



## 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 7/2021 - SEDUH/CAP/COVIR

**I - RELATÓRIO.**

1. O presente expediente decorre do processo 0132-000188/2009, referente à aprovação de projeto de imóvel situado na Rua 03 Norte, Lote 05, Condomínio do Villa Grécia – Águas Claras/DF. Os autos foram encaminhados à Central de Aprovação de Projetos para verificação da legalidade da aprovação do projeto realizada perante a Administração Regional de Águas Claras.
2. Aquela demanda teve início em 18 de agosto de 2003 perante a Administração Regional de Águas Claras, sendo os autos instruídos com a Anotação de Responsabilidade Técnica, taxa de fiscalização de obras e escritura pública de compra e venda.
3. Em 25 de agosto de 2003, ocorreu a aprovação do projeto para o uso coletivo dos Blocos A e B (fls. 03/10). Posteriormente, efetuou-se o Alvará de Construção nº 77/2004, com área total de 15.289,23 m<sup>2</sup> (fl. 18-v), sendo oportuno destacar que esse Alvará de Construção foi expedido para a finalidade comercial, contrário ao uso coletivo previsto no projeto em prancha aprovado.
4. Na data de 23 de junho de 2008, o interessado requereu Carta de Habite-se (fl. 24).
5. Cita-se a juntada do contrato particular de promessa de compra e venda firmado entre o promitente comprador Waldemar de Paula Curado e a promitente vendedora Sólida Construções Ltda. acerca da Unidade nº 401, Bloco B – Villa Grécia Stúdio (fls. 32-v/34-v).
6. Em 16 de setembro de 2003, houve a declaração de aceite para a Carta de Habite-se emitida pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal, conforme cópia de publicação no Diário Oficial da União (fl. 41).
7. Importante mencionar o protocolo nos autos do Estatuto Social da Associação Villa Grécia, de direito privado, fundada em 10 de novembro de 2013, com o objetivo de promover a regularização jurídica do referido empreendimento (fls. 124/130), destacando-se a finalidade de representar coletivamente proprietários, cessionários de direitos, adquirentes das unidades habitacionais e moradores do empreendimento.
8. Na data de 23 de outubro de 2013, a Administração Regional de Águas Claras elencou os documentos necessários à emissão da Carta de Habite-se (fl. 140), resultado no arquivamento do processo.
9. Às fls. 147/148, a Associação requisiu termo aditivo ao alvará de construção considerando que o Bloco “A” do empreendimento restou completamente abandonado pela Construtora Sólida, de modo a possibilitar a conclusão da obra. Nesse sentido, a Assessoria Técnica entendeu que para a continuação da obra abandonada deveria existir um condomínio para tal fim, ou, ainda, a comprovação da insolvência ou falência da incorporadora, sendo oportuno transcrever o seguinte trecho (fls. 156/158):
 

*“Com efeito, embora não se tenha um condomínio de direito, mas uma associação, sendo que esta foi concebida com a finalidade específica de defender os direitos das pessoas que são os promitentes compradores do bloco “A” não construído, ou seja, trata-se de uma associação com legitimidade para representar os interesses dos promitentes compradores do empreendimento denominado Villa Grécia, visto os atos constitutivos. Para comprovar o que se afirma acima, nos autos se tem a ata da assembleia geral de constituição da associação (fl. 122), bem como o Estatuto Social da Associação, às fls. 124 a 130, revelando que a finalidade da associação é promover a regularização jurídica do empreendimento e concluir as obras do empreendimento imobiliário”.*
10. Às fls. 159/161, consta sentença proferida pela 1ª Vara Cível de Águas Claras em ação de obrigação de fazer ajuizada pelo Condomínio Villa Grécia em desfavor da Associação do Villa Grécia, aduzindo que os consumidores adquirentes das unidades integrantes do Bloco “A” uniram-se e criaram a mencionada associação no intuito de prosseguir a construção do bloco, todavia, sustenta que as decisões tomadas colocaram em risco a obra e a segurança dos demais condôminos. Quanto ao mérito, as razões do pedido foram julgadas improcedentes, por entender que a requerente não possui justo motivo para paralisar a obra da torre do Bloco “A”.
11. Somente em 30 de agosto de 2017, houve o protocolo de Ata de Reunião, na qual deliberou, em síntese: a) pela desnecessidade de revalidação dos projetos; b) alteração do alvará de construção para o nome da Associação; c) taxa de execução de obra; e d) licenciamento dos tapumes perante a antiga AGEFIS (fl. 144).
12. A Declaração da Administração de origem em 17 de abril de 2018 concluiu que o Alvará de Construção nº 77/2004 encontra-se vigente e válido, de acordo com o art. 52 da Lei nº 2.105, de 8 de outubro de 1998 (fl. 197).
13. Pelo Despacho SEI-GDF RA-XX/COLOM/DIALIC (11210250), o processo restou submetido à Assessoria Técnica da RA-XX para análise da situação de penhora do lote alusivo ao referido endereço, questionando se esse fator impediria a emissão da Carta de Habite-se, solicitando, por fim, manifestação quanto ao requerimento protocolado ao final do processo. Por sua vez, a ASTEC asseverou que “deve prevalecer, neste caso, o interesse da coletividade, no caso condomínio, em detrimento do particular que objetiva a penhora, fazendo-se uma verdadeira ponderação de valores, permitindo-se que a Carta Habite-se, cumpridos os requisitos, seja emitida sem qualquer óbice” (11433503).
14. Em 15 de agosto de 2018, solicitou-se a aprovação de projeto de modificação (11642082).
15. Sob outra perspectiva, verificou-se a Carta de Habite-se em Separado nº 05, de 23 de agosto de 2018 (11832518), demonstrando que a construção estava em condições de ser habitada apenas em relação à Torre “B”, com área total de 9.932,64 m<sup>2</sup>. Vale mencionar que a Carta de Habite-se em Separado nº 05/2018 expedida também observou o uso comercial.
16. Na data de 18 de outubro de 2018, o engenheiro civil Robson Wilton solicitou retificações no Alvará de Construção nº 77/2004, no que se refere à numeração das unidades autônomas e quantidade de vagas (14680410). À vista disso, o Alvará SEI-GDF n.º 5/2018 - RA-XX/COLOM/DIALIC (14682774) procedeu à retificação do Alvará de Construção nº 77/2004, sendo as vagas acrescidas.

17. Prosseguindo, em observância ao requerimento SEI nº 11642082, a Administração de Águas Claras aprovou projeto arquitetônico de modificação em 25 de outubro de 2018 (14851125). Sobre o ponto, aponta-se que o Decreto nº 37.625, de 15 de setembro de 2016 apenas autorizou as Administrações Regionais a exercer a competência para aprovação de projetos de arquitetura de modificação exclusivamente de unidades autônomas comerciais em um mesmo conjunto arquitetônico, que não impliquem em alteração de área destas e da edificação.
18. Requerimento sob o índice SEI nº 21568238, solicitou a aprovação de projeto para instalação de brises em alumínio nas fachadas do Bloco "A" (21568238). Dessa forma, a Coordenação de Licenciamento e Contratos providenciou a Notificação de Exigência nº 035/2019 (22105492) e a Notificação de Exigência nº 037/2019 (22587199).
19. Verificada a consonância dos documentos com o Código de Obras do Distrito Federal, ocorreu a Licença para Obra de Projeto sem Alteração de Área nº 022/2019. Ocorre que o Condomínio Villa Grécia, representado pela síndica Juarina Aguiar Nunes, notificou extrajudicialmente a SEDUH/CAP a fim de revogar a autorização para alteração da fachada condominial com a instalação de brises no Bloco "A", tendo em vista a ausência de deliberação em assembleia.
20. No âmbito da assessoria especial da Central de Aprovação de Projetos (30011840), averiguou que a emissão da licença específica n.º 022/2019 foi expedida ao arrepio da legislação que rege a matéria, razão pela qual sugeriu a sua anulação:

*"Nota-se que o requerimento de licença específica foi subscrito pelo engenheiro Gustavo Lucas Monteiro, que trouxe aos autos anotação de responsabilidade técnica em que consta como proprietária do imóvel a associação do Villa Grécia, sem qualquer identificação da pessoa física que a representa. Ocorre que o Decreto n.º 39.272, de 2018, que regulamentou a Lei n.º 6.138, de 2018, dispõe em seu art. 33, que a solicitação de habilitação de projeto de modificação para área de uso comum em edificação multifamiliar ou em lote sob regime de condomínio deve ser acompanhada de convenção de condomínio, ata vigente da assembleia que elegeu o síndico, ata vigente da assembleia que deliberou pela execução da obra ou serviço. Embora a mesma documentação não seja elencada no rol estabelecido no art. 74 do Decreto n.º 39.272, de 2018, resta óbvio que o condomínio interessado em obter licenciamento de obras sem modificação de área deve comprovar a legitimidade da pessoa física capaz de impulsionar o feito, por força dos arts. 1.347 e 1.348, II, do Código Civil. In casu, sendo a torre A da Rua 3 Norte, lote 5, em Águas Claras, integrante do condomínio Villa Grécia (29754993), cabe ao síndico requerer o licenciamento de obras no condomínio, desde que aprovadas na forma legal".*

21. Nesse cenário, a Ordem de Serviço nº 16, de 29 de outubro de 2019 cancelou a Licença Para Obra de Projeto Sem Alteração de Área nº 022/2019, expedida em 26 de junho de 2019.
22. Em 27 de novembro de 2019, a Associação do Villa Grécia apresentou requerimento (31995121) solicitando a correção do projeto aprovado pela Administração (docs. SEI nºs 31285113, 31285160, 31285209 e 31285267), segundo estas justificativas:

*"[...] solicitar a alteração da numeração das vagas de garagem no projeto de arquitetura do "PILOTIS, BLOCOS A e B", que encontram-se em duplicidade ou triplicidade de acordo com o projeto aprovado em 25/08/2003 com processo número 132002693/03, folha nº 06, e aproveitar a oportunidade para fazer a consolidação junto com o projeto de alteração da guarita e rampa de acesso da edificação de acordo com o projeto aprovado em 25/10/2018, prancha 04/08. Solicitamos também a aprovação dos projetos de correção do "2º SUBSOLO", prancha 03/08, que se encontra com uma das vagas de garagem com o número 616A onde seria o correto 606ª, uma vez que cada pavimento possui apenas 15 apartamentos seria impossível ter uma unidade com a numeração superior ao final 15. Solicitamos também a aprovação da planta de correção "PAVIMENTOS TIPO, BLOCO A e B" sobre numeração dos apartamentos do Bloco B, devido na aprovação da numeração dos apartamentos do bloco A ter sido excluído o 8º Pavimento do Bloco B, com isso solicitamos também a consolidação do projeto aprovado juntamente com a correção feita".*

23. Por outro lado, o Condomínio do Edifício Villa Grécia requereu o cancelamento da aprovação dos projetos em nome da Associação dos Moradores do Edifício Villa Grécia (32074489).
24. Informa-se, ainda, que a Associação do Villa Grécia pleiteou autorização voltada para canteiro de obras em área pública, esclarecendo que não utilizará equipamentos pesados, pois a obra consiste apenas na finalização interna do prédio construído (34731448).

## II - FUNDAMENTAÇÃO

### II.1 DESVIRTUAMENTO DO USO

25. Conforme Art. 2 - Da Conceituação, uso coletivo tem por definição, atividades com utilização prevista para grupo determinado de pessoas, como as de natureza cultural, esportiva, recreativa, educacional, social, religiosa e de saúde, o mesmo que uso institucional ou comunitário. A configuração de salas comerciais, conforme CNAE - Classificação Nacional de Atividades Econômicas, são atividades caracterizadas como prestação de serviços, não configurando uso comercial.
26. Destaca-se que o projeto aprovado em 25/08/2003 (fls. 03 a 10) tem como finalidade, uso coletivo, conforme carimbo de aprovação. Posteriormente, efetuou-se o Alvará de Construção nº 77/2004, com área total de 15.289,23 m<sup>2</sup> (fl. 18-v), **sendo oportuno destacar que esse o Alvará de Construção foi expedido para a finalidade comercial, contrária ao uso coletivo previsto no projeto em prancha aprovado, de modo que se infere a configuração de salas comerciais com chuveiros.** Vale indicar que a caracterização das unidades imobiliárias são habitacionais, de acordo com o Estatuto Social da Associação do Villa Grécia, artigo 3º item "e", sendo que para o lote é classificado com L1\*, vedando-se o uso residencial, conforme Anexo VII - Tabela de Endereçamento da Lei Complementar nº 90/98.



12 MAR 1998		DIÁRIO OFICIAL DO DISTRITO FEDERAL						
Q 301 - Av. Parque Águas Claras - Conj. 10 - Lts 01 a 08 - NGB 74/92	L0	1,0	2,0	-	-	-	-	0
Q 301 - Av. Parque Águas Claras - Conj. 10 - Lt 09 - NGB 74/92	L0	1,0	2,0	-	3,00 LD	-	-	0
Q 301 - Av. Parque Águas Claras - Conj. 10 - Lt 10 - NGB 74/92	L0	1,0	2,0	-	-	-	-	0
Q 301 - Rua A - Conj. 01 - Lotes 01 a 10	L0	1,0	2,0	-	-	-	-	0
Q 301 - Rua A - Conj. 02 - Lotes 01 a 04	L1*	1,5	2,5	-	-	-	-	0
Q 301 - Rua B - Lotes 01 a 04	L1	0,5	2,0	-	-	-	-	0
Q 301 - Rua C - Lotes 01 a 04	L1	0,5	2,0	-	-	-	-	0
Q 301 - Rua D - Conj. 01 - Lotes 01 a 10	L0	1,0	2,0	-	-	-	-	0
Q 301 - Rua D - Conj. 02 - Lotes 01 a 10	L0	1,0	2,0	-	-	-	-	0
Q 301 - Rua D - Conj. 03 - Lotes 01 a 10	L0	1,0	2,0	-	-	-	-	0
Rua 03 Norte - Lotes 01 a 04	L1	3,0	5,0	-	-	-	-	0
Rua 03 Norte - Lote 05	L1*	0,6	2,0	-	-	-	-	0

Anexo VII - Tabela de endereçamento

NOTAS DO ANEXO "VII"	
NOTA 1 - Lotes indicados com "*" (asterisco) na coluna "Tipo de lote por uso" - exclui o uso residencial.	
NOTA 2 - Lotes destinados a quiosque. Atividades como: banca de jornal, florista, lojas de conveniência, baleiros, venda de comidas congeladas em geral, bombeiro, eletricitista, relojoeiro, chaveiro, aluguel de vídeos, caixas bancárias eletrônicas.	

Nota 1

27. Ademais, houve a aprovação do projeto arquitetônico de modificação em 25/10/2018, contudo, a Administração Regional de Águas Claras não possuía competência para esse feito, conforme Decreto nº 37.625/2016 e sua aprovação deveria ser feita à luz da Lei nº 6.138/2018, que instituiu o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal, vigente a partir de 26/06/2018.

## II.2 DA POSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO À LUZ DO NORMA REGENTE.

28. Quanto ao ponto, necessário recordar que o art. 86, §1º, do Decreto nº 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.*

29. Nesse raciocínio, a COVIR entende que, **sob a ótica da legislação regente, LUOS, é possível atender pois, o lote é classificado como UOS CSIR2 NO - 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.** Localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros.

30. No caso em apreço, portanto, é possível a regularização da edificação utilizando-se do instituto acima indicado, bastando ao interessado cumprir as condições expressas na aludida norma.

## III - CONCLUSÃO

31. Pelo exposto, a Comissão de Verificação de Ilegalidades conclui:

- i) O projeto em prancha aprovado apresenta o uso coletivo e o alvará de construção nº 77/2004 registra a finalidade comercial. Entretanto, o partido arquitetônico observado no projeto aprovado caracteriza uso residencial, vedado pela Lei Complementar nº 90, de 11 de março de 1998 por se tratar de lote L1\*;
- ii) Aprovação de projeto arquitetônico de modificação em 25 de outubro de 2018, em momento no qual a Administração não detinha competência, na forma do Decreto nº 37.625/2016;
- iii) A aprovação do projeto modificativo em 25 de outubro de 2018 ocorreu à luz da Lei 2.105/1998, ao invés de considerar as disposições da Lei 6.138/2018, que instituiu o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal vigente;
- iv) possibilidade de regularização da edificação à luz da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

32. É o parecer.

MARIANA ALVES DE PAULA

Presidente

**RAYANE MONTEZUMA LEÃO**

Vice-Presidente

**CAMILA ALMEIDA REIS DE LIMA**

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 27/07/2021, às 14:11, 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 27/07/2021, às 14:28, 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 27/07/2021, às 17:36, 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, Assessor(a) Especial**, em 27/07/2021, às 17:52, 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= **64374415** código CRC= **7A9B04BA**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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