



**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 1/2021 - SEDUH/CAP/COVIR

**I - RELATÓRIO.**

1. Trata o processo n.º 0149-000870/2002 de aprovação de projeto e licenciamento de obras no imóvel situado na SHIN CA 09, lote 10, Lago Norte/DF.
2. Os autos vieram à Central de Aprovação de Projetos para análise e manifestação quanto ao requerido após a instauração de Processo Administrativo-Disciplinar - PAD, no qual levantou supostas irregularidades cometidas pela Administração do Lago Norte e expedição de Ordem de Serviço nº 71/2017, concluindo pela anulação do projeto de arquitetura, alvará de construção e carta de habite-se. Registra-se o expediente da PGDF/PGCONS (41168858) na qual solicita manifestação do órgão técnico competente (CAP/SEDUH) a respeito da possibilidade de aplicação da compensação urbanística, prevista na Lei Complementar nº 940/2018, cuja legislação figura-se mais recente aos fatos do presente processo.
3. O processo nº 149-000870/2002 iniciou-se em 21.11.2002 com requerimento de obra inicial, observada a aprovação inicial em 09.14.2003 (fls. 30 a 34), sendo emitido Alvará de Construção nº 054/2003 (fl. 88) e Carta de Habite-se nº 053/2005 (fl. 313), com a finalidade Comercial.
4. Em 14.09.2005, solicitou-se à Administração Regional do Lago Norte, por meio do Ofício nº 001/2005, o envio urgente do processo à Comissão de Sindicância da Secretaria de Coordenação das Administrações Regionais - SUCAR, mas somente na data de 10.03.2009, encaminhou-se o processo à Comissão de Inquérito da Coordenadoria das Cidades mediante solicitação expressa em Ofício nº 287/2009 - PAD (fl. 317), com objetivo de apurar responsabilidade administrativa na aprovação de projetos de arquitetura e licenciamento de obras em desconformidade com as normas urbanísticas e edilícias. Em março de 2010, a Comissão foi destituída.
5. Em janeiro de 2012 (fl. 350), tendo em vista a prescrição de punibilidade administrativa, a Diretoria Jurídica de Processos Administrativos e Disciplinares e de Fornecedores retornou a demanda à Administração Regional do Lago Norte e alertou para que a Agefis fosse comunicada das irregularidades apontadas no Relatório Técnico elaborado pela Comissão Disciplinar - PAD (fls. 351 a 369), visando adoção de ações cabíveis. Dentre as irregularidades apontadas no Relatório se encontram:

Projeto de Arquitetura aprovado com uso incompatível com o permitido. Pela norma, o uso é Comercial ou Institucional, mas configura-se o uso Residencial;

Aprovação sem referência da Cota de Soleira, pois no projeto não consta dessa informação. A Comissão de PAD calculou o valor em 1.036,721 m (fl. 364), conforme esclarecimentos da então SEDUMA sobre o cálculo, baseado na Norma específica do lote - NGB 126/99 (ponto médio da testada frontal do lote);

Coefficiente de Aproveitamento maior que o permitido em Norma (NGB 126/99 é de 1,0). A área computável encontrada no projeto é de 2.396,17 m<sup>2</sup>, extrapolando em 446,17 m<sup>2</sup>. Esta Comissão solicita que seja apresentado projeto em extensão (dwg) para conferência de área em projeto, pelo Setor de Cálculo desta Central;

Em relação à taxa de permeabilidade, o percentual previsto na NGB é de 20%, o que corresponde para o terreno, área mínima de 390,00 m<sup>2</sup>. Em projeto, foi encontrado 187,46 m<sup>2</sup> (jardins), o que corresponde a 9,61%, abaixo do indicado. Pavimentos executados em blocos de concreto, não são necessariamente permeáveis, não podendo ser computado à área permeável;

Emissão de Alvará de Construção em 24.04.2003 (fl. 88) e Cartas de Habite-se em 21.07.2005 (fl. 302) e em 20.09.2005 (fl. 313) em dissonância com a legislação pertinente e sem a devida cobrança correta de ODIR e ONALT.

6. Em agosto de 2012, o processo tramitou no âmbito da Administração Regional do Lago Norte, além da chefia de Gabinete, GEAPRO e ASTEC. Às fls 374, cópia do Ofício nº 15/2012 - Dijupadf/CAJ/Casa Civil, solicitando providências para sanear irregularidades apontadas no referido Relatório, circunstância que resultou na remessa dos autos à CAP para análise técnica. Após considerações da Diretoria de Viabilidade Legal, da Coordenação de Arquitetura - CAP, o processo foi direcionado à Assessoria Jurídica da CAP e sugeriu-se o envio de carta ao interessado, informando dos fatos contidos no Relatório Técnico da Comissão de Processo Administrativo Disciplinar da Coordenadoria das Cidades (fls. 351 a 369) e do Parecer de fls. 379 e 380 da DIV/COARQ/CAP/SEGETH indicando as irregularidades elencadas.

7. Ocorre que não houve manifestação do interessado no prazo deferido, de modo que o processo foi encaminhado à COLIC para providências de anulação de aprovação e alvará. Com efeito, a Nota Técnica nº 530.000.109/2016 - AJL/SEGETH sinalizou que o instituto correto é a anulação dos atos administrativos de aprovação e posterior envio à Agência de Fiscalização do Distrito Federal - AGEFIS, para conhecimento e adoção das medidas cabíveis à sua esfera de atuação.
8. Assim, foi publicada a Ordem de Serviço nº 71/2017.
9. O interessado apresentou recurso questionando os atos praticados pela Administração, alegando, em suma, a ocorrência de decadência, prejuízo à terceiros e o direito adquirido, considerando que a Carta de Habite-se já havia sido emitida, requerendo, ainda, a reconsideração do ato, e, caso contrário, envio do recurso à autoridade superior (fls. 434 a 455).
10. A Administração manteve sua decisão e encaminhou os autos para conhecimento e manifestação quanto ao recurso interposto (fl. 461) à Procuradoria Geral do Distrito Federal, considerando a melhor interpretação na coexistência dos princípios da legalidade e segurança jurídica, além da possibilidade de aplicação da compensação urbanística para, após, decisão final quanto à manutenção ou não do ato de anulação da aprovação de projeto de obra inicial, alvará de construção e da carta de habite-se.
11. Em 26.07.2019, a Procuradoria Geral do Distrito Federal por meio do despacho nº 33847580 - PGDF/PGCONS solicita pronunciamento do órgão técnico competente (CAP/SEDUH) a respeito da possibilidade de aplicação da compensação urbanística, prevista na Lei Complementar nº 940/2018, cuja legislação é mais recente aos fatos do presente processo.
12. Em Ofício nº 21/2020 - SEDUH/CAP (34509872) indica da incompatibilidade do partido arquitetônico com o disposto na legislação de uso e ocupação do solo, não sendo passível a regularização pela Compensação Urbanística, no que concerne o art. 6º do referenciado instrumento urbanístico:

*“É admitida a aplicação da compensação urbanística para regularização de edificações construídas dentro dos limites de lote ou projeção registrados no ofício de registro de imóveis competente, desde que abriguem usos permitidos pela norma urbanística, incidente no respectivo lote ou projeção.” (art. 6º LC 940/18, grifo nosso)*

13. A Procuradoria Geral, em despacho datado de 02.06.2020 (41168858) responde ao Ofício Nº 21/2020 - SEDUH/CAP, acerca da possibilidade de aplicação do instituto de compensação urbanística em que busca minimizar a ociosidade e a obsolescência de edificações construídas irregularmente e restabelecer a efetiva função social da propriedade urbana, trazendo regras rígidas em caso de indeferimento da regularização decorrentes do descumprimento da legislação urbanística aplicável ao lote ou à projeção. Nesse contexto, apresentada eventual solicitação no sentido de aplicar a compensação urbanística, esse pedido teria como base os preceitos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, que caracteriza o lote como CSIIIR 2 NO, sendo permitida habitação unifamiliar e multifamiliar, segundo a Tabela de Usos e Atividades.
14. Assim, a presente demanda foi submetida a esta Comissão 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.
15. Isso porque o Código de Obras e Edificações vigente, instituído pela Lei n.º 6.138, de 2018, prevê em seu art. 10, II, que compete à Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal (CPCOE) deliberar sobre a anulação ou a convalidação de atos administrativos e, como instância recursal, quanto ao indeferimento da habilitação do projeto arquitetônico. 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.
16. 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.**
17. 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.
18. Portanto, na presente hipótese, embora os atos de aprovação e licenciamento do projeto arquitetônico tenham sido praticados no âmbito da Administração Regional do Lago Norte/DF, compete a esta Comissão proceder à análise dos indícios de ilegalidade que serão a seguir expostos.

19. Nessa esteira, a COVIR elaborou o Relatório Circunstanciado n.º 18/2020 - SEDUH/CAP/COVIR (SEI [50775746](#)), elencando os indícios de irregularidades havidos no curso do licenciamento das obras em comento. Pugnou-se pela manifestação do interessado no que concerne ao uso incompatível, aprovação sem referência da cota de soleira, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade, falta da cobrança de ODIR e ONALT.

20. Em resposta, a interessada SILCO ENGENHARIA LTDA apresentou o documento sob índice [52404420](#), pugnando em requerer a admissão da incidência da decadência, a fim que se providencie a anulação do ato e a análise das justificativas apresentadas quanto ao uso, cota de soleira, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e alvará de construção/carta de habite-se em dissonância com a legislação e sem cobrança de ODIR e ONALT.

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

## **II - FUNDAMENTAÇÃO.**

22. Inicialmente, é válido recordar que a COLIC, ao anular a aprovação de projeto constante às fls. 30 a 34, o alvará de construção n.º 054/2003 e a carta de habite-se n.º 053/2005 embora supostamente revestida pelo manto do princípio da razoabilidade e pelo suposto interesse público, olvidou que na mesma esteira da razoabilidade caminham os princípios da legalidade e do devido processo legal, que, caso desatendidos, contaminam o ato administrativo praticado.

23. Nesse sentido, conforme dito alhures, a Lei n.º 6.138, de 2018, inaugurou rito e procedimento específico para apuração das ilegalidades havidas no curso do processo de licenciamento de obras, atribuindo à CPCOE a competência para anulação ou convalidação dos atos administrativos.

24. Dessa forma, o que está inicialmente sob a análise desta COVIR e, conseqüentemente, da CPCOE, **é o ato administrativo praticado pelo Administrador Regional do Lago Norte**. Caso entenda-se que os atos que culminaram no licenciamento da obra merecem ser mantidos, a CPCOE deverá necessariamente anular o ato praticado pelo Administrador Regional levado a cabo pela Ordem de Serviço n.º 71, de 02.10. 2017, que anulou o projeto arquitetônico aqui tratado, o respectivo alvará de construção e a carta de habite-se.

25. Do contrário, caso considerados insanáveis os vícios havidos no licenciamento de obras, entende-se necessária a convalidação do ato do Administrador Regional acima referenciado.

### **II.1 DO PRAZO DECADENCIAL PREVISTO NO ART. 76 DA LEI N.º 6.138, DE 2018, QUE REPLICA O DISPOSTO NO ART. 54 DA LEI N.º 9.784, DE 1999, RECEPCIONADA NO DISTRITO FEDERAL PELA LEI N.º 2.834, DE 2001.**

26. Antes de adentrar à análise técnica do licenciamento de obras em comento, se mostra necessário recordar que o art. 76 da Lei n.º 6.138, de 2018, ao disciplinar a possibilidade de anulação de atos administrativos proferidos no curso do processo de licenciamento de obras, estabeleceu o prazo decadencial de 5 anos para, veja-se:

Art. 76. O direito da Administração Pública de anular os atos administrativos de que decorram efeitos favoráveis para o interessado decai em 5 anos, contados da data em que foram praticados, salvo comprovada má-fé do interessado.

27. In casu, conforme se extrai do relato acima elaborado, percebe-se que a aprovação do projeto arquitetônico se deu em 09.04.2003, o respectivo alvará de construção foi expedido em 24.04.2003 e a carta de habite-se expedida em 20.09.2005. As anulações, por sua vez, ocorreram apenas em 02 de outubro de 2017, embora a Coordenadoria das Cidades, em sua Comissão de Processo Administrativo - PAD, tenha constatado o vício em 17.07.2009, nos termos do relatório (fls. 351 a 369).

28. Conclui-se, portanto, que a anulação do projeto, do alvará de construção e da carta de habite-se ocorreu quando já expirado o prazo decadencial acima indicado.

### **II.2 ATENDIMENTO AO USO COMPATÍVEL COM O PERMITIDO EM NORMA.**

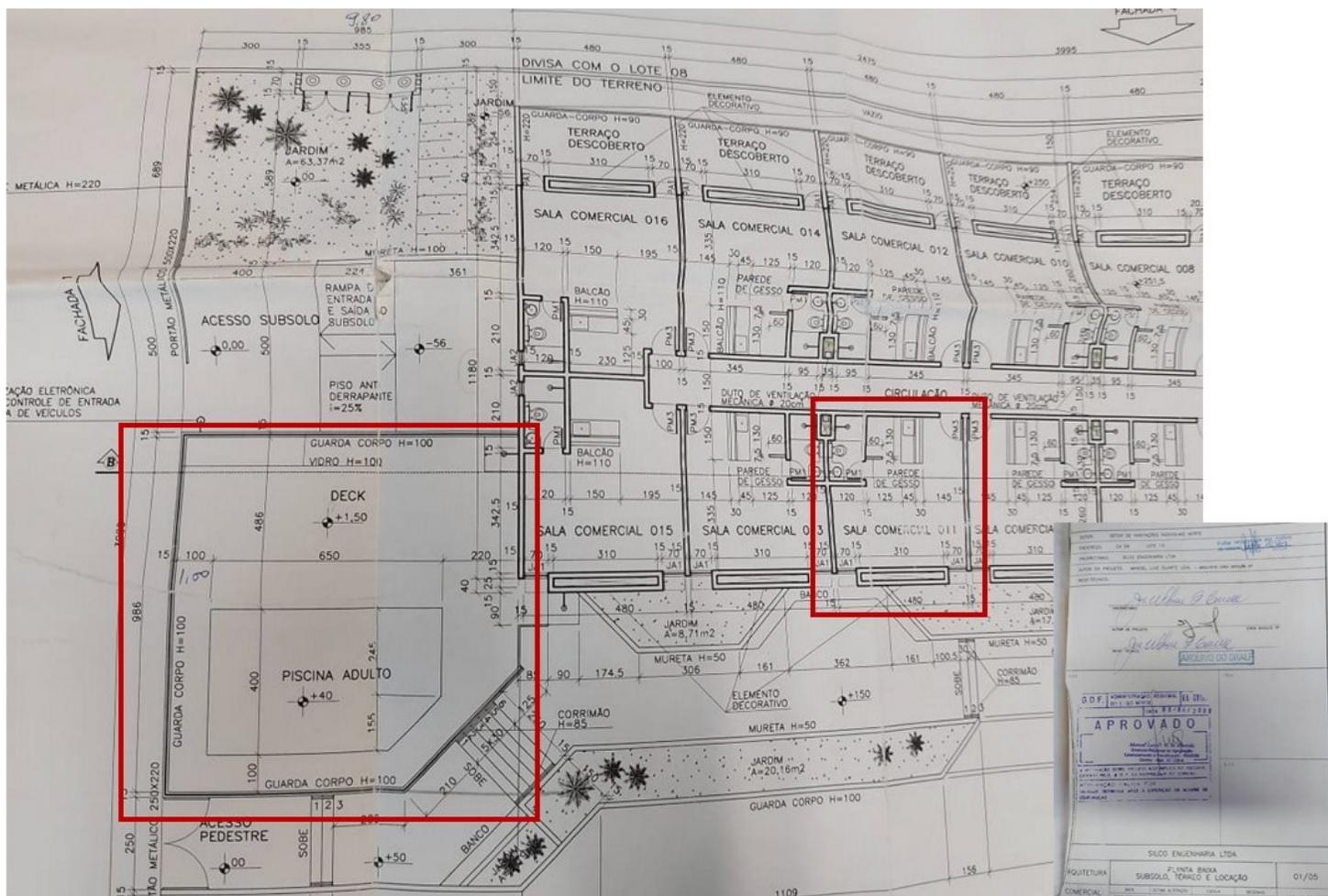
29. Caso entenda-se superada a decadência do direito de anular os atos administrativos, passa-se às questões técnicas.

Referente ao uso compatível com a norma, vale indicar, primeiramente, que a norma do endereço em tela é a NGB 126/99 e o uso e atividades permitidos são:

C.A. 09 lts. 1 a 20	R1	Comércio, prestação de serviços e uso coletivo (institucional), cujas atividades permitidas são aquelas definidas para os lotes do tipo R1, conforme tabela em anexo.
---------------------	----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

imagem 01 - usos e atividades NGB 126/99

30. O projeto aprovado em 09.04.2003, conforme identificado na imagem abaixo, apresenta em sua configuração arquitetônica, existência de piscina adulta no térreo e nos ambientes denominados como "salas comerciais" no pavimento térreo e demais, banheiros e copa nas referidas unidades imobiliárias.



31. Tais colocações estão respaldadas no Código de Edificações do Distrito Federal vigente à época, no qual define no Art. 2, do Decreto nº 19.915/1998, os seguintes conceitos quanto a diferença entre banheiros e sanitários:

IX – banheiro – compartimento destinado à higiene pessoal, provido de, no mínimo, vaso sanitário, chuveiro e lavatório;

XXXII – *lavabo* – *compartimento destinado à higiene pessoal e provido de, no máximo, um vaso sanitário e um lavatório, o mesmo que sanitário; (grifo nosso)*

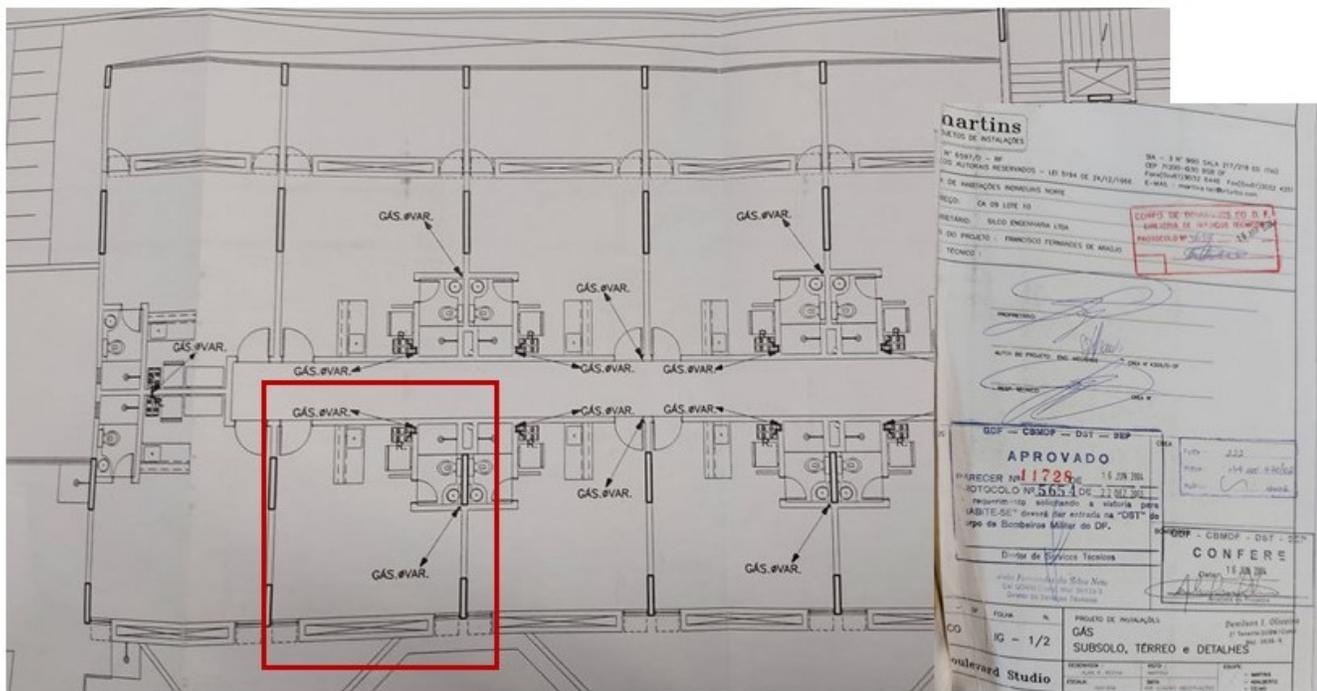
XLVIII – *sanitário* – *o mesmo que lavabo;*

32. Ressalta-se que a aprovação apresenta "banheiro" existente nos compartimentos em todos os pavimentos, uma vez que não poderia acontecer, sendo que o Código, em seu Art. 193 diz:

Art. 193. **Será obrigatória a existência de sanitário em sala comercial**, obedecida a proporção de um sanitário para cada sessenta metros quadrados ou fração de área.

§1º **O sanitário de que trata o caput será provido de no máximo, um vaso sanitário e um lavatório.** (grifo nosso)

33. Outro ponto que merece atenção são os projetos de instalações que apresentam pontos em todas as unidades imobiliárias, como exemplo abaixo, da instalação de gás:



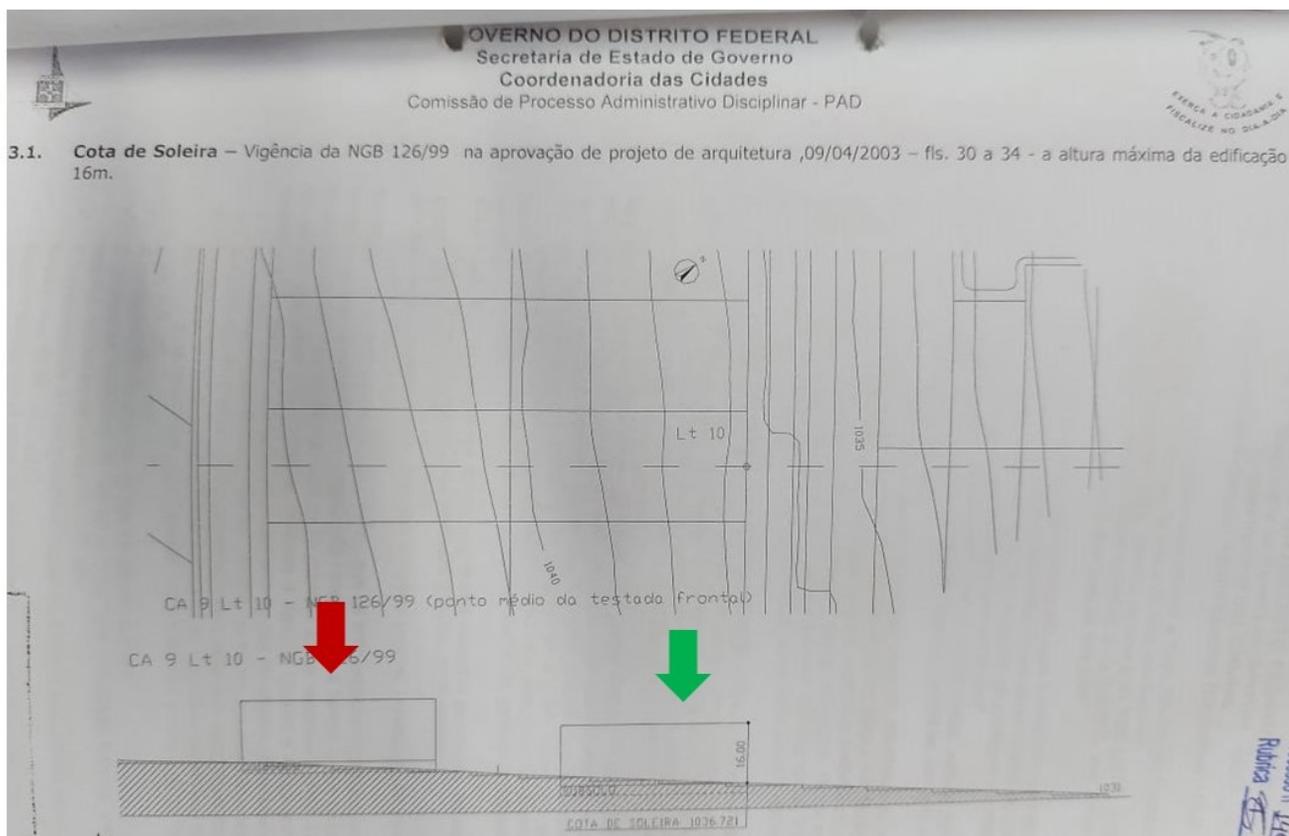
34. Registra-se os documentos relativos às Guias de Controle de Fiscalização de Obras, fornecidas pela então Agefis, fls. 334 e 335, referente às alíquotas praticadas pelo cálculo de IPTU, se residenciais ou comerciais. Em sua grande maioria, foi constatado alíquota sobre uso residencial.

35. Assim, constata-se que os projetos de arquitetura aprovados e licenciados, podem configurar o uso "residencial", uso esse não permitido em norma urbanística para o endereço em tela.

### **II. 3 DA APROVAÇÃO SEM A COTA DE SOLEIRA.**

36. Foi verificado que em projeto, não consta a informação da referência da cota de soleira, ponto a ser fornecido por técnico da Administração Regional, conforme Art 2º do Decreto nº 19.915/1998. Em 21.11.2017, foi anexado documento emitido pela Administração Regional do Lago Norte, fl. 457, onde registra-se a aferição da cota de soleira, adotada pela norma anterior (107/93 - ponto médio do lote) e não pela vigente, NGB 126/99, que estabelece como ponto de aferição, "ponto médio da testada frontal".

Em consulta à então SEDUMA, foram elaborados cálculos com base a norma vigente, chegando -se ao valor numérico de 1.036,721 m. Percebe-se diferença na locação da edificação, conforme documento da Comissão, fl. 365.



Indicação da cota de soleira fornecida pela SEDUMA, conforme NGB 126/99

37. Nesse raciocínio, a COVIR entende que houve ganho em altura e número de pavimentos, conforme documento anterior indicado.

#### **II. 4 DO DESATENDIMENTO DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO E DA TAXA MÍNIMA DE ÁREA PERMEÁVEL.**

38. O interessado alega que a construção seguiu conforme projeto aprovado, licenciado pelo Alvará de Construção nº 054/2003. Porém, conforme alega o interessado em seu recurso da impossibilidade de cálculo de áreas do projeto licenciado, foi aferido pelo Setor de Cálculo desta Central, o projeto contido no processo físico (fls. 30 a 34), volume 1, com aprovação em 09.04.2003 aos itens referentes ao coeficiente de aproveitamento e a taxa mínima de área permeável.

39. Em resposta, SEI 54737891, constatou-se, conforme Memória de Cálculo abaixo (realizada pelas pranchas físicas), que o coeficiente de aproveitamento não foi respeitado pela NGB 126/99 (aproximadamente 1,05 em projeto, quando em norma autoriza, 1,0). A taxa mínima de permeabilidade também não foi considerada, pois a norma exige 20% e foi atendido aproximadamente 7%. Pavimentos executados em blocos de concreto, não são necessariamente permeáveis, não podendo ser computado à área permeável. Vale ressaltar que não foi localizado os referentes pisos pelo Setor de Cálculo e não consta no processo, laudo técnico referente aos mesmos.

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH  
Central de Aprovação de Projetos - CAP

**DESPACHO**

À Analista Juliana Calvelhe  
Encaminhado a memória de cálculo dos seguintes itens conforme solicitação acostada ao nº SEI 54380026.

Área do lote:  
Área do lote/projeção (m²) 1.950,00

Área construída da edificação:

PAVIMENTO	ÁREA DA SUPERFÍCIE COBERTA LIMITADA PELO PERÍMETRO EXTERNO DA EDIFICAÇÃO (m²)	ÁREA DOS PAVIMENTOS EXCLUÍDOS (m²)						ÁREA DE CONSTRUÇÃO POR PAVIMENTO (m²)
		Elevadores	Prismas de Aeração / Iluminação	Poços Técnicos	Balraí	Pérgula	Vazio	
Subsolo	663,32	5,63	0,00	3,09	0,00	0,00	0,00	664,60
Térreo	489,47	5,63	0,00	9,59	0,00	0,00	0,00	474,25
1º Pavimento	489,47	5,63	0,00	9,59	0,00	0,00	0,00	474,25
2º Pavimento	435,29	5,63	0,00	9,59	0,00	0,00	0,00	420,07
3º Pavimento	376,88	5,63	0,00	9,59	0,00	0,00	0,00	361,66
4º Pavimento	314,24	0,00	0,00	6,15	0,00	0,00	0,00	308,09
Banheira	74,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	74,73
Res. Superior	23,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23,21
<b>TOTAIS</b>	<b>2.866,61</b>	<b>28,16</b>	<b>0,00</b>	<b>47,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.796,86</b>

Área computável da edificação:

PAVIMENTO	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m²)	ÁREAS DESCONSIDERADAS (m²)						ÁREA COMPUTÁVEL POR PAVIMENTO (m²)
		Reservatórios Inferior / Superior	Escadas Emergência	Garagens / Depósitos	Galerias Marquises Garrais (Varandas Com. Usos)	Compartimentos Técnicos (Áreas Comuns)	Molduras e Brises	
Subsolo	664,60	0,00	0,00	612,83	0,00	41,77	0,00	0,00
Térreo	474,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	474,25
1º Pavimento	474,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	474,25
2º Pavimento	420,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	420,07
3º Pavimento	361,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	361,66
4º Pavimento	308,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	308,09
Banheira	74,73	0,00	0,00	0,00	0,00	74,73	0,00	0,00
Res. Superior	23,21	23,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAIS</b>	<b>2.796,86</b>	<b>23,21</b>	<b>0,00</b>	<b>612,83</b>	<b>0,00</b>	<b>116,60</b>	<b>0,00</b>	<b>2.038,32</b>

Coeficiente de Aproveitamento máximo:	1,00	1.950,00m² x 1,00 = 1.950,00m²
Memória (m²)	1.950,00	Em projeto
Taxa de Ocupação pela LUOS (%):	70%	1.950,00m² x 70% = 1.365,00m²
Memória (m²)	1.365,00	474,25
Taxa de Permeabilidade (%):	20%	1.950,00m² x 20% = 390,00m²
Memória (m²)	395,00	129,90
		7%

Analista de CAP - Setor de Cálculo  
CAP/ SEDUH  
Mat. nº 288.907-9  
CREA: 25018 D/DF

## II. 4 DA EMISSÃO DO LICENCIAMENTO DA OBRA SEM RECOLHIMENTO DAS OUTORGAS - ODIR e ONALT.

40. Foi apresentado no recurso, (52404420), conforme Anexo I, o pagamento referente a outorga do direito de construir - ODIR, pelo aumento do potencial que correspondia a 0,6, indicado à NGB 107/93, que regia anteriormente o lote e passou a ser, conforme NGB 126/99, 1,0. O cálculo feito pela Administração Regional do Lago Norte - Serviço de Licenciamento de Obras Econômicas - SOLAE, fl. 112, informa a memória de cálculo referente ao valor de R\$ 9.584,30 (nove mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e trinta centavos), no qual foi apresentado o comprovante de pagamento sobre o referido valor (fl. 115). Restou superada essa outorga.

41. Em relação a outorga onerosa de alteração de uso - ONALT, a NGB 126/99, traz no item 18.e, em disposições gerais, da aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, instituída pela Lei Complementar nº 294/2000, nos termos do disposto no Decreto nº 23.714, que aprova a referida NGB. A Norma antecedente, previa o uso INSTITUCIONAL e norma vigente traz usos e atividades variados, como a imagem 01 apresentada. Dessa forma, foi apurado, no âmbito da TERRACAP, fls. 166 e 167, valor referente ao motante de R\$ 155.350,00 (cento e cinquenta e cinco mil, trezentos e cinquenta centavos), porém foi encontrado no processo, parcela do sinal de 10% (dez por cento), paga em 06.06.2005, no valor de R\$ 15.791,86 (quinze mil, setecentos e noventa e um reais e oitenta e seis centavos). Em despacho, fl. 293, existe processo de compensação da ONALT com precatório junto à Secretaria de Fazenda, a depender da Procuradoria Geral do Distrito Federal quanto a certeza, liquidez e exigibilidade do precatório oferecido.

## II.5 DA POSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO, EM TESE, DA EDIFICAÇÃO À LUZ DA NORMA HOJE REGENTE.

42. Quanto ao ponto, necessário recordar que o art. 86, §1º, do Decreto n.º 39.272, de 2018 indica que a atuação da análise da COVIR deve considerar o disposto no Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 13.655, de 25 de abril de 2018. Nesse rumo, aludida norma dispõe, expressamente, que a decisão que indicar irregularidade ou invalidação de ato deve *indicar as condições para que a regularização ocorra de modo proporcional e equânime e sem prejuízo aos interesses gerais, não se podendo impor aos sujeitos atingidos ônus ou perdas que, em função das peculiaridades do caso, sejam*

*anormais ou excessivos.*

43. Nesse raciocínio, a COVIR entende que, sob a ótica da legislação hoje regente - LUOS, é possível atender a questão de uso, pois o lote é classificado como CSIIR NO, que permite: Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos. Apresentam 2 subcategorias: CSIIR1 NO e CSIIR2 NO. O referido lote é classificado como **CSIIR2 NO**, localizado em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros.

44. Ademais, a Lei Complementar n.º 940, de 12 de janeiro de 2018, admite a aplicação da compensação urbanística para regularização de edificações construídas dentro dos limites de lote ou projeção registrados no ofício de registro de imóveis competente, desde que abriguem usos permitidos pela norma urbanística incidente no respectivo lote ou projeção (art. 6º).

45. No caso em apreço, portanto, em tese é possível a regularização da edificação utilizando-se dos institutos acima indicados, bastando ao interessado cumprir as condições expressas nas aludidas normas.

### **III - CONCLUSÃO.**

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

- i) a anulação da aprovação do projeto, do alvará de construção e da carta de habite-se foi ultimada quando já expirado o prazo decadencial de 5 (cinco) anos previsto no art. 76 da Lei n.º 6.138, de 2018;
- ii) a aprovação do projeto e o alvará de construção afrontaram a norma específica do lote no que diz respeito à taxa mínima de permeabilidade, uma vez que o projeto arquitetônico previu o percentual de 7%, enquanto a norma exige, no mínimo, 20%;
- iii) constatou-se que o coeficiente de aproveitamento não foi respeitado pela NGB 126/99 (1,05 em projeto, quando em norma autoriza, 1,0).

47. 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 descuar.

É o parecer, que com fulcro no art. 86, §5º, II, do Decreto n.º 39.272, de 2018, ora submetemos à apreciação da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal (CPCOE).

**MARIANA ALVES DE PAULA**

Presidente

**RAYANE MONTEZUMA LEÃO**

Vice-Presidente

**MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA**

Membra titular

**MARIA GABRIELA JAMAL P. V. SILVA**

Membra titular



**Membro da Comissão de Irregularidades**, em 29/01/2021, às 14:44, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **RAYANE MONTEZUMA LEO - Matr.1661473-9**, **Membro da Comissão de Irregularidades**, em 29/01/2021, às 15:18, 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 **MARIA GABRIELA JAMAL P. V. SILVA - Matr.0268257-5**, **Membro da Comissão de Irregularidades**, em 29/01/2021, às 16:43, 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 29/01/2021, às 17:05, 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= **54319169** código CRC= **CBA5B2B2**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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