

**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 18/2020 - SEDUH/CAP/COVIR

**I - RELATÓRIO.**

Os autos do processo administrativo n.º 0307-000270/2012, é referente ao empreendimento situado na Av. das Paineiras Quadra 03, Conjunto F, Lote 13, Jardim Botânico/DF, que teve Carta de Habite-se nº 029/2013 expedida em 16/08/2013 e havia sido arquivado.

Porém, observa-se que em 10/12/2013 a Gerencia de Exame, Aprovação e Elaboração de Projetos solicitou o desarquivamento dos autos e encaminhou os autos a AGEFIS/DF para vistoria técnica em relação à questão edilícia, sob a justificativa de que o empreendimento não estava compatível com o que havia sido aprovado no projeto de obra inicial. (fls. 195)

Cumprе mencionar que em 26/02/2014 a Associação de Proprietários e moradores do Jardim Botânico III protocolou notificação extrajudicial junto à Administração Regional do Jardim Botânico reclamando adoção de providencias, após constatar inúmeras irregularidades nos procedimentos adotados para aprovação do projeto de construção do prédio e na expedição do Alvará de Construção e da Carta de Habite-se. (fls. 199 a 203), conforme transcrito:

*"Entre outras constatou-se as seguintes irregularidades:*

- i) ausência de número razoável e satisfatório de anuência por partes dos vizinhos;*
- ii) desrespeito ao limite máximo de 60% de ocupação da área do lote;*
- iii) avanço do subsolo sob a área de afastamento obrigatório para criação de vagas de garagem;*
- iv) falta de poço de iluminação e ventilação no pavimento térreo em face da mudança de sua destinação;*
- v) desatendimento à previsão de 70% da área construída para edificação unifamiliar;*
- vi) desatendimento à taxa mínima de permeabilidade de 20% da área do lote, compreendida como sendo a área verde (arborizada e/ou ajardinada);*
- vii) desatendimento a altura máxima de 4,00 mts. permitida entre dois pavimentos pelo Código de Edificação de Brasília (Lei Distrital nº 2.105/95) e pela NGB 106/98, ante à apuração da existência de diferença de mais de 6,00 mts de altura entre o pavimento térreo e o pavimento superior do lote;*
- viii) falta de demonstração de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) dos projetos de fundações e de cálculo estrutural;*
- ix) instauração do Processo Administrativo nº 307.000.270/2012 com data de maio de 2012, ao passo que a primeira peça que instrui está datada e recebida por essa Administração Regional em 27/06/2012;*
- x) ausência de apresentação e recebimento de documentos perante o Serviço de Protocolo dessa r. Administração Regional do Jardim Botânico;*

*xi) aparente tratamento diferenciado às demandas e expedientes que instruem os autos do Processo Administrativo nº 307.00.270/2012; e*

*xii) falta de numeração obrigatória de peças que instruem os autos do Processo Administrativo nº 307.000.270/2012."*

A Administração Regional do Jardim Botânico emitiu Relatório Técnico (fls. 205 a 230) concordando com todos os itens das irregularidades que foram apontadas na Notificação Extrajudicial, destacando ainda o que se segue:

*"a) O requerimento padrão de abertura de processo onde deveria ser um requerimento de visto de projeto está de cumprimento de exigência;*

*b) O mesmo requerimento padrão onde está como cumprimento de exigência (que deveria ser visto de projeto) foi conferido com carimbo de atuação de somente uma folha, ou seja, o próprio requerimento;*

*c) Não consta no requerimento de abertura de processo, o carimbo de relógio protocolador, carimbo este que é impresso automaticamente na capa do processo e no requerimento padrão;*

*d) Em visita in loco constatou-se que a edificação será toda comercial e não como previa o projeto aprovado, mesmo ele com algumas irregularidades. As fotos em anexo, tiradas em 13 de fevereiro de 2014, mostram claramente que a edificação é comercial. Fato esse que não foi constatado na sua aprovação.*

*Pormenores esta gerência concorda com todos os itens das irregularidades que foram constatadas na Notificação Extrajudicial da Associação de Proprietários e Moradores do Jardim Botânico III que consta nas folhas 199 a 203.*

*Diante de tais circunstâncias suspeitou-se que o processo pode ter sofrido alguma manipulação ou supressão de folhas, inclusive, suspeita-se que essa arquiteta pode ter sido induzida a erro ao aprovar o visto de projeto daquele endereço, achando que o mesmo ainda se tratava de projeto com predominância de uma residência unifamiliar, ao qual posteriormente foi liberado alvará de construção e da carta de habite-se para o mesmo.*

*Por tudo que foi relatado esta Gerência solicita a Assessoria Técnica que tome ciência dos fatos e as providencias legais cabíveis."*

No curso da análise, os autos foram encaminhados à Assessoria Técnica para ciência e providencias cabíveis, que manifestou-se em 14/05/2014 opinando pelo sobrestamento total do feito, vedando qualquer autorização permissão ou emissão de Alvará, até apuração integral das denúncias; pelo envio dos autos a Coordenadoria das Cidades do Governo do DF para ciência e adoção da medidas de nulidade deste processo desde a origem; pelo encaminhamento dos autos à Secretaria de Estado de Controle e Transparência para apuração das denúncias e irregularidades neles identificadas. (fls. 231 a 232)

Destaca-se que a Coordenadoria das Cidades expediu Relatório Técnico nº 147/2014/DIRON em 30/04/2014 (fls. 234 a 239) apontando de forma pormenorizada as irregularidades edilícias e urbanísticas, corroborando com o relatório da Assessoria Técnica da Regional, ao final sugeriu o encaminhamento dos autos à Secretaria de Estado de Transparência e Controle.

Os autos foram devolvidos à Administração Regional do Jardim Botânico em 04/09/2014 para instauração de sindicância para a identificação de autoria e materialidade de fraudes processuais. (fls. 250)

Nesse interim, observa que o interessado protocolou notificação extrajudicial em face da Administração Regional do Jardim Botânico solicitando a expedição da consulta prévia que havia sido requerida em 14/08/2014 ou as razões que justificassem a não expedição do referido documento. (fls. 260 a 261)

Em resposta a Administração Regional informou no dia 13/10/2014 que o alegado não era verídico, que as respostas estavam consignadas no bojo dos autos e disponível ao interessado a qualquer

tempo. Destacou ainda, que estariam sobrestadas quaisquer autorizações, permissões ou emissão de Licença de Funcionamento para o empreendimento enquanto não fossem apuradas as devidas responsabilidades. Por fim, sugeriu o encaminhamento dos autos ao Ministério Público do DF. (fls. 262)

Em 27/01/2015 interessado notificou a Administração Regional para que expedisse Consulta Prévia requerida em 14/08/2014, sob a justificativa de que não havia decisão que respeitasse o contraditório e o devido processo legal que impedisse a pretensão, além disso, o interessado indica que a apuração de eventuais irregularidades no processo administrativo nem se quer tinha sido iniciada. Ressaltou que se o pedido não fosse deferido, deveria então ser anulado ou declarado nulos os atos, autorizações e documentos que permitiram a realização da construção no imóvel. (fls. 270 a 275)

A Administração Regional respondeu a notificação do interessado informando que persistia o sobrestamento dos autos pelos mesmos fatos e fundamentos anteriormente indicados. Por fim, sugeriu o encaminhamento do processo à AGEFIS com o fim de obter esclarecimento se o imóvel estava em conformidade com o projeto aprovado. (fls. 276 a 277)

Destaca-se que no dia 05/05/2015 o MPDFT expediu Recomendação ao Administrador Regional do Jardim Botânico (PA 08190.045989/15-43), recomendando que o mesmo providenciasse a anulação da aprovação do projeto, alvará de construção, Carta de Habite-se e demais licença de funcionamento, caso tivesse sido expedida para o endereço objeto dos autos. (fls. 292 a 297).

Registra-se que o interessado tomou ciência da Recomendação nº 15/2015- MPDFT e apresentou defesa em 17/07/2015, alegando em suma que realizou e concluiu a construção nos exatos termos do projeto aprovado, fato que foi atestado e comprovado em 02 (duas) vistorias realizadas pela AGEFIS; que a FBL, ou seus representantes legais nunca adotaram qualquer medida que pudesse induzir alguém ao erro, pois sempre agiram de maneira lícita e legítima, respeitando os trâmites, procedimentos e normas que regem o processo administrativo. (306 a 317)

a Administração do Jardim Botânico encaminhou ofício nº 416/2015 ao MPDFT informando que não constava nenhuma solicitação/expedição de licença de funcionamento para o imóvel; que estava suspensa qualquer emissão de licença de funcionamento para o imóvel, até a apuração final da denúncia; que havia encaminhado ofício a “Igreja Assembleia de Deus” informando que estava em andamento processo de apuração nº 08190.045989/15-43 tratando sobre indícios de ilegalidade na aprovação do projeto, expedição do alvará de construção e da carta de habite-se e que o processo estava em análise considerando a complexidade da matéria. (fls. 363 a 364)

Em 29/09/2015 a Assessoria Técnica da RAXXVII expediu despacho confirmando que a edificação havia sido concluída com vícios de ilegalidade no projeto de arquitetura e no procedimento de aprovação. Informou ainda que o interessado havia alegado que não era culpado pelos vícios apontados, apesar de não ter rebatido tecnicamente o alegado. Assim, sugeriu a anulação da Aprovação do Projeto, do Alvará de Construção e da Carta de Habite-se. (fls. 365 a 367)

Na mesma data a Administração Regional do Jardim Botânico anulou a aprovação do Projeto de Arquitetura, o Alvará de Construção nº 113/2012 e a Carta de Habite-se nº 029/2013. (fls. 368)

O interessado protocolou Recurso (fls. 372 a 385) solicitando a reforma da decisão que havia anulado aprovação do projeto de construção, o alvará de construção nº 113/2012 e a carta de habite-se nº 029/2013,

Em 10/10/2015 a ASTEC da Regional do Jardim Botânico entendeu desnecessária e protelatória a prova pericial pretendida, opinando ao final pela manutenção da decisão proferida, já no que tange o pedido de efeito suspensivo, opinou, pela concessão somente para sobrestar a publicação da decisão no DODF, até a decisão final administrativa. (fls. 386 a 388)

A Administração Regional acatou entendimento da ASTEC, manteve a decisão proferida às fls. 386 e encaminhou os autos à SEGETH para análise do Recurso, concedendo efeito suspensivo somente para sobrestar a publicação no DODF. (fls. 389)

O interessado protocolou aditamento ao recurso interposto, apresentando razões técnicas contidas em laudo técnico, para demonstrar que não existia qualquer vício ou defeito que justificasse a

anulação dos atos de aprovação da construção. (fls. 390 a 402)

Importa mencionarmos também que em 05/05/2015 a 2ª PROURB/MPDFT emitiu Recomendação nº 15/2015, com a seguinte ementa (fls. 646 a 651):

Recomenda ao Administrador Regional do Jardim Botânico a anular aprovação de projeto arquitetônico, alvará de construção e carta de habite-se de edificação, bem como de licença de funcionamento eventualmente expedida, referente ao empreendimento localizado na Quadra 3, Conjunto F, Lote 13 - Jardim Botânico -Região Administrativa do Jardim Botânico.

A Administração do Jardim Botânico informou ao MPDFT que acatou recomendação de sua assessoria técnica e determinou a intimação do interessado para tomar ciência da referida recomendação nº 15/2015 e apresentar defesa, em respeito ao devido processo legal, e que havia criado Comissão de Sindicância para apuração dos fatos constantes dos autos. (fls. 706 a 709)

A Associação de Moradores do Jardim Botânico III protocolou nova denúncia comunicando que no local estava sendo instalada Igreja evangélica sem licença de funcionamento, requisitando o imediato embargo do imóvel. (fls. 715 a 724)

A PROMAI/MPDF encaminhou expediente à Regional do Jardim Botânico requisitando informações se a Igreja havia solicitado algum tipo de licenciamento e se havia sido cumprida a recomendação nº 15/2015, por fim, solicitou que fosse oficiado a AGEFIS para embargar o funcionamento da Igreja e notificar os auditores fiscais da AGEFIS para prestar depoimento. (fls. 729 a 732)

A Associação de Moradores do Jardim Botânico III protocolou na PROURB/MPDFT requerimento solicitando intervenção da casa para impedir a continuidade do funcionamento das atividades sem licença e em desobediência às determinações de agentes públicos competentes. (fls. 746 a 750)

Em 08/09/2015 a Administração Regional informou ao MPDFT que não constava nenhuma solicitação/expedição de licença de funcionamento para o imóvel em questão, e que encontrava-se suspensa qualquer emissão de licença para o imóvel, já em relação a Recomendação nº 15/2015, justificou devido a complexidade da matéria o processo ainda estava em análise. (fls. 751 a 752)

Em 29/09/2015 a ASTEC RA XXVII emitiu despacho sugerindo a anulação da Aprovação do Projeto, do Alvará de Construção e da Carta de Habite-se referente a edificação do Lote 13, Quadra 03, Conjunto F da Avenida das Paineiras no Jardim Botânico, sob o fundamento de que haviam ocorridos vícios de ilegalidades tanto no projeto de arquitetura como no procedimento de aprovação. (fls. 754 a 756)

A Administração do Jardim Botânico acatou a sugestão da ASTEC na mesma data e determinou as referidas anulações. (fls. 757)

A Coordenação de Arquitetura da CAP/SEGETH encaminhou em 18/05/2016 os autos à DIRON da Coordenadoria das Cidades para análise e manifestação, por se tratar de processo que é objeto de Inquérito Civil Público nº 08190.132721/15-03.

Em 30/10/2017 o interessado protocolou requerimento solicitando que os autos fossem encaminhados para Secretaria das Cidades do Distrito Federal, com o fim de obter parecer sobre o laudo técnico elaborado pelo profissional contratado por ele, sob a justificativa de que não havia obtido resposta de requerimento protocolado em 26/02/2016 e reiterado em 03/07/2017. (fls. 764)

A Secretaria de Estado das Cidades emitiu Parecer nº 60/2017, informando que não teria corpo técnico para apto para realizar análise, assim, concluiu no sentido de que seria pertinente encaminhar o laudo técnico para análise na Central de Aprovação de Projetos da SEGETH, considerando a legislação de uso e ocupação do solo, e após retorno dos autos à Administração Regional do Jardim Botânico deveria ser realizada a apuração das irregularidades identificadas nos autos. (fls. 767 a 774)

A Coordenação de Arquitetura da Central de Aprovação de Projetos CAP/SEGETH, emitiu Relatório Técnico apontando vícios com relação à aplicação da Lei 2.105/98, do Código de Obras do

Distrito Federal e da NGB 106/98 (18403311), conforme transcrito abaixo:

*"Em análise à documentação do processo foram verificadas inconsistências nos documentos resumo da aprovação de projetos, são eles, os informativos de Aprovação nº 02/2012 e 01/2013, constantes respectivamente às fls. nº 76/81 e 123/28 (vol. II), ambos apresentam campos não preenchidos como também outros preenchidos incorretamente. O que não nos possibilita uma análise correta com relação a cálculos de área, assim sendo os apontamentos de áreas deste relatório são estimados (...)*

**Quanto ao uso permitido:**

*(...) a edificação apresenta uso misto, concomitante ao uso residencial unifamiliar, no entanto, não atende ao parâmetro de ocupação estabelecido, pois internamente a distribuição dos usos propostos não se dá de maneira satisfatória a atender a ocupação do uso residencial unifamiliar determinado em 70% pela norma.*

**Quanto aos afastamentos mínimo obrigatórios:**

*(...) Conforme planta de locação aprovada a edificação apresenta uma pequena porção da cobertura, estimada em 0,42m<sup>2</sup>, avançando sobre o afastamento frontal mínimo de 3 metros.*

*O pavimento de subsolo também avança sobre os referidos afastamentos e embora apresente grelhas para aeração e iluminação conforme permitido na observação do item 4, as vagas de garagem deste pavimento ocupam a área que deveria ser separada fisicamente para a caracterização dos poços de iluminação e ventilação. Assim sendo os afastamentos destes pavimentos não foram atendidos.*

**Quanto aos estacionamentos /ou garagem:**

*(...) o total de vagas exigidos é de 19 vagas. Foram apresentadas em subsolo 25 vagas, atendendo ao disposto em norma. Entretanto as vagas apresentadas ocupam área também representadas como poços de iluminação e ventilação fato que descaracteriza esses elementos em sua função, portanto as vagas devem ser retiradas destes poços.*

**Quanto a taxa mínima de área verde:**

*O projeto aprovado apresenta uma área de ocupação em subsolo de 653,42m<sup>2</sup> que somado à área impermeabilizada ocupada pela rampa de acesso de 77,34m<sup>2</sup>, que equivalem a 12,99% da área verde, portanto não atende ao mínimo de área verde exigido pela norma."*

Em 23/10/2018 a Coordenação de Licenciamento, Obras e Manutenção da RA-XXVII determinou a anulação do Alvará de Construção nº 113/2012 e da Carta de Habite-se nº 029/2013, e apuração de responsabilidades pelos vícios apontados. (18403544)

A Assessoria Técnica da Regional do Jardim Botânico manifestou-se por intermédio do despacho (21416218), sugerindo que deveria ser mantida a Decisão que anulou a aprovação do Projeto, do Alvará de Construção nº 113/2012 e da Carta de Habite-se 29/2013.

A Regional acolheu a sugestão da ASTEC e manteve a Decisão que anulou a Aprovação do Projeto 29/2013, do Alvará de Construção nº 113/2012 e da Carta de Habite-se. (23043423)

A Assessoria Técnica da Regional XXVII informou que houve a prescrição da pretensão punitiva da Administração quanto as irregularidades narradas nos autos, mas que o fato "dar causa à prescrição de processo disciplinar" é tipificado no inciso III do art. 190 da LC 840/2011 e portando, deveria ser apurado por meio de sindicância.

A Administração do Jardim Botânico encaminhou os autos à Comissão Permanente de Sindicância e Processo Administrativo Disciplinar para providencias. (32879545)

O Gabinete da Regional do Jardim Botânico solicitou elaboração de minuta de Ordem de Serviço para cancelamento de Visto de Projeto, Alvará de Construção e Carta de Habite-se. (35652352)

A Coordenação de Licenciamento, Obras e Manutenção RA-XXVII sugeriu o encaminhamento dos autos à ASTEC para apreciação, manifestação e orientações quanto a competência da elaboração de minuta de Ordem de Serviço para cancelamento do referido visto de projeto e Alvará de Construção e Carta de Habite-se. (35817353)

Em resposta foi emitida Nota Técnica nº 4/2020 (37095981), sugerindo que os autos fossem encaminhados a CPCOE.

Em 27/03/2020 a Central de Aprovação de Projetos submeteu a demanda à COVIR para apuração de eventuais irregularidades havidas na tramitação processual, razão pela qual a demanda foi 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 regulamentou a Lei n.º 6.138, de 26 de abril de 2018.

Isso porque a Lei n.º 6.138, de 2018, dispõe em seu art. 10, II, que compete à *Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal (CPCOE) deliberar sobre a anulação ou a convalidação de atos administrativos e, como instância recursal, quanto ao indeferimento da habilitação do projeto arquitetônico.*

Previamente à deliberação da CPCOE, porém, o Decreto n.º 39.272, de 2 de agosto de 2018, previu que na existência de indício de ilegalidade, seja formada comissão composta por três servidores do órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações, a quem cabe verificar a existência de indícios de atividade ilegal, a existência de indícios de lesão ao interesse público ou prejuízo a terceiros e a necessidade de anulação ou convalidação.

Vale ressaltar, nesse sentido, que a CPCOE editou a Súmula Administrativa n.º 1/2018, publicada no DODF de 14.12.2018, consignando que a 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.

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.

Portanto, na presente hipótese, embora todos os atos de visto e licenciamento do projeto arquitetônico tenham sido praticados pela Administração Regional, compete a esta Comissão proceder à análise dos indícios de ilegalidade já indicados no Relatório Circunstanciado n.º 10/2020 - SEDUH/CAP/COVIR (41637177), assim sintetizados:

- Quanto ao uso permitido;
- Quanto aos afastamentos mínimo obrigatórios;
- Quanto aos estacionamentos;
- Quanto a taxa mínima de área verde.
- Quanto à ausência de número razoável e satisfatório de anuência por partes dos vizinhos;
- Quanto à taxa de ocupação da área do lote;
- Quanto ao avanço do subsolo sob a área de afastamento obrigatório;
- Quanto à falta de poço de iluminação e ventilação no pavimento térreo;
- Quanto ao desatendimento da altura máxima.

## **II - FUNDAMENTAÇÃO.**

## **II.1 - DA ILEGALIDADE DO LICENCIAMENTO DO PROJETO FACE À LEGISLAÇÃO VIGENTE À ÉPOCA.**

No exercício do contraditório, a FBL Empreendimentos Imobiliários Ltda, apresentou Recurso Administrativo (45043281), sustentando que:

### **Quanto ao uso permitido:**

O item 3 da NGB 106/98 exige que o uso residencial unifamiliar deverá existir em, no mínimo, **70% (setenta por cento) da área total construída**, restringindo ao máximo a liberação dos demais usos estipulados na referida norma.

Sendo assim, a edificação apresenta no último projeto aprovado, em 20/05/13, um subsolo destinado a vagas de estacionamento com área de 650,24m<sup>2</sup>, um térreo composto de lojas comerciais perfazendo uma área de 425,26m<sup>2</sup> e o 1º pavimento reservado para uma unidade imobiliária com 494,72m<sup>2</sup>, somando uma área total construída de 1.570,22m<sup>2</sup>, conforme memória de cálculo, folha 777 do processo físico.

Impende salientar que o térreo possui um pé-direito superior a 4,00m, no entanto não foi apresentado justificativa, nem parecer técnico, conforme determina o Art. 91 do Decreto 19.915/98.

*"Art. 91. A altura máxima entre dois pisos consecutivos será de quatro metros.*

*§1º Altura superior ao disposto no caput só será permitida quando se tratar de compartimentos de utilização especial, vestíbulos, compartimento com mezanino e outros, cujo programa arquitetônico e porte dos equipamentos assim o exigir, atendido ao disposto no §2º.*

*§2º A altura superior ao disposto no caput deverá ser devidamente justificada por memorial descritivo acompanhado de parecer técnico, que serão apreciados pela Administração Regional.*

*§3º A não observância do disposto no §1º implicará em acréscimo de cem por cento na área do compartimento ou ambiente, que será incluída no cálculo da taxa máxima de construção ou do coeficiente de aproveitamento e na área total de construção."*

Motivo este que o pavimento intermediário, entre o térreo e o 1º pavimento, seria somado à área total construída, totalizando 1.995,48m<sup>2</sup>.

É importante mencionar que a área construída efetivamente ocupada pelo uso residencial é de 494,72m<sup>2</sup> (37%) e pelo uso comercial é de 850,52m<sup>2</sup> (63%), totalizando 1.345,24m<sup>2</sup> (100%), excluindo a área de garagem. Posto isso, a NGB 106/98 exige apenas as vagas para o uso não residencial, sendo assim, o subsolo, destinado às vagas de estacionamento, seria destinado ao uso comercial.

O que se observa, é que o uso residencial está abaixo do limite mínimo estipulado pela NGB – 106/98, **70% da área total construída**.

Em sua defesa o interessado afirma que não havia qualquer tipo de discussão acerca da possibilidade de utilização simultânea da edificação para uso diverso do residencial unifamiliar, desde que não fosse ultrapassado o percentual de 30% da área total construída.

Destacou que o cálculo necessário para se atingir o percentual definido de acordo com os parâmetros estabelecidos à época da construção, levou em consideração o dobro da metragem, resultando em um percentual de 63,22 %. Porém, alegou que poderia ter sido aplicado o cômputo convencional do pavimento em pé-direito-duplo, mediante a apresentação de memorial técnico que justifique a necessidade, conforme disposto no Art. 99, § 2º do Código de Obras e Edificações, Lei 6.138/2019:

*"Art. 99. A altura de piso a piso superior a 4,5, metros é computada como um novo pavimento, com acréscimo de 100% na área do compartimento ou do*

*ambiente, no cálculo da área total de construção e do coeficiente de aproveitamento.*

*(...)*

*§ 2º A unidade autônoma cuja atividade demande uma distância de piso a piso acima do disposto no caput fica isenta do acréscimo de área previsto, mediante apresentação de memorial técnico que justifique essa necessidade."*

Ante ao exposto, solicitou, que caso seja oportunizado, apresentaria a documentação para justificar o pé direito e até a readequação do projeto a fim de satisfazer as exigências normativas e, assim, afastar o vício supostamente existente no projeto aprovado.

### **Do afastamento mínimo obrigatório**

*No relatório técnico (...) a CAP alegou que os afastamentos no subsolo não foram atendidos, sob a justificativa de que a edificação avançou sobre o afastamento frontal mínimo de 3 metros e que o pavimento de subsolo também avançou sobre os referidos afastamentos e que embora tenha sido apresentado grelhas para aeração e iluminação as vagas de garagem deste pavimento ocuparam a área que deveria ser separada fisicamente para a caracterização dos poços de iluminação e ventilação.*

Ocorre que o interessado sustentou em seu recurso que o projeto aprovado apresenta ocupação dos afastamentos com poços de ventilação e de iluminação, dentro da exceção prevista na NGB nº 106/99 e que o Art. 152 do antigo Código de Edificações, vigente à época, estabelecia que as obras complementares poderiam ocupar as faixas de afastamentos mínimos obrigatórios do lote, observadas a legislação de uso e ocupação do solo e as condições estabelecidas nesta lei. Destacando ainda que o Art. 151 da mesma lei previa que as áreas de reservatórios de água ou tratamento de esgoto, para qualquer tipo de uso; áreas de subestação de energia elétrica; e áreas de central de gás subterrânea poderiam 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 não dispusessem em contrário e que não havia vedação para que os poços de iluminação e de ventilação estivessem em subsolo.

Porém, na NGB nº 106/98 é possível verificar que o legislador impôs um rol taxativo de usos e atividades que poderiam ser utilizados nas áreas de afastamento mínimos obrigatórios, qual seja rampas de acesso ao subsolo, poços de iluminação e ventilação, churrasqueiras com área inferior à 40 m<sup>2</sup> e piscina. Destaca-se que nesse rol não foi incluída garagem.

Do Art. 152 do COE vigente à época Lei 2.105/98 é possível afirmar que há previsão expressa autorizando obras complementares ocupar faixas de afastamentos mínimos obrigatórios do lote. Porém, podemos observar que no Art. 151 da mesma lei o legislador dispôs de forma taxativa sobre o rol de obras que poderiam ser consideradas complementares.

Destaca-se que no rol não foram incluídas as garagens, conforme extrai-se do texto abaixo transcrito:

*"Art. 151. As obras complementares das edificações consistem em: I – guaritas e bilheterias; II – piscinas e caixas-d'água; III – casas de máquinas; IV – chaminés e torres; V – passagens cobertas; VI – pequenas coberturas; VII – brises; VIII – churrasqueiras; IX – pérgulas; X – marquises; XI – subestações elétricas."*

### **Da taxa máxima de ocupação**

O cálculo estimado da área apresentada na planta de cobertura é de 498,35m<sup>2</sup>, conforme memória de cálculo, folha 777 do processo físico, que divididos pela área do lote, 839,88m<sup>2</sup>, resulta em uma ocupação de 59,33%, inferior ao limite máximo de 60% estipulado em norma.

### **Da taxa máxima de construção**

A taxa máxima de construção definida para o lote é de 150% (cento e cinquenta por cento).

Dito isto, conforme memória de cálculo, folha 777 do processo físico, o cálculo de área computável é:

- Subsolo: 15,79m<sup>2</sup>
- Térreo: 307,34 m<sup>2</sup>
- Pavimento Intermediário: 307,34m<sup>2</sup>
- 2º pavimento: 494,72m<sup>2</sup>
- **Totalizando: 1.125,19m<sup>2</sup>**

Essa área corresponde à uma taxa de construção de 133,97%, o que atende ao parâmetro estabelecido em norma.

#### **Do estacionamentos /ou garagem:**

Quanto as vagas de estacionamento, o Relatório Técnico da CAP apontou que o quantitativo mínimo obrigatório de vagas é 19, contudo o interessado apresenta 25 vagas em projeto, sendo que grande parte está locada nos afastamentos mínimos obrigatórios.

No entanto o interessado alegou que no empreendimento havia inclusive vagas excedentes ao mínimo exigido e que o projeto havia sido aprovado sem qualquer questionamento quanto às vagas construídas, sendo inclusive emitida carta de habite-se sem qualquer questionamento quanto aos poços de iluminação ou ventilação.

Porém, ao analisar a NGB 106/98 é possível observar que nas áreas de afastamento mínimos obrigatórios é autorizado realizar algumas obras. Porém, essas obras são descritas de forma taxativa no instrumento e não incluiu vagas de estacionamento, conforme verifica-se do texto da NGB transcrito abaixo:

"[...]

*Obs.: Nas áreas de afastamentos mínimos obrigatórios, serão permitidas rampas de acesso ao subsolo, poços de iluminação e ventilação, churrasqueiras com área inferior à 40 m<sup>2</sup> e piscinas.*

[...]"

Bem como a Lei nº 2.105/98 não permite a utilização dos afastamentos por vagas de estacionamento, conforme pode ser observado nos artigo 151 e 152:

*"Art. 151. As obras complementares das edificações consistem em:*

***I – guaritas e bilheterias;***

***II – piscinas e caixas d'água;***

***III – casas de máquinas;***

***IV – chaminés e torres;***

***V – passagens cobertas;***

***VI – pequenas coberturas;***

***VII – brises;***

***VIII – churrasqueiras;***

***IX – pérgulas;***

***X – marquises;***

***XI – subestações elétricas.***

*Parágrafo único. Os projetos arquitetônicos das obras complementares de que trata este artigo, com exceção daqueles dispensados de aprovação por esta Lei, podem ser apresentados à Administração Regional posteriormente à aprovação do projeto arquitetônico da edificação principal, serão requeridos como obras de modificação e farão parte do projeto inicial.*

***Art. 152. As obras complementares 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."***

### **Da taxa mínima de área verde**

A NGB 106/98 exige uma quantidade mínima de 20% de área permeável.

O projeto aprovado apresenta uma área de ocupação em subsolo de 653,42m<sup>2</sup>, que somada a área impermeabilizada ocupada pela rampa de acesso de 77,34m<sup>2</sup> totalizam 730,76m<sup>2</sup>, se subtrairmos essa área a área do lote (839,88m<sup>2</sup>), resulta uma área permeável de 109,12m<sup>2</sup>, perfazendo em 12,99% da área do lote, sendo inferior ao mínimo exigido em norma.

Em resposta, o interessado alega que a taxa de permeabilidade não foi prejudicada pela ocupação dos afastamentos obrigatórios, tendo sido mantido o percentual de 20%, e que este fato foi inclusive consignado no instrumento denominado Informativo Básico para Aprovação/Visto do Projeto nº 001/2013.

Registra-se que na oportunidade o recorrente informou que foi incluída área permeável, também, no subsolo, com pequena área de jardim abaixo do poço de ventilação e que havia utilizado material permeável na área externa.

Consignou ao final que caso não fosse considerada cumprida essa exigência, entendia que era possível sanear a questão.

### **Da anuência dos vizinhos**

*Apesar de constar no relatório Técnico da CAP manifestação no sentido de que há ausência de número razoável e satisfatório de anuência por partes dos vizinhos o recorrente sustenta que há a possibilidade de saneamento da questão, sob a justificativa de que dos quatro lotes confrontantes, um é do mesmo proprietário e os demais teriam emitido declaração de anuência para atividades de prestação de serviços na edificação.*

Porém, verifica-se que foram anexados aos autos anuências relativas apenas aos lotes 07 conjunto D e 12 conjunto F. Logo, faltam apresentar as anuências em relação conjunto D lote 06, conjunto D lote 08 e conjunto F lote 14.

Ademais, cumpre registrar que não foram apresentadas as certidões de ônus de nenhum dos lotes lindeiros, qual seja 06, 07, 08, 14, 12, fato este que inviabiliza a análise em relação a capacidade para assinar as referidas anuências.

Destaca-se que caso o interessado tenha como apresentar a documentação para sanear a questão, não há que se falar em convalidação ou anulação, mas sim saneamento com base no item 3 da NGB 106/98:

#### ***"3- USOS E ATIVIDADES PERMITIDAS***

*3.a. Residencial Unifamiliar Nos lotes de habitação unifamiliar serão permitidas atividades não incomodas à comunidade, através da anuência dos proprietários dos lotes da vizinhança diretamente envolvida. Assim sendo, poderão ainda ser permitidos, concomitantemente ao uso residencial unifamiliar, os seguintes usos e atividades:*

*3.b. Educação: Curso de Línguas; Escola Doméstica; Creche e Jardim de Infância; ou similares.*

*3.c. Prestação de Serviços: Atelier; Estúdio Fotográfico; Relojoeiro/Ourives/Gravador; Restaurador de Objetos Artísticos; Aluguel de Filmes/Louças/Móveis/Revestimentos/IT oalhas; Agência de Passagens e Turismo; Agência de Propaganda e Publicidade; Auditores e Peritos; Avaliadores; Consultoria Técnica/Assessoria; Consultórios; Escritórios; Maquetistas; ou similares.*

*Obs.: O uso residencial unifamiliar deverá existir em, no mínimo, 70 % (setenta por cento) da área total construída, restringindo ao máximo a liberação dos demais usos, enquanto houver áreas disponíveis para tais fins."*

### **Da altura do pé-direito.**

O Código de edificações vigente à época determina que a altura máxima entre pisos é de 4,00m, salvo quando justificado por memorial descritivo acompanhado de parecer técnico.

*"Art. 91. A altura máxima entre dois pisos consecutivos será de quatro metros.*

*§1º Altura superior ao disposto no caput só será permitida quando se tratar de compartimentos de utilização especial, vestíbulos, compartimento com mezanino e outros, cujo programa arquitetônico e porte dos equipamentos assim o exigir, atendido ao disposto no §2º.*

*§2º A altura superior ao disposto no caput deverá ser devidamente justificada por memorial descritivo acompanhado de parecer técnico, que serão apreciados pela Administração Regional.*

*§3º A não observância do disposto no §1º implicará em acréscimo de cem por cento na área do compartimento ou ambiente, que será incluída no cálculo da taxa máxima de construção ou do coeficiente de aproveitamento e na área total de construção. "*

Em projeto o pavimento térreo se une com o pavimento intermediário dando um pé-direito de aproximadamente 6,04m, todavia o interessado não apresentou a documentação necessária para que fosse autorizado esse acréscimo da altura.

Em defesa, o interessado afirma que não houve desatendimento a altura máxima de 4,00 mts, porque o projeto aprovado constou do memorial descritivo, e que não foi apresentada qualquer exigência à época pela Administração Regional.

Acrescentou ainda que a altura do térreo tem a proposta de permitir que atividades do tipo atelier, restauradores de objetos artísticos, agências de propaganda e publicidade possam se instalar, viabilizando o funcionamento dessas atividades, de acordo com o uso permitido no item 3.c da NGB nº 106/998.

Destacando outra vez que a norma admite o cômputo convencional do pavimento em pé-direito duplo, desde que mediante a apresentação de documentação que justifique a necessidade e que tal lacuna, apenas surgiu em razão da não exigência da referida documentação por parte da Administração Regional. Informou que entende superada a controvérsia acerca da altura, uma vez que há justificativa técnica acostada aos autos.

Sustentou, em suma, que se mostra necessária a convalidação dos atos praticados pela Administração Regional, haja vista que o empreendimento foi aprovado e teve as obras concluídas à luz da legislação vigente à época, razão pela qual entende que deve ser mantido o visto do projeto, alvará de construção e carta de habite-se.

Ao final, ressaltou que na hipótese da Comissão não considerar supridas as exigências, solicita que seja concedido ela convalidação da aprovação, estipulado prazo para a readequação do projeto.

Esse é o relato daquilo que relevante às conclusões que serão a seguir lançadas.

### **III - CONCLUSÃO.**

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

- a) **Quanto ao uso permitido:** o uso residencial está abaixo do limite mínimo estipulado pela NGB – 106/98, 70% da área total construída.
- b) **Do afastamento mínimo obrigatório:** as vagas não estão incluídas no roll de obras complementares, portanto não podem estar locadas nos afastamentos mínimos obrigatórios.
- c) **Da taxa máxima de ocupação:** a edificação ocupa 59,33%, inferior ao limite máximo de 60% atendendo o estipulado em norma.
- d) **Da taxa máxima de construção:** a área da edificação corresponde à uma taxa de construção de 133,97%, o que atende ao parâmetro estabelecido em norma.
- e) **Do estacionamentos /ou garagem:** a edificação cumpre com o quantitativo de vagas definido por norma, no entanto estão em desacordo com a norma, pois se encontram nas áreas dos afastamentos mínimos obrigatórios.
- f) **Da taxa mínima de área verde:** A edificação não cumpre com o normativo, pois apresenta uma área permeável de 109,12m<sup>2</sup>, perfazendo em 12,99% da área do lote.
- g) **Da anuência dos vizinhos:** que não foram apresentadas as anuências de todos os lotes diretamente envolvidos, nem tão pouco apresentou documento de titularidade dos proprietários que apresentaram a devida anuência.
- h) **Da altura:** de fato, o pavimento térreo extrapola o limite máximo para o pé-direito, no entanto o interessado afirma, que caso seja oportunizado, apresentaria a documentação para justificar o pé-direito e até a readequação do projeto a fim de satisfazer as exigências normativas e, assim, afastar o vício supostamente existente no projeto aprovado.

Destarte, considerando que esta Comissão conclui pela ilegalidade de alguns dos atos administrativos praticados, submete-se o Parecer à Comissão Permanente de Monitoramento do Código de 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, sendo necessário ainda o encaminhamento da demanda à autoridade competente para apuração dos fatos, tal qual previsão do art. 87 do Decreto n.º 39.272, de 2018, diligência que esta Comissão não pode descurar.

É o parecer.

**MARIANA ALVES DE PAULA**

Presidente

**RAYANE MONTEZUMA LEÃO**

Vice-Presidente

**CAMILA ALMEIDA REIS DE LIMA**

Membra titular

**MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA**

## Membra titular



Documento assinado eletronicamente por **MARIANA ALVES DE PAULA - Matr.0158072-8, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 14/08/2020, às 18:14, 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 LEAO - Matr.1661473-9, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 14/08/2020, às 18:18, 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, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 14/08/2020, às 18:31, 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 **MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA - Matr.0156955-4, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 14/08/2020, às 18:31, 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.



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](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=45165213)  
verificador= **45165213** código CRC= **DF113F3B**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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