



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 5/2021 - SEDUH/CAP/COVIR

I - RELATÓRIO.

1. O presente processo trata de solicitação de Plano de Ocupação para empreendimento situado no **SMPW Q 13 CJ 7 LT 2**. A demanda vem sendo impulsionada pelo Proprietário, que submeteu o referido projeto à CAP, em 15 março de 2019.

2. Posteriormente à análise técnica, verificou-se que os afastamentos frontal e lateral do projeto de arquitetura visado pela Administração Regional em 06 de novembro de 1998, licenciado com Carta de Habite-se nº 74/99 (Id. SEI-21771773 ou fl. 64 do processo físico), assim como o projeto de modificação com acréscimo de área visado em 02 de dezembro de 2010, também pela Administração Regional, e licenciado pela Carta de Habite-se nº 49/12, (id. SEI-21772866 ou fl. 184 do processo físico), divergem do Plano de Ocupação apresentado, **no que se refere a locação da Unidade A.**

3. Providenciadas as respectivas notificações de exigência, dentre elas sobre os afastamentos, a interessada apresentou uma carta em 28 de abril de 2020 confirmando que a locação da planta aprovada pela Administração Regional encontra-se em desacordo com a realidade, não obstante havia sido emitido o licenciamento de Carta de Habite-se para a edificação.

***“Ocorre que a edificação existente de Habite-se nº74/99 não está locada seguindo os afastamentos em relação ao lote que constam no Projeto Legal Aprovado à época e venho apresentar a situação de implantação real”.**(grifo nosso)*

4. Importante salientar que os projetos visados pela Administração Regional foram analisados à luz do Decreto "N" nº 596 - de 8 de março de 1967, que no seu artigo 129 expressa:

“Art. 129. No Setor de Mansões Suburbanas o projeto de urbanização que estabelece seus limites, a localização e dimensões dos lotes, foi elaborado pela Coordenação de Arquitetura e Urbanismo.

§ 1º As normas e gabaritos específicos para os lotes destinados a mansões são os seguintes:

[...]

***II — As construções deverão obedecer ao afastamento mínimo de 10,00 m de todos os alinhamentos ou divisas, salvo o previsto no item VI;**(grifo nosso)*

III — Em cada lote serão permitidas somente três unidades residenciais, caracterizadas como residência-sede, residência para hóspedes e residência para caseiro;

[...]

5. Sendo assim, a CAP verificou que de fato a edificação estava construída com 5 metros de afastamento e não com 10 metros como determinado no Decreto supracitado, portanto, ultrapassando o limite para os afastamentos mínimos obrigatórios frontal e lateral da legislação vigente na época da

aprovação.

6. Vale ressaltar que os relatórios de vistoria para emissão das Cartas de Habite-se informavam que a edificação obedecia ao projeto aprovado. (id. SEI- 21771773 ou fl. 54 do processo físico).

7. 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.

8. 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.

9. 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.**

10. 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.

11. Portanto, na presente hipótese, embora os atos de aprovação e licenciamento do projeto arquitetônico tenham sido praticados no âmbito da Administração Regional, compete a esta Comissão proceder à análise dos indícios de ilegalidade que serão a seguir expostos.

12. Nessa esteira, a COVIR elaborou o Relatório Circunstanciado n.º 1/2021 - SEDUH/CAP/COVIR (SEI [54949404](#)), elencando os indícios de irregularidades havidos no curso do licenciamento das obras em comento. Pugnou-se pela manifestação do interessado no que concerne aos afastamento mínimos obrigatórios.

13. Em resposta, a interessada apresentou o documento sob índice [63851927](#), informando:

"Como o afastamento existente era menor que o exigido para lotes (10 metros), mas estava dentro do afastamento exigido para as unidades em análise no Plano de ocupação (5 metros), providenciei os últimos ajustes solicitados pelo analista e foi possível a aprovação do plano de ocupação em dezembro de 2020."

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

II-FUNDAMENTAÇÃO

15. Inicialmente, a título de perfeito entendimento da matéria, transcreve-se o texto do aludido Decreto nº 39.272 de 02 de agosto de 2018:

"Art. 86. Quando for identificado indício de ilegalidade, devidamente fundamentado, o processo deve ser submetido a uma comissão formada por 3 servidores do órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações, a quem cabe verificar:

I - a existência de indícios de atividade ilegal;

II - a existência de indícios de lesão ao interesse público ou prejuízo a terceiros;

III - a necessidade de anulação ou convalidação.

§1º A análise da comissão 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.

§2º A comissão deve elaborar, no prazo de 60 dias, relatório circunstanciado a ser encaminhado ao interessado para manifestação.

§3º O interessado tem o prazo de 30 dias para manifestação, podendo ser prorrogado por igual período mediante pedido justificado.

§4º Após a manifestação do interessado, a comissão deve emitir parecer no prazo de 30 dias.

§5º Após a emissão do parecer, a comissão:

I - Pode recomendar ao titular do órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações as providências contidas no §2º do art. 73 da Lei nº 6.138, de 2018;

II - Deve encaminhar o processo à CPCOE para deliberação quanto à convalidação ou anulação dos atos administrativos, caso o parecer não afaste os indícios de irregularidade.

§6º Em projeto de modificação, cabe a análise integral do processo, se for o caso.

§7º É facultado ao interessado apresentar projeto de modificação no qual sejam sanadas as irregularidades existentes, observado o disposto no art. 25 deste Decreto, sem prejuízo do procedimento previsto neste artigo e da aplicação do art. 87."

16. Sucede que o §7º do art. 86 do referido decreto faculta ao interessado apresentar projeto de modificação sanando as irregularidades existentes.

17. Perante o exposto, essa divergência não impediu a aprovação do Plano de Ocupação, pois a norma que atualmente rege o lote para fins de constituição de plano de condomínio é a NBR 119/97 e nela está determinado que todos os afastamentos mínimos obrigatórios deverão ser de 5 metros, de modo que, ao requerer, o proprietário, a aprovação do Plano de Ocupação para estabelecer um condomínio, a edificação alinhou-se à norma, obedecendo os afastamentos mínimos obrigatórios.

18. Em 18/12/2020, fundamentado nas normas hoje vigentes, foi aprovado o novo Plano de Ocupação apresentado sanando as irregularidades apontadas outrora engendradas. (id. SEI- 52950746). A aprovação levada a cabo pela CAP, conquanto possibilite a efetiva regularização do licenciamento, não afasta a necessidade da emissão do presente parecer e sua submissão à CPCOE, por força do disposto na segunda parte do acima colacionado art. 86, §7º, do Decreto n.º 39.272, de 2018, bem como porque à luz dos arts. 10, II e 74 da Lei n.º 6.138, de 2018, cabe exclusivamente à CPCOE a convalidação dos atos administrativos praticados no processo de licenciamento de obras, senão vejamos:

Art. 10. Compete à CPCOE:

(...);

II - deliberar sobre a anulação ou a convalidação de atos administrativos e, como instância recursal, quanto ao indeferimento da habilitação do projeto arquitetônico, da licença de obras, da carta de habite-se ou do atestado de conclusão;

Art. 74. A aplicação da anulação ou da convalidação do ato administrativo, após a apuração realizada em processo específico, deve ser realizada pela CPCOE, cabendo recurso ao CONPLAN.

19. Esse é a fundamentação daquilo que é relevante para a conclusão a seguir.

III- CONCLUSÃO

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

i) Embora a edificação tenha sido locada desrespeitando os afastamentos, visto que a norma superada definia que as construções deveriam obedecer ao afastamento mínimo de 10,00 metros de todos os alinhamentos ou divisas, foi possível regularizar a questão utilizando da norma corrente, NBR 119/97, que determina que todos os afastamentos mínimos obrigatórios deverão ser de 5 metros;

ii) Posto que a irregularidade fora sanada com a recente aprovação do Plano de Ocupação, a presente demanda restou 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 no que tange apenas a existência de atividade ilegal e indícios de lesão ao interesse público ou prejuízo a terceiros;

iii) Em face do exposto, conforme mencionado no parágrafo 15 do Relatório Circunstanciado n.º 1/2021 - SEDUH/CAP/COVIR, a Carta de Habite-se n.º 074/99 fora emitida desconsiderando a situação real da edificação;

iv) A aprovação levada a cabo pela CAP, conquanto possibilite a efetiva regularização do licenciamento, não afasta a necessidade da emissão do presente parecer e sua submissão à CPCOE, por força do disposto na segunda parte do acima colacionado art. 86, §7º, do Decreto n.º 39.272, de 2018, bem como porque à luz dos arts. 10, II e 74 da Lei n.º 6.138, de 2018, cabe exclusivamente à CPCOE a convalidação dos atos administrativos praticados no processo de licenciamento de obras.

20. 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

CAMILA ALMEIDA REIS DE LIMA

Membra titular

MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA

Membra titular

MARIA GABRIELA JAMAL P. V. SILVA

Membra titular



Documento assinado eletronicamente por **MARIANA ALVES DE PAULA - Matr.0158072-8, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 24/06/2021, às 15:21, 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 24/06/2021, às 16:57, 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 24/06/2021, às 17:13, 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 24/06/2021, às 18:06, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **CAMILA ALMEIDA REIS DE LIMA - Matr.2679019-9, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 24/06/2021, às 18:21, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=63940310 código CRC= **868BB2A2**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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