome de fantasia como Colégio Everest Brasília, na forma do art. 1º do Estatuto Social:

Art. 1º. O INSTITUTO EVEREST MEDALHA MILAGROSA é uma Associação Privada, sem fins lucrativos, filantrópica, educacional, cultural e de assistência social, podendo ser também denominada simplesmente por COLÉGIO EVEREST BRASÍLIA.

35. Ocorre que no processo administrativo nº 146.000.194/2013, o projeto arquitetônico restou visado em 20 de janeiro de 2014 (fls. 69/74), com área total de construção de 718,49 m², **conforme Informativo de Aprovação nº 205/2013 emitido em favor da Creche Medalha Milagrosa** (fls. 82/83).
36. No que se refere aos documentos trazidos na fase de licenciamento, **sublinha-se o Contrato de Locação estabelecido entre a locadora Associação São Vicente de Paulo e a locatária Creche Medalha Milagrosa do imóvel localizado na SHIS QI 19, Chácara 17, Lago Sul/DF** (fls. 121/126).
37. Na forma do despacho à fl. 128, constatou-se que a documentação encontrava-se de acordo com a legislação vigente, motivo pelo qual houve a expedição do **Alvará de Construção nº 096/2014** (fl. 129-v), **em nome da Associação São Vicente de Paulo**.

38. Do mesmo modo, no **processo administrativo nº 146.000.539/2012**, em 20 de janeiro de 2014 a Diretoria de Análise e Aprovação de Projetos aprovou o projeto de arquitetura de modificação com acréscimo (fls. 73/76), com área total de construção de 3.778,05 m², **observado o Informativo nº 001/2014, cujo proprietário figura a Creche Medalha Milagrosa** (fls. 91/96).
39. Examinada a documentação, verificou-se a conformidade com a legislação vigente (fl. 198), **sendo emitido o Alvará de Construção nº 054, de 28 de novembro de 2014, em favor da Associação São Vicente de Paulo** (fl. 199).
40. De outra parte, o autor do projeto pleiteou aprovação do projeto para modificação com acréscimo do terreno situado na Chácara 18 da QI 19 – Lago Sul/DF (fl. 261).
41. Nessa lógica, o Informativo de Visto de Projeto nº 52/2019 demonstrou que o projeto de arquitetura estava em condições de ser visado, com acréscimo de 1.532,15 m² e área total de construção de 5.310,20 m² (30880173).
42. Após, constatou-se a consonância com a legislação vigente, sendo emitido o respectivo **Alvará de Construção nº 325/2020, em favor da Associação São Vicente de Paulo**, de modo que nesta oportunidade o licenciamento observou os ditames da legislação aplicável (36243608).
43. Veja-se, portanto, uma confusão em relação aos nomes dos proprietários envolvendo a Creche Medalha Milagrosa, a Associação São Vicente de Paulo e o Instituto Everest Medalha Milagrosa (Colégio Everest Brasília) **à época das aprovações iniciais no ano de 2014, de modo que a unificação das razões sociais sucedeu somente em 2016**.
44. Ademais, do ponto de vista da Lei nº 2.105, de 08 de outubro de 1998, vigente no momento da aprovação e licenciamento pretéritos, considera-se proprietário todo aquele que, mediante contrato com a administração pública, ou por ela formalmente reconhecido, possuir de fato o exercício, pleno ou não, a justo título e de boa-fé, de alguns dos poderes inerentes ao domínio ou propriedade.
45. De igual forma, todos os elementos que compõem os projetos de arquitetura e de engenharia serão assinados pelo proprietário e pelo profissional habilitado e acompanhados da anotação de responsabilidade técnica – ART relativa ao projeto, registrada em Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.
46. Não se olvide, ainda, que a solicitação para aprovação ou visto do projeto de arquitetura de obra inicial, de demolição, de modificação e de substituição de projeto em zonas urbanas definidas na legislação de uso e ocupação do solo ocorria mediante a apresentação de dois jogos de cópias, no mínimo, do projeto de arquitetura completo, assinados pelo proprietário e pelo autor do projeto.
47. Na fase de licenciamento, o Decreto nº 19.915, de 17 de dezembro de 1998 estabelecia a necessidade de título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis ou contrato com a administração pública ou documento por ela formalmente reconhecido.
48. O contrato de locação, por sua vez, possui natureza jurídica pessoal, não sendo possível confundir a figura do locador com a do proprietário, embora seja muito frequente que ambas se fundam na mesma pessoa. Todavia, a **locação caracteriza-se como mera cessão onerosa da posse de coisa, não transferindo ao locatário o domínio**:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. IMÓVEL COMERCIAL. LOCAÇÃO POR PRAZO DETERMINADO. DISTRATO. LOCATÁRIA. INADIMPLÊNCIA. ENCARGOS LOCATÍCIOS. QUALIFICAÇÃO. MORA E DÉBITO INCONTROVERSOS. EXECUTADA. DEFESAS INDIRETAS. ILEGITIMIDADE ATIVA DO EXEQUENTE E INEFICÁCIA DO TÍTULO. LOCAÇÃO. INSTRUMENTO ESCRITO. APERFEIÇOAMENTO POR MANDATÁRIO. INSERÇÃO DO MANDATÁRIO COMO LOCATÁRIO. ERRO MATERIAL. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL E LOCADOR. AVIAMENTO DA EXECUÇÃO EM NOME PRÓPRIO. LEGITIMIDADE. AFIRMAÇÃO. CONTRATO. EFICÁCIA. APERFEIÇOAMENTO DO OBJETO. RATIFICAÇÃO. PEDIDO. REJEIÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO DA VERBA ORIGINALMENTE FIXADA. SENTENÇA E APELO FORMULADOS SOB A ÉGIDE DA NOVA CODIFICAÇÃO PROCESSUAL CIVIL (NCPC, ART. 85, §§ 2º E 11).

A locação encerra vínculo de natureza pessoal e puramente obrigacional, não ostentando natureza real, não se inscrevendo como pressuposto de eficácia e validade do negócio que encarta que o contratante que assume a posição de locador seja proprietário da coisa locada, restando, assim, revestido de todos os poderes e direitos inerentes ao vínculo, salvo situações pontuais em que o legislador especial exige, como condição para rescisão, a detenção da qualidade de proprietário (Lei nº 8.245/91, arts. 7º, 9º, IV, 47, III, e 53, II).

[...]

(Acórdão 1050662, 20160110583212APC, Relator: TEÓFILO CAETANO, 1ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 27/9/2017, publicado no DJE: 4/10/2017. Pág.: 247-263)

49. Logo, apesar de a Administração Regional de origem basear-se em contratos de locação vincular a Creche Medalha Milagrosa à proprietária Associação São Vicente de Paulo, tais documentos não poderiam ser considerados como título de propriedade, circunstância que demonstra irregularidade nos licenciamentos.

DESVIRTUAMENTO DO USO. CUNHO SOCIAL DA INSTITUIÇÃO DE ENSINO. HIPÓTESE DA CHÁCARA 18 - QI 19 DO LAGO SUL/DF.

50. Na forma do Estatuto Social do Instituto Everest Medalha Milagrosa, ora Colégio Everest Brasília, percebe-se a conceituação em associação privada, sem fins lucrativos, filantrópica, educacional, cultural e de assistência social, com sede e foro na QI 19, Chácara 18, Lago Sul/DF (43116927).
51. Ocorre que o *Parquet* alega em suas razões que a “*Administração ignorou o fato que o cunho social da instituição de ensino deveria estar impreterivelmente associado às atividades desenvolvidas na Chácara 18, onde a atividade principal deveria ser de obras de assistência ao menor com internato e semi-internato e os demais usos seriam atividades secundárias e relacionadas à assistência social, o que não era o caso da Creche Medalha Milagrosa, tampouco do Colégio Everest Internacional*”.
52. Aliás, esse fundamento motivou o indeferimento do projeto de modificação com acréscimo (fl. 295), pela então Coordenação de Arquitetura, da Central de Aprovação de Projetos, de acordo com o Comunicado nº 193/2017 (fl. 297-v).
53. Todavia, submetida a questão ao Comitê Intersetorial, a Ata da 50ª Reunião Ordinária expressa a deliberação que “*os usos descritos na NGB 129/87, tais como obras de assistência ao menor carente com internato e semi-internato, seminário e residência do pároco, ensino pré-escolar e 1º grau e obras de apoio às atividades permitidas são usos independente entre si, não sendo o uso ensino pré-escolar e 1º grau necessariamente de cunho assistencial. Dessa forma, os usos postos na NGB em comento guardam uma característica de autonomia em relação aos demais usos*” (fls. 305/307).
54. Acrescenta-se que no processo nº 0146-000194/2013, o **interessado sustentou que exerce as atividades de lazer desde o ano de 2014**, de modo que a Subsecretaria de Planejamento, Acompanhamento e Avaliação da Secretaria de Educação do Distrito Federal asseverou por meio da Declaração nº 32723772 **que**

a parte interessada desenvolve suas atividades educacionais desde a década de 1990.

55. Com efeito, a Portaria nº 141, de 25 de maio de 2016 aprovou o regimento escolar do Colégio Everest com sede no referido endereço, mantido pela Creche Medalha Milagrosa. Esses fatos corroboram a tese do interessado no sentido de comprovar o funcionamento no local quando da vigência da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

56. Diante do exposto, não há que se falar em desvirtuamento do uso da Chácara 18 - QI 19, onde se permite o uso institucional pela LUOS, além das condicionantes elencadas.

APLICAÇÃO DO USO INSTITUCIONAL. LOTE EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO. POSSIBILIDADE.

57. Em resumo, as analistas da PROURB destacam que na **Chácara 17 da SHIS 19 do Lago Sul** vem sendo exercido uma atividade irregular, sob a alegação de que se trata de um terreno exclusivamente residencial.

58. Seguindo a norma vigente, LUOS, podemos entender que a Chácara 17, tem como parâmetro de ocupação do solo, código 1603 - RE 2 - Residencial Exclusivo. Ocorre que, conforme sustentando alhures, na citada norma, o art. 83 admite que, de forma excepcional, a continuidade do funcionamento de estabelecimento de ensino da atividade de educação infantil, ensino fundamental e ensino médio em todas as UOS, desde que comprovadamente instalado, em funcionamento e credenciado pela Secretaria de Educação do Distrito Federal.

59. Repisa-se que o interessado apresentou Declaração de comprovação do credenciamento junto à Secretaria de Educação (32723772), informando que a Chácara 17 tem como finalidade, apoio (estacionamento dos pais, funcionários), às atividades desenvolvidas na Chácara 18. Esta, por sua vez, tem como UOS, o uso institucional, estando em corretas condições. Entretanto, vale ressaltar que a declaração encontra-se vencida.

60. A propósito, Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades, em seu despacho constante dos autos 0146-000194/2013 (34226017), manifesta-se de acordo com a possibilidade da aplicação do art. 83 da LUOS:

Em análise aos autos e às informações prestadas na Nota Técnica N.º 1/2020 - SEDUH/CAP 33789742, manifestamo-nos de acordo com a possibilidade da aplicação do art. 83 da LUOS uma vez que restou comprovado o atendimento aos requisitos do caput do referido artigo, quais sejam: instalação, funcionamento e credenciamento do estabelecimento de ensino anterior à publicação da LUOS.

61. Não se olvide que a própria Secretaria de Educação do Distrito Federal esclareceu que o Colégio Everest encontra-se na rede credenciada com vencimento até 31/12/2019, contudo, existe processo de credenciamento em análise, circunstância que autoriza o funcionamento a fim de aguardar a conclusão da demanda (45289387).

62. Para finalizar, destaca-se o caráter declaratório do Código de Obras e Edificações vigente, segundo o qual compete ao responsável técnico pela elaboração dos projetos e execução da obra elaborar e entregar documentação de responsabilidade técnica para o licenciamento de obras e edificações e responder pelas informações técnicas fornecidas, sob pena das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

63. Noutro giro, o interessado sustenta que somente são exercidas exclusivamente atividades de lazer plenamente compatíveis com a legislação. Nesse sentido, o Decreto 596/67 define a nomenclatura do Setor de Chácaras:

*Art. 34º. A Zona Residencial, com localização e limites indicados no desenho número 7 e sigla ZR, CE 1/1 abrangendo todos os setores destinados às edificações residenciais e as que se constituem em complementos imediatos da habitação, compreende:
V — Setor de Chácaras
Art 40º. O Setor de Chácaras compreende lotes para residências individuais isoladas, depósitos e construções necessárias para as atividades agrícolas.*

64. Dessa forma, é relevante observar que, nos termos da legislação em vigor, os lotes de chácaras, não estão restritos à destinação exclusivamente residencial, podendo ser utilizados em atividades complementares à habitação.

65. Seguindo essa linha de raciocínio, na apresentação dos trâmites para habilitação de projeto, Etapa Viabilidade Legal, o Memorial Descritivo (37573872), documento declaratório do autor do projeto, bem como as plantas de locação (35963245 e 35963308), foram baseados em função dos parâmetros da UOS RE 2 - 1603 e garantido o cumprimento dos referidos critérios, inexistindo a indicação de vagas no interior do lote em razão dos parâmetros do Residencial Exclusivo.

DIVERGÊNCIAS DO PROJETO APROVADO. VOLUME CONSTRUÍDO. TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO.

66. Ressalte-se que os dois lotes têm, cada um, uma área total de 11.250,00m² sendo que a legislação atual (LUOS) prevê uma taxa de ocupação de 40% permitindo, portanto, que seja ocupada uma área de até 4.500,00m² em cada terreno. Na Chácara 18 a área ocupada é inferior à taxa máxima de ocupação permitida na legislação, algo que pode ser perfeitamente comprovado nos próprios projetos aprovados agora em 2020 (Processo Administrativo nº 0146-000.194/2013), cuja taxa de ocupação é da ordem de 36% (trinta e seis por cento).

67. Em relação à Chácara 17 da SHIS QI 19 Lago Sul, a taxa de ocupação atual revela-se em 15% (quinze por cento), ou seja, bem inferior à taxa máxima de ocupação permitida na norma urbanística vigente (40%).

68. Vale ressaltar que o projeto de modificação com acréscimo contempla a demolição da casa e o acréscimo da área de lazer, cobertura das quadras de esportes, salas de jogos e campo de futebol seguindo os parâmetros de ocupação do lote, conforme tabela abaixo:

Anexo III - Quadro 8A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Lago Sul															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	TX PERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUE
1601	RE 1 ⁽¹⁾	500<as4000	1,40	1,40	70	10	9,50	3,00	-	3,00	unilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitid
1602	RE 1 - SHIS QL 12 Cj 11 ao 18	1300<as2900	1,60	1,60	80	10	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitid
1603	RE 2	5000<as16000	0,80	0,80	40	20	9,50	5,00	-	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitid
1604	RE 2 - SMDB	11000<as25000	0,40	0,40	40	45	9,50	5,00	-	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitid
1605	CSII 1 ⁽²⁾	150<as750	3,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	obrigatória	-	cota altimétrica média do lote	permitid

69. Por fim, merece apontamentos quanto a impossibilidade de permanência da passarela coberta que interliga as edificações das chácaras 17 e 18, tendo em vista a ausência de remembramento capaz de agrupar os referidos lotes ou projeções contíguas para constituição de um único lote ou projeção. Aliás, a citada

passarela não consta em qualquer projeto anteriormente aprovado, seja pela Administração Regional de origem, ou, pela Central de Aprovação de Projetos, sendo verificada a partir de imagens do Parecer Técnico 70/2016 — PROURB (41227289) e do sistema GeoPortal. Por oportuno, indica-se o afastamento obrigatório de 5,00 m, nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, circunstância que corrobora a impossibilidade de permitir a passarela no afastamento.

DO RELATÓRIO DE IMPACTO DE TRÂNSITO. REGULARIDADE DA ANUÊNCIA DO ÓRGÃO DE TRÂNSITO.

70. Alega o Órgão Ministerial uma incoerência do Relatório de Impacto de Trânsito — RIT aprovado pelo DETRAN/DF diante dos impactos decorrentes do empreendimento na vizinhança, dentre eles o aumento no tráfego de veículos e pedestres no entorno, causando congestionamentos nos horários de entrada e saída de alunos da instituição, a demanda por áreas de estacionamento de veículos, a poluição sonora, a atração de comércio informal e outros serviços comerciais, em uma área estritamente residencial com acesso restrito por uma via local.

71. Entretanto, esclarecida a divergência acerca da área total construída que implicou na quantidade de vagas oferecidas em projeto e devidamente locadas dentro do lote do empreendimento, preenchidos os requisitos de segurança viária da circulação e do estacionamento, de acordo com o Parecer 26/2013 - NUPRO/DETRAN.

72. Sublinha-se, ademais, a exigência da quantidade de 51 (cinquenta e uma) vagas, que foram ofertadas pelo estabelecimento, em dois bolsões de estacionamento no térreo que não poderão ser exploradas comercialmente.

73. Logo, a disposição de vagas de estacionamento e vias internas restou definida, de tal forma que não oferece impedimentos ao livre fluxo de veículos, não permitindo que ocorram filas para além dos limites do lote, causando interferências na operação do trânsito em via pública, calçadas e passeios, com prejuízo ao trânsito e à segurança das pessoas.

III - CONCLUSÃO

74. Destarte, considerando os apontamentos realizados por esta Comissão, submete-se o presente Parecer à Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e 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.

MARIANA ALVES DE PAULA

Presidente

RAYANE MONTEZUMA LEÃO

Vice-Presidente

MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA

Membra titular

CAMILA ALMEIDA REIS DE LIMA

Membra Titular



Documento assinado eletronicamente por **MARIANA ALVES DE PAULA - Matr.0158072-8, Chefe da Unidade de Licenciamento de Obras**, em 14/08/2020, às 17:45, 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, Coordenador(a) de Licenciamento e Contratos**, em 14/08/2020, às 17:46, 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, Coordenador(a) de Projetos de Pequeno Porte**, em 14/08/2020, às 17:49, 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 **MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA - Matr.0156955-4, Coordenador(a) de Projetos de Habitação Unifamiliar**, em 14/08/2020, às 17:51, 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?](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= **45103812** código CRC= **8CDA3880**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

