



**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 7/2022 - SEDUH/CAP/COVIR

## **I - RELATÓRIO**

Os autos vieram a esta Comissão em decorrência da constatação de irregularidades apontadas no projeto anteriormente aprovado referente ao empreendimento situado no **SETOR DE CLUBES ESPORTIVOS SUL TRECHO 02 LOTE 2/11, PLANO PILOTO/DF**, na forma do Despacho COARQ/CAP/SEGETH (Fl. 259, volume 04 do processo físico).

Inicialmente é necessário mencionar que houve uma aprovação, a qual foi objeto do Alvará de Construção nº 784/74 e Carta de Habite-se nº 589/74 (microfilme 1313 fot. 0632) com a área total de 603,65 m<sup>2</sup>.

Posteriormente, em 09/06/1997 foi protocolado requerimento padrão solicitando aprovação de projeto de modificação (fl. 09 vol. 01), que culminou na aprovação com a área total de construção de 690,91 m<sup>2</sup> e uso comercial - Restaurante em 23/07/1997, (fls. 14 a 17, 29, vol. 01) com Informativo de Aprovação nº 272/97 expedido em 24/07/1997 (fls. 34, vol. 01). Entretanto, por não haver sido emitido o Alvará de Construção no prazo de 04 anos, o projeto aprovado perdeu a validade, conforme Art. 32 §1º da Lei nº 2.105/98, que trata do Código de Edificações do DF vigente à época.

Registra-se ainda, que foi protocolado requerimento padrão solicitando Licença de Demolição, com área de demolição de 603,65m<sup>2</sup> equivalente a área relativa ao último Alvará de Construção válido de nº 784/74. A Licença nº 14/2005 (fl 67, vol. 01), foi emitida em 07/06/2005.

Com a demolição total da edificação, em 27/10/2010, foi protocolado novo requerimento na Administração Regional do Plano Piloto, solicitando aprovação de projeto arquitetônico de obra inicial com área total de construção de 6.132,49 m<sup>2</sup> onde foram feitas as devidas análises que culminaram na aprovação do projeto em 27/12/2010 (fls. 130 a 136, vol. 01), Alvará de Construção nº 073/2011 em 29/07/2011 (fl. 178, vol. 01) onde foi indicado o uso Comercial de Bens e Serviços/restaurante, conforme Informativo de Aprovação nº 454/2010 (77908542).

Em 06 de maio de 2011, o interessado retornou aos autos a fim de solicitar licença de obra (fl. 161, vol 01), restando aprovado na data de 30/06/2011 o projeto de arquitetura de canteiro de obras, conforme Informações Básicas de Aprovação nº 083/2011 (fl. 183, vol 01). Posteriormente, a autora do projeto protocolou, em 10/10/14, Requerimento Padrão com laudo técnico (fls. 215 a 219 vol. 03) solicitando alteração da cota de soleira, sendo autorizada pelo setor de topografia daquela RA em 17/10/14, passando de 1003,887 para 1004,249.

Em 27/03/2015 a Central de Aprovação de Projetos - CAP encaminhou o Ofício nº 045/2015 para a Administração Regional do Plano Piloto solicitando o envio de todos os processos em consonância com o Decreto 36.339/2015 que alterou a estrutura administrativa da SEGETH (atual SEDUH). Em 08/09/2016, após a análise do processo pela CAP/SEGETH foi emitido despacho (fl. 259 vol. 04) que relata algumas inconformidades na aprovação tais como uso do lote, taxa de ocupação/construção e afastamento mínimo obrigatório. Foi informado também que foram utilizadas 02 normas distintas para essa aprovação ora aplicando o parâmetro de cada uma e sem a justificativa legal. Por fim, solicitou o envio à Administração Regional conforme Decreto nº 37.516/2016 para providências cabíveis.

A ASTEC daquela Administração Regional emitiu o Despacho 22/2017 (fl. 262 vol. 04) informando que a matéria é exclusivamente técnica e não jurídica, então, retornou os autos à Gerência de Aprovação de Projetos daquela RA para providências no que tange o despacho feito pela CAP/SEGETH. Após um curto período, foi emitido o Ofício nº 903.000.313/2017 (fl. 264 vol. 04) retornando os autos à CAP/SEGETH para providências.

Em 04/05/2017, a autora do projeto protocolou na SEGETH, Carta 011/2017 (fl. 267, vol. 04), solicitando outra alteração da cota de soleira em função do tipo de solo e afloramento de água no subsolo e anexou relatório de sondagem (fls. 272 a 285 vol. 04). A Diretoria de Cartografia e Topografia - DICAT da SEGETH (atual SEDUH), emitiu despacho em 21/06/2017 (fl. 287, vol. 04), com a nova cota de soleira aferida considerando a justificativa técnica apresentada e a Portaria Sucar. A nova cota definida foi de 1.004,749m. A CAP/SEGETH emitiu então o Comunicado nº 101/2017 ao interessado informando sobre a nova cota de soleira e encaminhando novamente o processo à Administração Regional para demais providências quanto as irregularidades constatadas naquele despacho CAP/SEGETH.

Em 29/05/2018, foi protocolado na RA requerimento solicitando licença de canteiro de obras em área pública. Restando aprovado em 19/06/2018 com o Informativo de Aprovação de "Tapume" - canteiro de obras nº 019/2018 (Fls. 305 e 307 vol. 04). Por fim, o interessado protocolou em 26/10/2021, requerimento padrão solicitando Viabilidade legal para projeto de modificação (SEI 71708591). Ao analisar o pedido de viabilidade legal, o analista da Coordenação de Projetos de Grande Porte CPROG/CAP constatou a existência de questionamentos antigos referentes à aprovação e, que não foram tomadas as devidas providências à época pela Administração Regional conforme elencado no despacho CAP/SEGETH (Fl. 259 vol. 04), feito em 2016. Com isso, a Coordenação encaminhou a demanda para a Unidade de Licenciamento de Obras - ULIC com vistas à Comissão de Verificação de Ilegalidades - COVIR em 07/12/2021 para análise e providências quanto as possíveis irregularidades, embora todos os atos de aprovação e licenciamento do projeto arquitetônico tenham sido praticados no âmbito da Administração Regional do Plano Piloto, quando ainda era competente para a análise dos projetos arquitetônicos. Compete a esta Comissão proceder à análise dos indícios de ilegalidade a seguir expostos, isso porque 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 43.056/2022.

A Comissão elaborou despacho em 14/01/2022 à Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília - SCUB/SEDUH, no qual levantou alguns questionamentos dentre os quais sobre quais normas deveriam ser utilizadas na época da aprovação (77943909). A SCUB por sua vez emitiu o Parecer Técnico nº 206 em 11/02/2022 (79620630) onde dirimiu as dúvidas quanto as normas.

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

## **II - FUNDAMENTAÇÃO**

Quanto aos indícios de ilegalidade apresentados no Relatório Circunstanciado n.º 04/2022 - SEDUH/CAP/COVIR (82651486), o interessado apresentou recurso (84586806) no qual esclarece os itens apontados no referido relatório e sobre a possível convalidação dos atos.

### **II.1 - USO DO LOTE**

Vale rememorar, que foi encaminhado despacho (77943909) com alguns questionamentos à Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília - SCUB/SEDUH a fim de dirimir as dúvidas de legislação durante a análise deste processo por parte desta Comissão. Àquela Subsecretaria respondeu aos questionamentos por meio do Parecer Técnico 206/2022 (79620630) e dentre os questionamentos está a questão do uso permitido para o lote, que fora respondido conforme trecho extraído do Parecer:

*"...A primeira indicação do lote 2/11 do Trecho 2 do SCES consta da primeira planta de parcelamento urbano do setor, a planta SCE PR-1/1, elaborada em 20/7/1960, tendo sido substituída pelo desenho da planta SCE PR-1/2, parcialmente indicado na Figura 1 a seguir, que foi registrada em cartório competente em 15/2/1974. Nessa última é possível verificar a indicação de destinação para restaurante do lote 2/11 do Trecho 2 do SCES.*

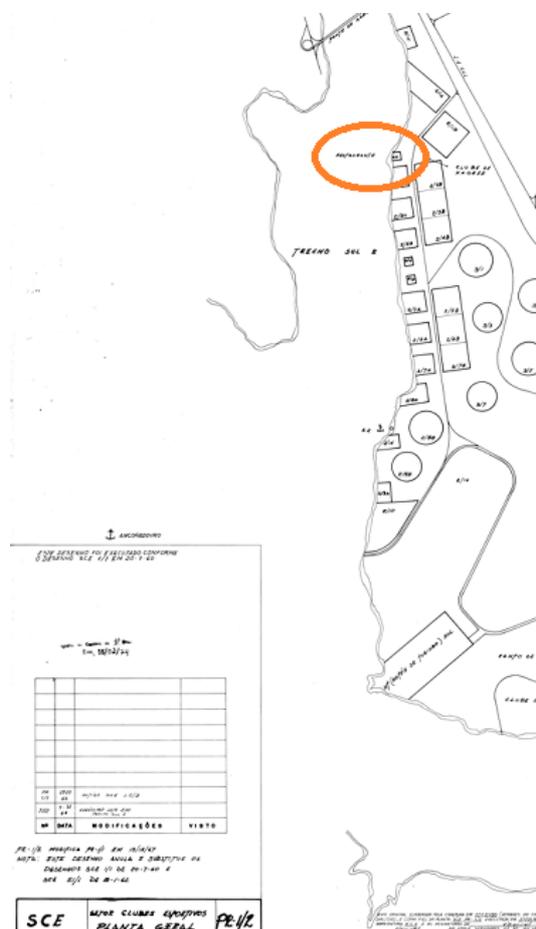


Figura 1 . Planta SCE PR-1/2

A planta SCE Sul PR-6/2, parcialmente indicada na Figura 2, de 24/10/1966, devidamente aprovada e registrada em cartório competente em 15/2/1974, foi elaborada para obter o registro cartorial dos lotes nela definidos (traz em seu carimbo o nome 'Locação'), bem como as coordenadas topográficas de locação dos lotes nela contidos, incluindo o lote 2/11 do Trecho 2. Embora a planta SCE Sul PR-6/2 seja uma planta de definição de parcelamento urbano e não de parâmetros de ocupação, nela constam notas relativas ao uso/atividades permitidas exclusivamente para os lotes 2/13, 2/14 e 2/15, bem como define os afastamentos de 5,00 metros para todos os lotes nela contidos.

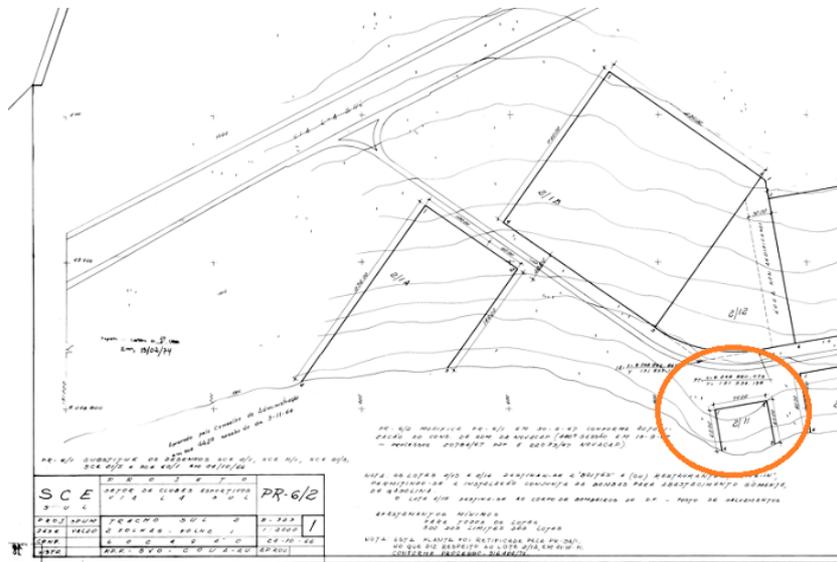


Figura 2 . Planta SCE Sul PR-6/2

O uso/atividade do lote 2/11 foi ratificado em 1979 com a aprovação da planta gabarito SCE Sul PR-66/1, parcialmente indicada na Figura 3, planta definida para conter os parâmetros de ocupação (gabarito), conforme consta da Figura 3 a seguir, que indica claramente a destinação do lote 2/11 para atividade de restaurante já definida no parcelamento original do setor pela planta SCE PR-1/2.

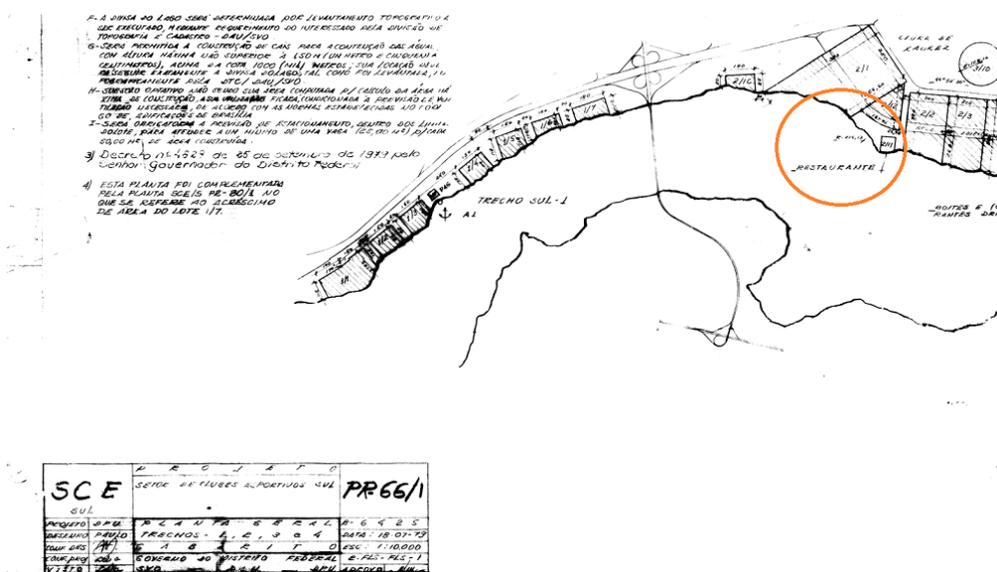


Figura 3 . Planta SCE Sul PR-66/1

Ressaltamos que a planta SCE Sul PR-66/1 é uma planta do tipo gabarito, ou seja, destinada a definir parâmetros de ocupação, cujo objeto são os lotes destinados a clubes esportivos, aqueles hachurados na planta, cujos parâmetros de ocupação constam dos itens 1 e 2 da Observação.

Considerando que a planta SCE Sul PR-66/1 tem como objeto somente os lotes hachurados e não se aplica ao lote 2/11, cumpre observar que o lote 2/11 possui somente os seguintes parâmetros de ocupação, aprovados regularmente nos instrumentos acima citados desde sua definição em 1960 e seu registro cartorial em 1974:

1. Destinação: Atividade de RESTAURANTE: planta SCE PR-1/2;
2. Afastamentos de 5 metros em cada divisa do lote – Planta SCE Sul PR-6/2
3. Legislação edilícia genérica e afeta à divisa com o Lago Paranoá."

Portanto, considerando as informações prestadas pela SCUB quanto a norma urbanística aplicável e a dúvida referente ao uso do lote, a autora do projeto informa no recurso que o uso previsto é o determinado na SCES PR 1/2 baseado no Parecer da SCUB citado acima o qual corroboramos.

II.2 - TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO/CONSTRUÇÃO

Em relação a Taxa máxima de construção/Taxa máxima de Ocupação, a autora menciona novamente o Parecer Técnico da SCUB (79620630) o qual esclarece que para o lote em questão não se aplicam os parâmetros de taxa de ocupação e taxa de construção contidos na PR 66/1 pois estes tem como objeto somente os lotes hachurados daquela PR, não se aplicando ao lote 2/11. Reforça ainda que os parâmetros aplicáveis ao lote seriam apenas Uso, afastamento e legislação edilícia genérica e afeta à divisa com o Lago Paranoá. A autora esclarece ainda que quanto à solicitação do arquivo em meio digital (DWG) do projeto aprovado em 27 de dezembro de 2010, que não há óbice em fornecê-lo a este órgão, a fim de embasar o levantamento dos dados.

Já que não existe estes parâmetros na norma urbanística entendemos que não há o que dizer sobre irregularidade pois não se aplicam ao lote em questão.

### **II.3 - AFASTAMENTO MÍNIMO OBRIGATÓRIO**

Quanto ao afastamento mínimo obrigatório, a autora alega que os afastamentos definidos no projeto, seguiram na época a PR 6/2 e quanto ao subsolo, este não tinha ocupação definida em norma. Como no projeto idealizado era um pavimento semi-enterrado, foi permitido então que ele ocupasse todo o terreno. Quanto ao térreo, a autora esclarece ainda que a volumetria foi concebida somente com a escada frontal que atendia a todos os pavimentos e que após análise do CBMDF, foi exigido a colocação de 2 escadas de emergência no prédio, para permitir a distância máxima de 30m a ser percorrida. Informa também que na época o entendimento era que quando se tratava de escada de emergência seriam consideradas como obras complementares, sendo assim, foi permitido.

Sobre essa justificativa feita pela autora, esclarecemos que a PR 6/2 traz claramente sobre os afastamentos mínimos obrigatórios de 5,0m em cada divisa do lote e que o Código de Edificações vigente à época (Lei nº 2.105/98 e Decreto nº 19.915/98 e suas alterações) não contempla no Art. 151, que trata das obras complementares, os elementos constantes no projeto de arquitetura aprovado tais como vagas, escadas e DML no subsolo, a escada, central de GLP e lixeira no térreo, e a escada no 1º pavimento.

*"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;*

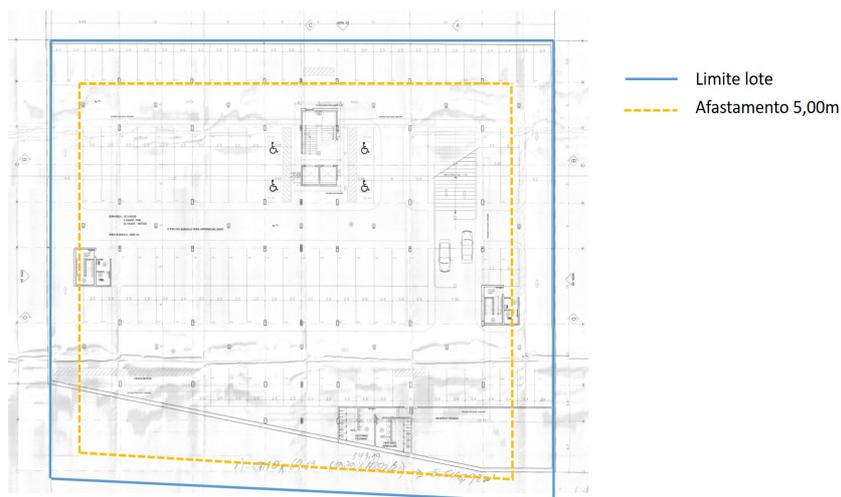
*VIII – churrasqueiras;*

*IX – pérgulas;*

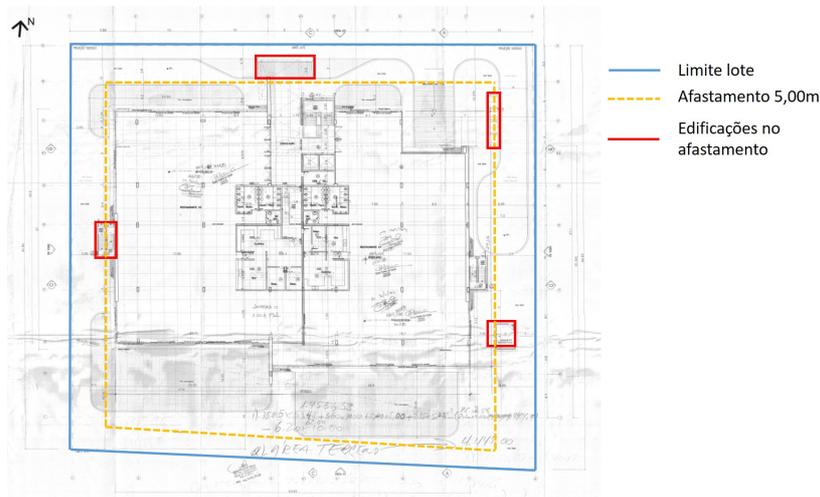
*X – marquises;*

*XI – subestações elétricas*

*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."*



**Planta Baixa - Subsolo**



Planta Baixa - Térreo



Planta Baixa - 1º pavimento

Além disso, o Art. 152 da mesma Lei esclarece que as obras complementares podem ocupar as faixas de afastamento observando a legislação de uso e ocupação do solo, ou seja, a PR 6/2. Portanto as edificações apresentadas em projeto estão infringindo o parâmetro urbanístico já que não se enquadram como obras complementares. Já a cobertura localizada na fachada frontal do lote e construída em parte no afastamento mínimo obrigatório, pode se enquadrar no Art. 151 inciso VI, sendo permitida como uma obra complementar, desde que tenha apenas a função de pequena cobertura.

#### **II.4 - AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DO IBRAM OU INDICAÇÃO NO PROJETO COM AS DEVIDAS COTAS POR SE TRATAR DE LOTE NA BEIRA DO LAGO**

Sobre a anuência do IBRAM, a autora alega que em nenhum momento durante o processo de aprovação do projeto foi solicitado pela Administração Regional essa anuência e, sobre a indicação no projeto das cotas de afastamento de 30,00m em relação à margem do lago Paranoá a mesma informa que está indicado na prancha 1/7.

Vale ressaltar que a anuência não é exigida na aprovação mas que deve ser cumprido o afastamento de 30m da divisa do Lago Paranoá. Ao analisar todo o processo de aprovação, não consta nenhum documento referente ao IBRAM e quanto às cotas, consta na prancha 1/7 a indicação da cota de 30m da edificação em relação às margens do Lago conforme figura abaixo e, que dentro desses 30m constam trechos com pavimentação permeável (concregrama).

- Linha demarcada do limite da faixa de 30m APP
- Cota de 30m indicada



### II.5 - QUANTITATIVO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS INDICADAS NO INFORMATIVO DE APROVAÇÃO nº 454/2010

Quanto ao quantitativo de unidades imobiliárias, podemos concluir que houve um erro material no preenchimento do Informativo de Aprovação 454/2010 já que ao comparar com as pranchas do projeto de arquitetura verificamos que as unidades imobiliárias indicadas nas plantas baixas são, de fato, restaurante 01, 02, 03. Sendo assim estariam de acordo com o uso/atividade permitido para o lote conforme a norma urbanística. Ademais, essa atividade na tabela de usos vigente na época da aprovação considerava unificados o uso comercial e o uso de prestação de serviços. Já a CNAE vigente, esses usos estão separados, sendo assim, a atividade "restaurante" está dentro do uso de Prestação de Serviços.

Quanto ao preenchimento na tabela 07 do Informativo de aprovação onde constam 02 lojas e 01 sala, entendemos que esse erro material poderá ser sanado quando da habilitação do projeto de modificação que foi protocolado e, que está sobrestado até a conclusão do processo nesta Comissão, indicando assim corretamente as nomenclaturas no Atestado de Habilitação conforme consta nas pranchas de arquitetura e o uso permitido pela norma.

PAVIMENTOS	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²)				SUBTOTAL	NUMERAÇÃO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS
	INICIAL	MODIFICAÇÃO				
		EXISTENTE	ACRESCIDA			
SUBSOLO	3.646,92				3.646,92	GARAGEM
TÉRREO	1.944,97				1.944,97	LOJAS 01 E 02
MEZANINO	288,19				288,19	CASA DE MÁQUINAS
1.º PAVIMENTO	252,41				252,41	SALA 03
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	6.132,49m²				6.132,49m²	

Tabela 07 do Informativo de Aprovação 454/2010

O interessado solicita também que caso não seja aceito por esta Comissão as justificativas técnicas para cada item elencado no Relatório Circunstanciado que seja encaminhado à CPCOE para análise conforme determina no Código de Edificações do DF.

### III - CONCLUSÃO

Pelo exposto, a Comissão de Verificação de Ilegalidades conclui:

**1. Uso do lote:** Quanto ao uso, esse item está sanado, já que o projeto aprovado consta a nomenclatura de restaurantes 01, 02 e 03 estando então de acordo com o uso definido na norma urbanística do lote, que é a PR 66/1.

**2. Taxa máxima de ocupação/construção:** Quanto a taxa de ocupação/taxa de construção, não há o que dizer sobre irregularidade pois esses parâmetros não se aplicam ao lote em questão.

**3. Afastamento mínimo obrigatório:** Tanto no subsolo como no térreo existem edificações aprovadas no afastamento mínimo obrigatório de 5,00m.

**4. Ausência de anuência do IBRAM ou indicação no projeto com as devidas cotas por se tratar de lote na beira do lago:** Não consta nenhuma documentação do IBRAM no processo apesar de não ser exigido essa anuência. E quanto as cotas na planta de locação, consta a cota de 30m da edificação em relação a margem do Lago.

**5. Quantitativo de Unidades Imobiliárias indicadas no Informativo de Aprovação nº 454/2010:** Quanto ao quantitativo de unidades imobiliárias, podemos concluir que houve um erro material no preenchimento do Informativo de Aprovação 454/2010 já que ao comparar com as pranchas do projeto de arquitetura verificamos que as unidades imobiliárias indicadas nas plantas baixas são, de fato, restaurante 01, 02, 03. Quando da nova habilitação do projeto de modificação que foi protocolado e, que está sobrestado até a conclusão do processo nesta Comissão, esse erro material poderá ser sanado indicando as nomenclaturas corretas nas pranchas de arquitetura e no Atestado de Habilitação.

Por fim, submetemos o Parecer à CPCOE ressaltando que o projeto se enquadra no Art. 76 da Lei 6.138/2018 (COE/DF).

**NATÁLIA DUTRA DE SOUSA**

Presidente

**RAYANE MONTEZUMA LEÃO**

Vice Presidente

**MARIA GABRIELA JAMAL PRATA VASCONCELOS DA SILVA**

Membro titular

**MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA**

Membro titular



Documento assinado eletronicamente por **NATÁLIA DUTRA DE SOUSA - Matr.0270518-4, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 19/05/2022, às 15:29, 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 **MARIA GABRIELA JAMAL P. V. SILVA - Matr.0268257-5, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 19/05/2022, às 15:39, 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 19/05/2022, às 16:00, 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 19/05/2022, às 16:02, 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=86066204)  
verificador= **86066204** código CRC= **8C95D791**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF