



**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 9/2023 - SEDUH/CAP/COVIR

**I- RELATÓRIO**

Os autos vieram a esta Comissão em decorrência de solicitação de emissão de Carta de Habite-se Total como retificação da Carta de Habite-se n.85/2006 que "não foi emitida como total, e ainda apresenta erro no somatório das áreas" datado de 09/06/2022. Durante a análise, a Coordenação de Licenciamento e Contratos - COLIC detectou a necessidade da atuação desta Comissão de Irregularidades - COVIR, conforme art. 102 a 103 do Decreto 43.056/2022, após não ter sido identificado alvará de construção com data de emissão a partir de 09/05/2005, que tenha licenciado o projeto de 14.663,37m<sup>2</sup> e mesmo assim este ter sido considerado para a emissão da Carta de Habite-se.

É importante mencionar que foram autuados 02 processos diferentes relacionados ao mesmo endereço: Avenida das Castanheiras Lote 820 - Águas Claras/DF. O processo 00300-00001172/2019-80 trata de trâmites para verificação de valorização do imóvel para cobrança/pagamento de ONALT e o processo 0300-000365/2004 refere-se às aprovações e licenciamentos, com indícios de ilegalidade praticados no curso do processo de licenciamento de obras, razão pela qual se mostrou necessária a atuação desta Comissão.

Para um melhor entendimento foi feito um breve histórico do processo de licenciamento: O processo original, sob o número 0300-000365/2004, foi aberto em 23/08/2004 por meio do Requerimento Padrão solicitando aprovação de projeto de obra inicial e Alvará de Construção. Em 03/12/2004 houve a emissão do Informativo de Aprovação de Projeto para edificação comercial com **14.149,20m<sup>2</sup>** distribuídos em dois subsolos, térreo, mezanino, 10 pavimentos-tipo e cobertura com casa de máquinas. Para este projeto, em 06/01/2005 foi expedido o **Alvará de Construção n. 02/2005**.

Depois disso, em 09/05/2005 foi aprovada **modificação de projeto com área de 14.663,37m<sup>2</sup>**, com alteração nas áreas dos pavimentos (exceto subsolos) e acréscimo de 02 pavimentos, conforme discriminado a seguir:

Pavimento	Área		Numeração da Unidades Imobiliárias	
	aprovação 03/12/2004	aprovação 09/05/2005	aprovação 03/12/2004	aprovação 09/05/2005
2º subsolo	2.754,89	2.754,89	128 vagas de garagem	vagas n.79 a 197
1º subsolo	2.865,45	2.865,45	73 vagas de garagem e depósito	vagas n.1 a 78 e n.198 a 206 (descobertas)
Térreo	2.723,71	2.742,31	lojas de 01 a 12	lojas 1 a 12, galerias

Mezanino	253,36	174,47	refeitório, sanitários, depósitos e compartimentos técnicos	administração e compartimentos técnicos
1º pavimento	551,98	1.936,42	salas n. 101 a 110	salas 101 a 111, terraço
2º pavimento	551,98	401,91	salas n. 201 a 210	salas 201 a 211
3º pavimento	551,98	401,91	salas n. 301 a 310	salas 301 a 311
4º pavimento	551,98	401,91	salas n. 401 a 410	salas 401 a 411
5º pavimento	551,98	401,91	salas n. 501 a 510	salas 501 a 511
6º pavimento	551,98	401,91	salas n. 601 a 610	salas 601 a 611
7º pavimento	551,98	401,91	salas n. 701 a 710	salas 701 a 711
8º pavimento	551,98	401,91	salas n. 801 a 810	salas 801 a 811
9º pavimento	551,98	401,91	salas n. 901 a 910	salas 901 a 911
10º pavimento	551,98	401,91	salas n. 1001 a 1010	salas 1001 a 1011
11º pavimento	-	401,91	-	salas 1101 a 1111
12º pavimento	-	138,74	-	salas 1201 a 1211
Cobertura	31,99	31,99	casa de máquinas	casa de máquinas e barrilete
total	14.149,20	14.663,37		

Em 11/04/2006 e depois em 05/12/2006, sem Informativo de Aprovação e sem legenda de modificação, ocorreram a terceira e a quarta aprovações no processo.

Em 29/12/2006 foi emitida a **Carta de Habite-se parcial n. 85/2006** fazendo referência ao **Alvará de Construção nº 002/2005, limitando-se aos dois subsolos e pavimento térreo**. Registra-se que a Carta de Habite-se cita 9 lojas no pavimento térreo, não condizente com as 12 lojas no mesmo pavimento do Alvará de Construção. A área considerada na Carta de Habite-se foi de **8.344,05m<sup>2</sup>**.

Em 11/01/2007 a parte interessada pede a 2a via do Alvará de Construção referente ao informativo da folha 56, o da aprovação ocorrida em 09/05/2005. Não houve resposta a este pedido, e inexistente tal licenciamento no processo.

Em 16/10/2007, a interessada solicitou "aprovação de projeto para modificação sem acréscimo - modificação da numeração das lojas". Foram aprovadas as pranchas A-03 (pavimento térreo) e A-05 (1º pavimento e corte DD). Na prancha do pavimento térreo há a informação "Projeto de modificação sem acréscimo de área" e "Alteração do número de lojas. Onde lia-se loja 09, lê-se loja 12". No informativo de aprovação, folha 165, o quadro de áreas apresenta apenas a área total de **14.663,37m<sup>2</sup>** e "OBSERVAÇÃO: MODIFICAÇÃO SEM ACRÉSCIMO. Renumeração de lojas: Por motivo de renumeração das lojas, a prancha A-03 foi re-aprovada, onde lia-se loja 09, leia-se loja 12. A loja 103 foi dividida em 103 e 109. Foi considerado todo informativo de área da aprovação anterior."

Em 23/04/2008 foi realizada uma vistoria de fiscalização que notificou a necessidade de adequação do projeto (principalmente 1º pavimento), terminar a obra do 12º pavimento e instalar a obra de arte.

Em 05/06/2008, novo projeto foi aprovado: as pranchas 01 e 02 referem-se ao 1º pavimento e mezanino deste. O quadro de áreas do Informativo de aprovação declara tratar-se do 1º pavimento, com 1.936,42, "Lojas: 101, 102, 103 A, 103 B, 103 C e loja 104 a 108". A área total informada é de 14.663,37m<sup>2</sup> "área conforme Alvará de Construção (Folha 46 do Volume III)". e "OBSERVAÇÃO: MODIFICAÇÃO SEM ACRÉSCIMO PARA REGULARIZAÇÃO PARA HABITE-SE".

Em 18/06/2008, após pedido de vistoria para emissão de carta de habite-se, o relatório informa que "A obra NÃO foi construída de acordo com o projeto de arquitetura aprovado", observando "o 2º ao 12º pavimentos".

Novo projeto foi aprovado em 04/07/2008, referente às pranchas do 2º, 5º e 10º pavimentos. Não houve emissão de Informativo de Aprovação.

Em 05/08/2008, o relatório da 4a vistoria realizada informa que "A obra NÃO foi construída de acordo com o projeto de arquitetura aprovado", "O pav. 12º não foi concluído".

Após o requerimento de "aprovação de projeto para modificação sem acréscimo - outros: mudança de escada comum", novo projeto foi aprovado em 15/01/2009.

Depois de visto e aprovação de projetos para o Quiosque 01 e a Loja 8, internos ao empreendimento, **foi emitida a Carta de Habite-se n. 11/2010**, em 02/03/2010, também parcial, com 6.319,32m<sup>2</sup>, distribuídos entre os **12 pavimentos-tipo**, o mezanino e a cobertura e referindo-se ao Alvará de Construção n. 002/2005. Importante lembrar que o citado Alvará licenciou um projeto de 10 pavimentos-tipo.

Na data de 09/06/2022, a empresa proprietária do lote apresentou requerimento para "SOLICITAÇÃO DE EMISSÃO DE CARTA DE HABITE-SE TOTAL, EM CORREÇÃO A CARTA DE HABITE-SE PARCIAL Nº 11/2010, TENDO EM VISTA QUE ELA NÃO INCLUIU A ÁREA DA CARTA DE HABITE-SE PARCIAL Nº 85/2006 E NÃO FOI EMITIDA COMO TOTAL, E AINDA APRESENTA ERRO NO SOMATÓRIO DAS ÁREAS. ESSA SOLICITAÇÃO SE DEVE AO FATO DO CARTÓRIO SE RECUSAR A REGISTRAR AS 2 CARTAS DE HABITE-SE PARCIAIS, TENDO EM VISTA O ERRO MATERIAL CONSTATADO."

A COLIC detectou a necessidade de atuação da Comissão de Irregularidades - COVIR, conforme art. 102 a 103 do Decreto 43.056/2022, após não ter sido identificado alvará de construção com data de emissão a partir de 09/05/2005, que tenha licenciado o projeto de 14.663,37m<sup>2</sup> e este ter sido o projeto considerado para a emissão da Carta de Habite-se.

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 02/2023 - SEDUH/CAP/COVIR (103622830), a parte interessada apresentou recurso (103622830) no qual esclarece os itens apontados. Em relação às respostas dos itens listados no Relatório Circunstanciado esclarecemos abaixo:

### **1- A ausência de Alvará de Construção para licenciar o projeto de modificação com acréscimo de área, o aprovado com 14.663,37m<sup>2</sup>, com 12 pavimentos-tipo, em 09/05/2005.**

O interessado alega no recurso apresentado que:

caberia à administração notificar o interessado sobre a necessidade de novo alvará de construção. Não o fez. (...) Portanto, a toda evidência, a ausência de novo alvará de construção, licenciando a obra após a aprovação do projeto que importou em acréscimo de área e aproximadamente 3,6% relativamente ao projeto original, configura vício atribuído à administração, não tendo o interessado contribuído para tanto.

No processo, nenhum dos requerimentos de aprovação de projeto anexados pela parte interessada informava "modificação com acréscimo de áreas" e não houve pedido de novo alvará de construção para licenciar a modificação. Também não houve manifestação por parte da Administração Regional, seja por notificação de exigência, seja por declaração nos informativos de aprovação ou através de despacho, da modificação ter sido com acréscimo de área e da necessidade de novo alvará de construção.

### **2- A obtenção da Carta de Habite-se n.11/2006, referente aos 12 pavimentos, sem o respectivo alvará de construção.**

O autor alega em recurso que:

após a conclusão da obra, o interessado solicitou à administração regional a emissão da carta de habite-se, que, procedeu com a verificação da documentação pertinente e a realização de vistoria do imóvel. Não foi questionado pelo órgão competente de fiscalização, em nenhum momento, a ausência de alvará de construção para o projeto aprovado em 09/05/2005. Desta forma, o procedimento de licenciamento e emissão da carta de habite-se ocorreu, por entendimento da própria administração regional, tendo como base o alvará de construção emitido em 06/01/2005 e o projeto aprovado em 09/05/2005 e suas modificações posteriores. Ao final, foi emitido certificado de conclusão, Carta de Habite-se n. 11/2010, que apesar de fazer referência ao alvará de construção n. 002/2005, deu conta que a construção ali existente foi concluída de acordo com os projetos aprovados, incluindo as modificações que se seguiram ao projeto original, estando em condições de ser habitada. (...) O proprietário pautou sua conduta pela boa-fé, cumprindo todas as exigências que lhe foram feitas pelo poder público até a emissão do certificado de conclusão final. O ato praticado deve se convalidado.

De fato, não houve por parte do órgão fiscalizador ou da própria Administração Regional, questionamento sobre a incompatibilidade do alvará com o projeto avaliado para as vistorias realizadas e não foi encontrado no processo relatório de vistoria para fins de Carta de Habite-se realizada entre a última modificação de projeto e a emissão da Carta de Habite-se.

### **3- A ausência de pagamento de ONALT para o empreendimento de uso comercial em lote originalmente institucional.**

O autor alega que à época, a Administração Regional de Águas Claras entendeu não ser devida a cobrança de Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT, mas que em 2019, "aproximadamente 13 (treze) anos após a emissão do Alvará de Construção" alguns locatários tiveram suas consultas de viabilidade indeferidas por ausência do pagamento de ONALT. Sendo assim, entraram com uma Ação Declaratória de Inexistência de Débito, processo 0707375-24.2019.8.07.0018, e, segundo o autor, adveio a sentença que declarou prescrita a pretensão relativa ao pagamento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso - ONALT, "por não ostentar natureza tributária, aplicando-se o prazo prescricional de cinco (05) anos a partir da data da emissão do alvará de construção ou do alvará de funcionamento". No entanto, apesar da prescrição indicada na sentença, não houve pronunciamento acerca da justificativa para a ausência do pagamento de ONALT à época da aprovação do projeto.

Segundo informação da TERRACAP no processo 00300-00001172/2019-80, a norma original do lote em comento era a NGB 161/93, e definia como uso permitido o uso institucional, podendo ocorrer atividades sociais (Assistência Social e Sócio-Cultural) e de culto. O Plano Diretor Local de Taguatinga ( LC 90/1998), que também abarcava Águas Claras, alterou o uso do lote classificando-o na categoria L1\* - lote de média restrição, excluído o uso residencial. Em seu art. 123, o PDL trata da Outorga Onerosa da Alteração de Uso:

Art. 123. Será aplicada a outorga onerosa de alteração de uso, atendido o disposto nesta Lei Complementar, para as atividades discriminadas a seguir:

- I - habitação coletiva, com exceção dos casos previstos no caput do art. 87;
- II - posto de abastecimento de combustível, lavagem e lubrificação de veículos;
- III - supermercado;
- IV - centro comercial.

Parágrafo único. A expedição do alvará de construção e o licenciamento da atividade pela Administração Regional ficam condicionados ao pagamento do valor relativo à outorga onerosa.

Desta forma, sendo o empreendimento aprovado destinado aos usos comercial e prestação de serviço, com características de centro comercial (lojas e salas comerciais), deveria ter sido objeto de aplicação de ONALT para a emissão do alvará de construção. Conforme documentos anexados no processo 00300-00001172/2019-80, em especial o Ofício 25/2019 - SEDUH/CAP/COLIC/DIRARC (30672976):

conforme consulta ao processo físico 0300-000365/2004 não foi encontrado nenhuma cobrança, tampouco, pagamentos relativos a ONALT. Esclarecemos ainda que conforme consulta a SECRETARIA DE ECONOMIA DO DISTRITO FEDERAL (doc. SEI nº 30672732) não foi identificado pagamentos efetuados para o CNPJ 01.309.447/0001-00 Rígida Construções e Incorporações LTDA, proprietária conforme alvará de construção e carta de habite-se, referente ao Código de Receita 4132 Outorga Onerosa da Alteração de Uso.

### **4- A área permeável identificada no projeto desde a aprovação de 11/04/2006 (volume IV) corresponde a 81,48m<sup>2</sup> e é inferior ao mínimo exigido de 30% da área do lote, o equivalente a 1.197,72m<sup>2</sup>.**

O autor alegou em recurso que:

à época, a orientação era que, para atendimento às disposições legais, poderia ser utilizado piso permeável, vários modelos disponíveis no mercado. Desta

forma, foi utilizado na área externa da edificação, para atender a legislação, piso 100% permeável drenante, que foi instalado juntamente com a brita no fundo dos poços de ventilação. Verifica-se nos projetos aprovados, duas áreas de blocos intertravados permeáveis, de 913,63m<sup>2</sup> e 213,70m<sup>2</sup> cada, e mais duas áreas permeáveis, em brita, no fundo dos poços de ventilação no segundo subsolo, de 46,88m<sup>2</sup> e 34,60m<sup>2</sup> cada, totalizando uma área permeável de 1.208,81m<sup>2</sup>. Situação que se encontra inalterada até os dias atuais.

Acontece que no projeto aprovado em 11/04/2006 somente foram identificadas como áreas permeáveis as áreas de poço revestidas com PEDRISCO, que somam 81,48m<sup>2</sup>. Havia, de fato, no projeto aprovado anteriormente, em 09/05/2005, a identificação de bloco intertravado permeável na área de carga e descarga, sem contudo informação da área revestida ou do percentual de permeabilidade do mesmo. No entanto, no projeto aprovado em 11/04/2006 e seus posteriores a informação foi retirada. Se a vistoria foi feita baseada no último projeto aprovado, de 15/01/2009, ou em qualquer um dos projetos aprovados após a modificação que acresceu área ao Alvará de Construção n. 002/2005, como de fato ocorreu, este revestimento não foi verificado. Sem indicação da área permeável no projeto que se pretende a Carta de Habite-se, não foi possível calcular se tal parâmetro foi garantido.

Vale ressaltar que a norma vigente, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, LUOS - LC 1007/2022, estabelece o mesmo valor mínimo para cobrança de taxa de permeabilidade (30% da área do lote) que exigia o PDL, contudo, para a LUOS esta é uma área "que deve ser mantido obrigatoriamente permeável à água e com cobertura vegetal de estratos arbóreo, arbustivo e forração".

**5- As salas comerciais aprovadas apresentam chuveiro, o que difere um sanitário de um banheiro. O artigo 193 do Código de Edificações vigente à época das aprovações exigia sanitários para as salas comerciais, e não banheiros, como foram aprovados.**

O autor alega que os projetos aprovados em 03/12/2004 e 09/05/2005 o foram "com base na legislação vigente à época, COE-DF – Lei 2.105/98 e Decreto 19.915/98. A referida legislação não proibia a previsão de chuveiro nos banheiros de salas comerciais" e que o conceito de que o sanitário de salas comerciais seria provido de no máximo um vaso e um lavatório foi introduzido pelo Decreto n. 25.856/2005, de 18/05/2005.

Em consulta ao Sistema Integrado de Normas Jurídicas do DF - SINJ-DF, percebe-se que o decreto vigente nas datas das referidas aprovações era o Decreto n. 19.915 de 17/12/1998. Publicado no DODF nº 240 de 18/12/1998 e republicado no DODF nº 241, de 21/12/1998, no art. 193 já havia a exigência de sanitário em salas comerciais:

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

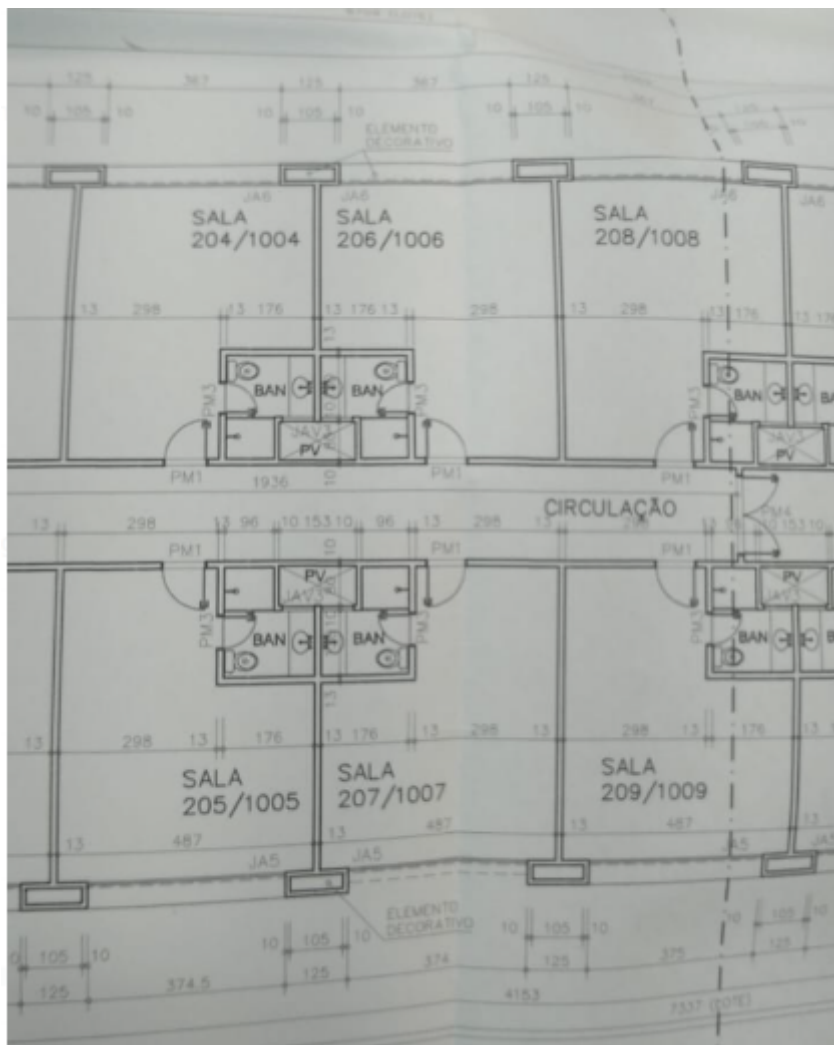
Parágrafo único. O conjunto de salas comerciais poderá ser servido por sanitário coletivo, respitada a proporção definida neste artigo.

Também já havia as definições de lavabo e sanitário, conforme art. 2º:

XLVIII - sanitário - o mesmo que lavabo;

XXXII - lavabo - compartimento destinado à higiene pessoal e provido de, no máximo, um vaso sanitário e um lavatório, o mesmo que sanitário.

Portanto, conclui-se que a previsão de chuveiros nos sanitários descaracterizou-os, cabendo-lhes a denominação de banheiros, extrapolando o limite da norma vigente à época das aprovações.



pavimento-tipo

Trecho do projeto do

### **III - CONCLUSÃO**

O autor requer a convalidação do certificado de conclusão da obra, Carta de Habite-se nº 11/2010, retificando-a para fazer constar tratar-se de “Habite-se Total”, com área construída de 14.663,37m<sup>2</sup>.

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

- Houve irregularidade na aprovação do projeto arquitetônico de 03/12/2004 no que se refere à presença de chuveiros nos sanitários das salas comerciais, contudo não houve caracterização de desvio de uso de prestação de serviço para o uso residencial que seria proibido.
- Houve irregularidade na aprovação de 11/04/2006 acerca da taxa de permeabilidade mínima exigida para o lote.
- Houve irregularidade na emissão do Alvará de Construção nº 002/2005 sem a cobrança de ONALT.
- Houve irregularidade na emissão da Carta de Habite-se nº 11/2010, para os 12 pavimentos superiores do empreendimento, sem a emissão prévia de alvará de construção adequado às alterações posteriores ao Alvará de Construção nº 002/2005 e sem relatório de vistoria do órgão fiscalizador aprovando a obra para a emissão da Carta de Habite-se.

Por fim, submetemos o Parecer à CPCOE para análise quanto às irregularidades constatadas, ressaltando que o projeto se enquadraria no Art. 76 da Lei 6.138/2018 (COE/DF). Dessa forma submetemos o parecer à CPCOE para análise dos fatos.

**NATÁLIA DUTRA DE SOUSA**

Presidente

**MARIA GABRIELA JAMAL PRATA VASCONCELOS DA SILVA**

Membro titular

**MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA**

Membro titular



Documento assinado eletronicamente por **MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA - Matr.0156955-4, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 31/05/2023, às 16:04, 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 31/05/2023, às 16:39, 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 **NATÁLIA DUTRA DE SOUSA - Matr.0270518-4, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 31/05/2023, às 16:42, 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=114110286)  
verificador= **114110286** código CRC= **673EA367**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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