



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 11/2023 - SEDUH/CAP/COVIR

I- RELATÓRIO

Os autos vieram para análise desta Comissão em decorrência de possíveis irregularidades quanto à emissão da Carta de Habite-se nº 010/2018, sem que houvesse a anuência do órgão fiscalizador, apontadas no Parecer Técnico nº 54/2021-Aturb/MPDFT (70805480) e encaminhado por meio do Ofício nº 197/2021/4ª PROREG-SA (70805250) da Quarta Promotoria de Justiça Regional de Defesa dos Direitos Difusos do Ministério Público da União – 4ª PROREG-SA, para edificação localizada na **QR 122, Conjunto 1 Lote 12, Samambaia/DF com o uso residencial/atividade habitação unifamiliar, e área total construída de 234,60m²**. Aquela Promotoria requisita ainda o prosseguimento das ações cabíveis no sentido de apurar as responsabilidades, considerando notadamente os resultados do PAD 00142.00000397/2019-14.

O processo de aprovação sob o número 0142-001173/2003, iniciou-se em 03.09.2003, a partir de requerimento solicitando "visto de projeto de obra inicial e emissão do respectivo alvará de construção" para o endereço localizado na QR 122 Conjunto 1, Lote 12, Samambaia-DF, restando o projeto visado em 10.09.2003 conforme Informativo Visto de Projeto n.º 155/03 (fl. 17, vol. único) para edificação de um pavimento destinada ao uso residencial, atividade habitação unifamiliar com área total de 114,51 m². Após isso, em 21.10.2003, foi expedido o Alvará de Construção n.º 234/2003 (fl. 19).

Em 09.06.2004 foi protocolado novo requerimento solicitando "visto de projeto de modificação" (fl. 20). Em 17.06.2004 (fl. 33, vol. único) foi expedido o Informativo de Visto de Projeto n.º 084/2004 para edificação de 2 pavimentos, sendo 132,48m² cada, totalizando uma área de construção de 264,96 m². Foi emitido o Alvará de Construção n.º 107/2004, (fl. 35) em 25.06.2004 com área total da construção de 264,96 m².

Em 09.03.2012 o processo foi desarquivado (fl. 36) em atendimento ao Ofício n.º 007/2012 (fl. 37), oriundo da Agência de Fiscalização do Distrito Federal – AGEFIS (atual DF-LEGAL) que solicitou, dentre outros, o processo relativo ao endereço ora analisado - QR 122 Conj. 1, Lote 12, Samambaia-DF, o qual foi encaminhado àquela Agência conforme despacho da Administração Regional de Samambaia (fl. 43).

Dessa forma, em 20.04.2012, foi emitido o Auto de Notificação de n.º D085104-OEU (fl. 47), que indicou que a obra executada estava em desacordo com os projetos visados, tendo o proprietário que adequar a obra ou os projetos, e o Auto de Notificação de n.º D085105-OEU (fl. 46), que solicitou: "*apresentar laudo pericial, de profissional habilitado para comprovar ou não, a independência dos elementos estruturais (concreto armado) da casa 12 com casa 11 do conjunto 01 da quadra QR 122, e se for o caso determinar a solução.*", para atendimento do art. 80 da Lei 2.105/1998.

À folha 61 verifica-se que em fevereiro de 2016, a interessada e o autor do projeto protocolaram requerimento para fins de emissão da Carta de Habite-se com os seguintes documentos: Check List de Carta de Habite-se (fl.60); Certidão Negativa de Débitos (fl. 62); Declaração de Aceite CAESB (fl. 63); Declaração CEB (fl. 64); Escritura pública de doação em favor de Luzia Marques de Aguiar Santos e outros (fls. 65 a 67) e; Laudo Pericial particular anexado às fls. 67 a 69 em atendimento aos autos de notificações da AGEFIS (atual DF-LEGAL). O laudo pericial apresentado pela parte interessada **concluiu que a obra foi executada em conformidade com os projetos visados pela Administração Regional, estando a estrutura da casa 12 independente aos lotes 11 e 13 da QR 122 Conjunto 1**.

Em 13.05.2016 foi emitido Laudo Topográfico pela Gerência de Topografia e Desenho Técnico da Administração Regional de Samambaia (fl. 73), onde versa sobre a vistoria realizada para fins de emissão de carta de habite-se indicando que:

- Os afastamentos obrigatórios **estão** em conformidade com o projeto visado;
- Locação, alinhamento e coroamento do imóvel estão corretos;
- Cota de soleira indicada de 1.221,550.

No entanto, ao final do Laudo topográfico, no item exigências, informa que consta ocupação em área pública, fechado com grades e sem cobertura e a ausência de placa de endereço.

Posteriormente, foi emitido um novo Laudo Topográfico, em 20.06.2016, (fl. 76) pela mesma gerência, onde extrai-se que:

- Os afastamentos obrigatórios **não estão** em conformidade com o projeto visado;
- Locação, Alinhamento e Coroamento do imóvel estão corretos e;
- A cota de soleira indicada para esse endereço e: 1.221,550.

Ao final o Laudo, concluiu que a obra está em **desacordo com o projeto visado**. Observou-se nos dois laudos emitidos pela Administração Regional, que além da informação dos afastamentos estarem diferentes, ocorre que o referido documento sendo assinado pelo mesmo servidor, apresenta algumas divergências, como o nome do setor emissor do laudo, a matrícula do signatário e no segundo laudo tem o nome da NOVACAP na assinatura.

Em julho de 2006 verificou-se que o interessado protocolou requerimento onde solicitou a emissão de alvará de construção (fls. 79 e 80). Logo depois, em 23.08.2016 é emitida a Notificação de Exigências de Visto n.º 301/2016 (fl. 82), com diversas correções solicitadas pela Gerência de Aprovação e Licenciamento - GEALIC daquela Administração Regional.

Após diversas tratativas, o projeto restou aprovado em 07.06.2017, conforme as Informações básicas para visto de projeto n.º 087/2017 (fls. 115 à 117), onde informa que é para edificação com dois pavimentos, sendo uma residência em cada um, com área de construção total de 234,60 m², com uso residencial, atividade habitação unifamiliar, para projeto de obra inicial, o que estaria incorreto pois já existia um Alvará de Construção anteriormente.

Consta também, fora da ordem processual, um Laudo Técnico emitido pelo Serviço Topográfico (fl. 118) daquela Administração, com a data de 13.06.2017, com a finalidade de vistoria de Área Pública, onde consta a informação de que "O imóvel acima, está de acordo com o projeto visado, para alvará de construção 13/06/2017".

Na fl. 120 observa-se o Check List para Alvará de Construção n.º 071/2017 onde certifica-se que "a documentação acima foi acostada aos autos e está em conformidade com a Lei n.º 2.105/1998 e sua Regulamentação." À fl. 127 consta despacho da Administração Regional ratificando o encaminhamento do processo para a expedição da licença de obras, tendo em vista o preenchimento dos requisitos do art. 34 do Decreto n.º 19.915 de 1998 que regulamenta a Lei n.º 2.105 de 1998, Código de Edificações vigente à época.

Em 04.07.2017 foi expedido o **Alvará de Construção n.º 030/2017** (fl. 128) com área de 234,60 m² com a finalidade residencial.

Em 12.07.2017 foi protocolado requerimento pelo interessado (fl. 132), solicitando vistoria da AGEFIS para fins de emissão de Carta de Habite-se. Dessa maneira, a Diretoria de Aprovação e Licenciamento daquela Administração Regional solicita à Gerência de Topografia e Desenho Técnico - GETOP/DIALIC-RA XII que seja realizada vistoria com emissão de laudo topográfico para fins de Carta de Habite-se. Assim, o Laudo Topográfico para Carta de Habite-se (fl. 135) foi emitido em 31.08.2017 pelo Núcleo de Topografia da Gerência de Licenciamento de Obras, com área construída de 264,96 m², informando que o imóvel "**Encontra-se sem exigência, e está de acordo com o projeto visado**". Com base apenas no Laudo Topográfico do Núcleo de Topografia da Gerência de

Licenciamento, a Diretoria de Aprovação e Licenciamento - DIALIC-RAXII emitiu despacho em 06.08.2017 (fl.136) remetendo o processo à GEALIC/DIALIC para a emissão da licença de obras e asseverando que **"está de acordo com a legislação vigente"**.

Logo após, foi expedida a **Carta de Habite-se Total n.º 010/2018 (fl. 137), em 15.02.2018, para a edificação com área de 234,60 m² conforme o Alvará de Construção n.º 030/2017 (fl. 128) e o projeto visado em 09.06.2017 (fls. 110 e 111 do processo físico).**

Um ponto importante a ser destacado, é que somente depois da emissão da referida Carta de Habite-se, foram incluídos nos autos o Relatório de Vistoria para Habite-se da AGEFIS n.º 720858 (fl. 144), realizado em 22.09.2017, e o Relatório de Vistoria para Habite-se da AGEFIS n.º Z-725098 (fl. 145), de 26.10.2017, onde apontam diversas incompatibilidades entre o projeto aprovado e a obra executada, bem como irregularidades no passeio circundante ao lote, e concluíram que **"Em decorrência das irregularidades constatadas, a obra NÃO está em condições de receber o certificado de conclusão – Carta de Habite-se"**. Vale mencionar que ambos os relatórios são anteriores à emissão da Carta de Habite-se, e não possuem assinatura nem identificação dos agentes responsáveis pela vistoria. Em seguida, os autos foram arquivados (fl. 146).

Em 24.09.2021 o MPDFT encaminhou o Ofício N.º 197/2021/4.ª PROREG-SA, expedido pela Quarta Promotoria de Justiça Regional de Defesa dos Direitos Difusos, tendo como anexo o Parecer Técnico n.º 54/2021 – ATURB (70805480), que requisita à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH que prossiga com as ações cabíveis no sentido de apurar as responsabilidades, considerando notadamente os resultados do PAD 00142.00000397/2019- 14, aberto na Administração Regional de Samambaia, bem como requer informações acerca das medidas adotadas a fim de sanar a ilegalidade da Carta de Habite-se n.º 010/2018, emitida para a edificação do lote 12 no conjunto 1 da QR 122, em Samambaia, sem que houvesse anuência do órgão fiscalizador".

Nesse sentido, cita-se, trechos das irregularidades detalhadas no Parecer Técnico n.º 54/2021 –ARTUB (70805480):

"(...)

II.1 Da Legislação Aplicada aos Lotes

"(...)

10. Segundo o cadastro territorial do programa de geoprocessamento da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, o Geoportai, a edificação ultrapassa os limites do lote (142 m²), apropriando-se de parte da área pública nas laterais frontais.



Figura 3: Diferença da área ocupada (rosa) e dos limites do lote (roxo).
Fonte: Geoportai. Acesso 17/8/2021.

11. As imagens de satélite ratificam a ocupação, mostrando que as grades da construção invadem o logradouro público, motivo pelo qual está desalinhada do portão da casa da QR 122, conjunto 1, lote 13 (à sua esquerda), o que não acontece com o lado direito porque as residências vizinhas (na QR 122, conjunto 1, lotes 11 e 9) também incorrem no mesmo erro.



Figura 4: Desencanto entre os limites dos lotes, em razão do avanço do lote 12. Fonte: Google Earth. Data Provável: maio/2019

12. Em face disso, ainda que a edificação enquadre-se aos parâmetros urbanísticos, é necessário desfazer e reconstruir a área pública ocupada para atestar sua regularização.

II. II – Do Licenciamento da Edificação (Processo Administrativo N.º 142.001.173/2003

13. De acordo com os autos, o projeto arquitetônico foi visado (aprovado) três vezes. Inicialmente para obra inicial de 114,51m² (com apenas 1 pavimento), em 10/09/2003, quando n para a modificação do projeto, concedendo o acréscimo de 264,94 m² área para construção de 2 residências (em 2 pavimentos), dando assim outro alvará, o de n.º 107/2004. E 13 apresenta-se reduzida para 234,60 m² e por meio do qual emite-se o Alvará de Construção n.º 30/2017 em 4/7/2017 e a Carta de Habite-se n.º 10/2018 em 15/2/2018.

14. A despeito do licenciamento (habite-se), nota-se que em momento algum a construção recebe a anuência do órgão fiscalizador, pelo contrário, desde 2012 já se questionava as a notificação em 20/4/2012 e os Relatórios de Vistoria para fins de habite-se n.ºs Z-720858 em 22/9/2017 e Z-725098 em 26/10/2017, sem cumprimento das exigências.

15. Segundo o último relatório (2017), parte da área pública é ocupada com grade e alvenaria pela edificação e a área livre descoberta foi totalmente coberta (com telhado), aumen motivo pelo qual o órgão concluiu que a obra não estava em condições de receber o Certificado de Conclusão – Carta de Habite-se.

"(...)

16. Um ponto que se intriga é que, mesmo com as notificações dos avanços do logradouro público, o laudo topográfico (31/8/2017) atesta a regularidade do imóvel, levantamento mc processo.

"(...)

III- Conclusão

20. Isto posto, não resta dúvidas quanto à ilegalidade da Carta de habite-se n.º 010/2018, emitida para a edificação do Lote 12 no conjunto 1 da QR 122, em Samambaia, sem que houve

21. Portanto, cabe, neste momento, aos órgãos aliados à Administração Regional e atualmente competentes por apurar as responsabilidades e buscar a regularidade da residência, que a Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do Distrito Federal – DF Legal, prossiguem com as ações cabíveis, considerando notadamente os resultados do PAD 00142.00

22. É o parecer. "

Nota-se, portanto, que todos os atos de aprovação e licenciamento foram expedidos pela Administração Regional de Samambaia - RA XII. A demanda restou encaminhada à Comissão de Apuração de Irregularidades em Licenciamento, Aprovação e Habilitação de Projetos de Arquitetura - COVIR para análise e manifestação conforme despacho (70972111) em 29.09.2021. Visando o prosseguimento do feito, foi solicitado o processo físico de licenciamento, n.º 0142.001173/2003, à Administração Regional de Samambaia, por meio do Ofício n.º 5/2021 - SEDUH/CAP/COVIR (71602826), o qual restou encaminhado a esta CAP/COVIR nos termos do Ofício n.º 1315/2021 - RA-SAM/GAB (71679899), em 07.10.2021. Foi encaminhado Ofício n.º 3972/2021 – SEDUH/GAB (72459618) ao MPDFT para conhecimento das medidas em andamento nesta Comissão.

Por fim, foi endereçado à essa SEDUH, em 15.08.2023, no âmbito do processo 19.04.4896.0054815/2023-63, Ofício n.º 124/2023 (119918253), o qual a 4.ª PROREG, do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios - MPDFT, requisita "informações acerca das medidas adotadas a fim de sanar a ilegalidade da Carta de Habite-se n.º 010/2018, emitida para edificação do Lote 12, no Conjunto 1 da QR 122, em Samambaia". A demanda foi instruída à Central de Aprovação de Projetos, (120018612), que destinou à esta Comissão para ciência e manifestação.

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

II - FUNDAMENTAÇÃO

Quanto aos indícios de irregularidades apresentados no Relatório Circunstanciado n.º 12/2021 - SEDUH/CAP/COVIR (73104696), foi dada a oportunidade de manifestação à parte interessada, que até a presente data não apresentou nenhum recurso, mesmo diante das várias tratativas encaminhadas, tais como o Comunicado (96106252) de 21.09.2022, Comunicado (100343690), de 21.11.2022 e publicações no DODF (104915434) e em Jornal de grande circulação (104916366) de 31.01.2023.

Durante a elaboração deste Parecer, que será submetido à CPCOE para anulação ou convalidação dos atos administrativos considerando o art. 102 do COE/DF, se fez necessária a manifestação da Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do DF - DF-LEGAL quanto à vistoria atualizada da edificação para verificar se o projeto foi executado de acordo com o projeto licenciado que subsidiou a Carta de Habite-se nº 010/2018 (20102901), para a edificação com a área de 234,60m², conforme o Alvará de Construção n.º 030/2017 (20103695), e o projeto visado em 09.06.2017 (folhas 110 e 111 do processo físico). Vale ressaltar que no Parecer do MPDFT, consta a informação de que o relatório de vistoria emitido pelo DF LEGAL foi inserido no processo após a emissão da Carta de Habite-se, e continha uma série de exigências, concluindo assim que não seria possível a emissão da referida Carta. Além da ausência do Relatório de Vistoria antes da emissão da Carta, o MPDFT detalha a irregularidade quanto ao cercamento da área pública contígua ao lote.

Para um melhor entendimento deste Parecer, é necessário informar que o último licenciamento válido é referente ao projeto visado em 09.06.2017 (fls. 110 e 111 do processo físico) com o Alvará de Construção nº 030/2017 (fl. 128 do processo físico) emitido em 04.07.2017 e Carta de Habite-se total n.º 010/2018 (fl. 137), em 15.02.2018, para uma área total de construção de 234,60m² com o uso residencial unifamiliar sendo indicado 02 residências no documento. Essa aprovação foi com base no Código de Obras e Edificações - COE/DF vigente à época que era a Lei nº 2.105/98 e Decreto nº 19.915/98 e suas alterações. Já a planta de registro era a CSSM_PR_516_1, e a norma urbanística que definia os parâmetros urbanísticos do lote era a Lei nº 370/2001 - Plano Diretor Local de Samambaia - PDL e os Coeficientes de Aproveitamento indicados no PDOT 2012:

Endereçamento	Área do lote (m ²)	Uso Permitido		C. Aproveitamento		Taxa de Permeabilidade		Estacionamento		Domicílios	Observações referentes aos Parâmetros Urbanísticos
		NGB	PDL	NGB	PDL	NGB	PDL	NGB	PDL		
QR 122 (SICAD - 151-III-4-A / 151-III-4-B / 151-III-4-C)											
CONJ. 1 LOTES 01 e 12	142,00	HU	L0	2,0	2,0	ISENTO	ISENTO	ISENTO	ISENTO	2	

Imagem do Anexo VI - Endereçamento, PDL de Samambaia.

O lote objeto deste Parecer, possui uma área de 142,00m², e era categorizado no PDL como L0 - Lotes de Maior Restrição, onde somente serão admitidas atividades não incômodas mediante a anuência dos proprietários ou dos seus representantes legais, e dos ocupantes dos lotes vizinhos e das frações ideais em condomínios, conforme previsto no anexo III. Quanto à quantidade máxima de domicílios por lote, o art. 72 do PDL estabeleceu que para os lotes da categoria L0 anteriormente destinados à habitação unifamiliar, o que é o caso, era permitido a quantidade máxima de dois domicílios por lote. Ao verificar o Anexo V - Coeficientes de Aproveitamento máximo e básico do PDOT, o lote tinha como coeficiente básico 2,0 e máximo 2,0:

Nº 211 quarta-feira, 17 de outubro de 2012

Diário Oficial do Distrito Federal - Suplemento

PÁGINA 35

ANEXO V - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - SAMAMBAIA - RA XII

	Vias de Atividades ^(A)	Vias de Circulação ^(B)	Vias Secundárias ou Coletoras	Centros Urbanos	Subcentros Urbanos	Áreas Econômicas	Praças Locais	Equipamento Público Comunitário (EPC) Equipamento Público Urbano (EPU)	Demais áreas
Coef. Máximo	4 ⁽¹⁾	3	2	6 ⁽²⁾	Ver projetos especiais	4 ⁽³⁾	-	2 ⁽⁴⁾	2 ⁽⁵⁾
Coef. Básico	2	2	2	2	2	2	2	2 ⁽⁶⁾	2 ⁽⁷⁾

Imagem do Anexo V - Coeficientes de Aproveitamento máximo e básico do PDOT.

Considerando que não houve manifestação por parte do interessado, esclarecemos a seguir sobre as possíveis irregularidades apontadas no Relatório Circunstanciado:

1. Ausência de vistoria do imóvel encaminhado pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas: De fato, ao analisar o histórico do processo físico e numeração das folhas, podemos constatar que houve renumerações e documentos fora da ordem cronológica. Dentre os documentos fora da ordem, podemos listar os 2 relatórios de vistoria feitos pelo DF-LEGAL (antiga AGEFIS) que são documentos obrigatórios para a emissão da Carta de Habite-se, conforme preconiza o art. 52 do COE/DF vigente à época:

Art. 52. A solicitação para obtenção de Carta de Habite-se dar-se-á mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I – comprovante de pagamento da taxa de fiscalização de obras;

II – guia de controle de fiscalização de obra preenchida pelo responsável pela fiscalização;

III – declaração de aceite do CBMDF, da NOVACAP, das Secretarias de Saúde e Educação e das concessionárias de serviços de infra-estrutura urbana, de acordo com a finalidade do projeto e conforme legislação específica de cada órgão. (Alterado – Decreto nº 25.856/2005)

§1º A Administração Regional encaminhará as solicitações das declarações de que trata o inciso III deste artigo aos órgãos competentes, a pedido do interessado. (Renumerado – Decreto nº 25.856/2005)

§2º Fica dispensada a apresentação dos documentos previstos nos incisos II e III deste artigo para expedição de Carta de Habite-se de habitação unifamiliar e de habitações em lote compartilhado no caso de projeto de arquitetura fornecido por órgão da administração pública. (Inserido – Decreto nº 25.856/2005)

§3º A declaração de aceite da empresa de telecomunicações a que se refere o inciso III deste artigo será emitida pela empresa contratada para o fornecimento do serviço. (Inserido – Decreto nº 25.856/2005)

§4º A vistoria para expedição da Carta de Habite-se dar-se-á após a apresentação da totalidade dos documentos exigidos nos incisos I e II deste artigo. (Inserido – Decreto nº 25.856/2005)

Os dois Relatórios de Vistoria para Habite-se da AGEFIS sendo o primeiro n.º 720858 (fl. 144), realizado em 22.09.2017, e o segundo n.º 725098 (fl. 145), de 26.10.2017, conforme imagens abaixo, foram anexados após a emissão da Carta de Habite-se e sem a indicação do fiscal, nem a assinatura, tampouco a matrícula. Além disso, os dois relatórios informam inconsistências do projeto visado x projeto executado tais como divisórias internas e medidores CEB caracterizando 4 unidades residenciais, calçada não atendendo as normas de acessibilidade, e não possui a largura mínima de 1,20, além da ocupação de área pública com grade e alvenaria. Ambos são categóricos em concluir que "Em decorrência das irregularidades constatadas, a obra não está em condições de receber o Certificado de Conclusão - Carta de Habite-se".

CARTA DE HABITE-SE Nº 010/2018		TOTAL	
Local da Obra: QR 122 CONJUNTO 01 LOTE 12 – SAMAMBAIA/DF			
Proprietário: LUZIA MARQUES DE AGUIAR SANTOS		CPF ou CNPJ: 291.622.461-00	
Responsável (is) Técnico (s): MARCELO PIMENTEL GONÇALVES		CREA/CAU Nº: 12.839/D	U.F DF
Firma Construtora ou Responsável:			
Conforme Processo nº 142.001.173/2003, a edificação com área de 234,60 m ² licenciada pelo Alvará de Construção nº 030/2017, foi concluída de acordo com o projeto VISADO em 09.06.2017.			
Finalidade da Edificação: RESIDENCIAL			
Concessão de Uso:	Outorga Onerosa de Alteração de Uso - ONALT:	Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODIR (m ²):	
NOTA: Vide observações e informativo de área no verso			
As taxas relativas aos serviços requeridos, previstas na legislação vigente, foram pagas em 30.06.2017, conforme DAR no valor de R\$ 205,43 (Duzentos e cinco reais e quarenta e três centavos).			
 RENNAN CAETANO DE ANDRADE Diretor de Aprovação e Licenciamento Matr. 167.959-70 RA-XII Eng.º Civil CREA 21716/m.º.		Samambaia-DF, 15 de fevereiro de 2018.  PAULO ANTÔNIO DA SILVA Administração Regional de Samambaia – RA.XII Administrador Matrícula: 166.841-25	

OBSERVAÇÕES

A Lei nº 9.476, de 23 de agosto de 1997, determina que o Instituto de Seguridade Social - INSS, seja informado da emissão deste documento.
A expedição desta Carta de Habite-se cancela automaticamente a Carta de Habite-se expedida anteriormente a esta, caso exista (art. 55 do Decreto nº 19.915/1998, alterado pelo Decreto nº 25.856/2005).

Pavimento	Área de Pavimento (Deduzida área concedida)	Área Concedida (m ²)			Numeração das Unidades Imobiliárias	
		Varanda	Torre	Subsolo		
1º Pavimento	131,30 m ²				Residência 01	
2º Pavimento	130,30 m ²				Residência 02	
Área Total	234,60 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	Existente:	Acresc./Dec.: TOTAL: 234,60 m²
OBS:						
Endereço Inicial:						
Endereço Final:						
Numeração Predial Oficial:						
Novas Confrontações:						
Averbações: (Válido somente se assinado e carimbado).						

Imagem da Carta de Habite-se nº 010/2018 emitida em 15.02.2018 constante à fl. 137 do processo físico.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL AGÊNCIA DE FISCALIZAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS			
RELATÓRIO DE VISTORIA PARA HABITE-SE - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR			NUMERO DO DOCUMENTO 720858
DIAMÉS/ANO 22/09/2017	HORA 09:09	LOCAL DA QR 122 Cj 1 Lt 12	
I - IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO			
NOME OU RAZÃO LUZIA MARQUES DE AGUIAR SANTOS			
CPF OU CNPJ 29162246100	ALVARÁ DE 030/2017	ÁREA CONSTRUÍDA 234,60	
PROCESSO 142.001.173/2003	LAT/LONG -15,866631925100592,	INSTRUÇÃO DE 011.210/2017	
NUMERO DAS FOLHAS DO PROCESSO UTILIZADAS NESTA VISTORIA FOLHAS 110 e 111.			
II - INTRODUÇÃO			
Foi realizada vistoria técnica, no endereço acima citado, atendendo solicitação do interessado, para fins de emissão do Certificado de Conclusão da obra - Carta de Habite-se. A vistoria constituiu basicamente em verificar a compatibilidade entre a obra executada e o projeto aprovado/visado, não entrando no mérito da aprovação do projeto.			
III - RELATO DA VISTORIA			
Na vistoria realizada, foram constatadas as seguintes irregularidades:			
7 Compatibilidade entre o projeto aprovado e a obra executada			
7.1 - Ocupação de área pública com grade e alvenaria.			
7.2 - Sala residência 01 com divisórias.			
7.3 - Área livre descoberta nos fundos da cozinha ocupada com cobertura e área de serviço.			
7.4 - Escada de acesso e lavanderia da residência 2 em desacordo com o projeto.			
7.5 - Alvenaria entre TV e Som e circulação do banheiro não consta em projeto.			
7.6 - Hall de entrada transformado em cozinha.			
7.7 - Revestimentos dos banheiros, cozinha e área de serviço em desacordo com projeto.			
7.8 - Calçada não atende normas de acessibilidade.			
7.9 - Divisórias internas e medidores CEB caracterizando 4 unidades residenciais.			
Relatório nº 720858	Folha nº 1 / 2		
ASSINATURA E IDENTIFICAÇÃO DOS AGENTES FISCALIS:		DIMOB:	

8 Passeio circundante ao lote	
8.1 -	O passeio possui obstáculo pontual implantado pelo proprietário sem garantir uma largura livre mínima de 1,20m.
8.2 -	O passeio não acompanha a declividade da via, no sentido longitudinal e não está no nível do meio-fio.
8.3 -	A inclinação transversal do passeio está acima de 3%.
8.4 -	O passeio possui superfície irregular e/ou com desnível e/ou trepidante para dispositivos com rodas.
8.5 -	O passeio possui superfície derrapante.
8.6 -	Nos locais de acesso de veículo ao lote, existe interrupção do passeio ou desnível. (O passeio não pode ser rebaixamento e nem elevado para acesso de veículo e deve acompanhar a declividade da via no sentido longitudinal).
8.7 -	Nos locais de acesso de veículo ao lote, o passeio tem inclinação transversal superior a 3%.
IV - CONCLUSÃO	
Em decorrência das irregularidades constatadas, a obra NÃO está em condições de receber o Certificado de Conclusão - Carta de Habite-se.	
Observação:	

Folha nº 144
Processo nº 142.001.173/2003
Rubrica: [Assinatura] Matr. 167.959-70

Relatório nº	720858	Folha nº 2 / 2
ASSINATURA E IDENTIFICAÇÃO DOS AGENTES		DIMOB

Imagem do Relatório de Vistoria para Habite-se nº 720858, realizado em 22.09.2017, fl. 144 do processo físico.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL AGÊNCIA DE FISCALIZAÇÃO SUPERINTENDÊNCIA DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS		
RELATÓRIO DE VISTORIA PARA HABITE-SE - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR		NUMERO DO DOCUMENTO Z-725098
DIA/MÊS/ANO 26/10/2017	HORA 10:00	LOCAL DA QR 122 Cj 1 Lt 12
I - IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO		
NOME OU RAZÃO LUZIA MARQUES DE AGUIAR SANTOS		
CPF OU CNPJ 29162246100	ALVARÁ DE 030/2017	ÁREA CONSTRUÍDA 24.60
PROCESSO 142.001173/2003	LAT/LONG -15,86664145812392	INSTRUÇÃO DE 013.183/2017
NÚMERO DAS FOLHAS DO PROCESSO UTILIZADAS NESTA VISTORIA 110 e 111		
II - INTRODUÇÃO		
Foi realizada vistoria técnica, no endereço acima citado, atendendo solicitação do interessado, para fins de emissão do Certificado de Conclusão da obra - Carta de Habite-se. A vistoria constituiu basicamente em verificar a compatibilidade entre a obra executada e o projeto aprovado/visado, não entrando no mérito da aprovação do projeto.		
III - RELATO DA VISTORIA		
Na vistoria realizada, foram constatadas as seguintes irregularidades:		
6 Recuperação da área pública circundante		
6.1 - Falta recuperar área pública circundante.		
7 Compatibilidade entre o projeto aprovado e a obra executada		
7.1 - Ocupação de área pública com grade e alvenaria; Sala da Residência 01 com divisórias; Área livre descoberta nos fundos da cozinha ocupada com cobertura e área de serviço; Hall de entrada transformado em Cozinha; Revestimentos dos Banheiros, Cozinha e Área de Serviço incompletos;		
8 Passeio circundante ao lote		
8.1 - O passeio possui obstáculo pontual implantado pelo proprietário sem garantir uma largura livre mínima de 1,20m.		
8.2 - O passeio não acompanha a declividade da via, no sentido longitudinal e não está no nível do meio-fio.		
Relatório nº Z-725098	Folha nº 1/2	
ASSINATURA E IDENTIFICAÇÃO DOS AGENTES FISCALIS:	DIMOB	

8.3 - A inclinação transversal do passeio está acima de 3%.
8.4 - O passeio possui superfície irregular e/ou com desnível e/ou trepidante para dispositivos com rodas.
8.5 - O passeio possui superfície derrapante.
8.6 - Nos locais de acesso de veículo ao lote, existe interrupção do passeio ou desnível. (O passeio não pode ser rebaixamento e nem elevado para acesso de veículo e deve acompanhar a declividade da via no sentido longitudinal).
8.7 - Nos locais de acesso de veículo ao lote, o passeio tem inclinação transversal superior a 3%.
IV - CONCLUSÃO
Em decorrência das irregularidades constatadas, a obra NÃO está em condições de receber o Certificado de Conclusão - Carta de Habite-se.
Observação
As exigências anteriores foram cumpridas parcialmente.

Folha nº 145
Processo nº 142.001.173/2003
Rubrica: *[assinatura]* Matr: 464191

Relatório nº Z-725098	Folha nº 2/2
ASSINATURA E IDENTIFICAÇÃO DOS AGENTES	DIMOB

Imagem do Relatório de Vistoria para Habite-se nº Z-725098, realizado em 26.10.2017, fl. 145 do processo físico.

Além disso, o Parecer nº 54/2021 - ATURB, afirma que "... mesmo diante das exigências do órgão fiscalizador alertando a incompatibilidade da obra com o projeto aprovado e a ocupação da área pública, concede a Carta de Habite-se, encobrindo, desse modo, as irregularidades. Ciente dos caminhos percorridos pelo processo administrativo nº 142.001.173/2003, a atual administração regional de samambaia instaura, em 2019, o Processo Administrativo Disciplinar - PAD 00142.00000397/2019-14 para investigar e apurar as responsabilidades dos atos administrativos, o que, por sua vez, ensejará na convalidação ou anulação do licenciamento..."

Informa ainda que "... caso a edificação enquadra-se aos parâmetros urbanísticos, é necessário desfazer e reconstituir a área pública ocupada para atestar sua regularização". Consta nos autos a emissão do laudo topográfico feito pela Administração Regional onde o primeiro relata que está de acordo já o segundo informa incoerências, sendo que mesmo com isso, foi emitido a Carta de Habite-se":

<p>NUTOP/DESENHO TECNICO - RA-IX.</p> <p>PARA: NULIO - RA - XII.</p> <p>LAUDO TOPOGRAFICO</p> <p>SENHOR CHEFE,</p> <p>Restituo os autos a este núcleo com laudo de vistoria executado para fins de Habite-se no seguinte endereço: QR 122 CONJUNTO 01 LOTE 12 Samambaia-DF. A - Os afastamentos obrigatórios estão em conformidade com projeto visado. B - Locação, alinhamento e coroamento do imóvel estão corretos. C - Cota de soleira indicada para este endereço é: 1,221.550. Vistoria executada para fins de obtenção da carta de habite-se. Objeto do processo nº 142001173/2003.</p> <p>EXIGENCIAS</p> <p>1 - 1. Consta ocupação em área pública fechado com grade, sem cobertura. 1 - 2. Falta placa de endereço.</p> <p>Lote conferido em 13.04.2016</p> <p><i>[assinatura]</i> Pedro Machado Chefe do núcleo de topografia RA-IX. Mat. 16563603</p>	<p>GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL Secretaria de Estado de Governo Coordenadoria das Cidades Administração Regional de Samambaia - RA-XII.</p> <p>76 142.001173/2003 8683</p> <p>GERENCIA DE TOPOGRAFIA E DESENHO TECNICO - RA-XII.</p> <p>PARA: DIALIC - RA - XII.</p> <p>LAUDO TOPOGRAFICO</p> <p>SENHOR DIRETOR,</p> <p>Restituo os autos a esta diretoria com laudo de vistoria para fins de obtenção da carta de habite-se executado no seguinte endereço: QR 122 CONJUNTO 01 LOTE 12 SAMAMBAIA DF. Objeto do processo nº 142.001173/2003. A - Os afastamentos obrigatórios não estão em conformidade com projeto visado. B - Locação, Alinhamento e Coroamento do imóvel estão corretos. C - A cota de soleira indicada para este endereço é: 1,221,550. OBS: Vistoria efetuada para fins de obtenção da carta de habite-se.</p> <p>EXIGENCIAS</p> <p>1 - 1. Obra em desacordo com projeto visado.</p> <p>Lote conferido em: 20/06/2016</p> <p><i>[assinatura]</i> Pedro Machado TOPOGRFO MAT. 58.148-8. NOVACAP.</p>
--	---

Imagem do 1º laudo topográfico

Imagem do 2º laudo topográfico

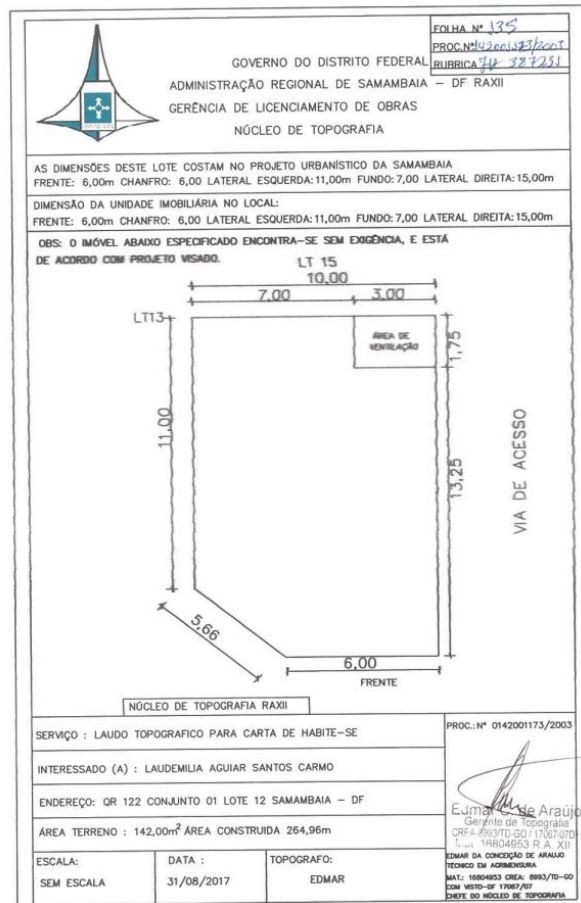


Imagem do 3º laudo topográfico

Portanto, mesmo com as divergências nos documentos referentes ao laudo topográfico emitidos pela Administração Regional, e a ausência do Relatório de Vistoria do DF- LEGAL a Carta de Habite-se foi emitida. Vale ressaltar que não consta nos autos o resultado quanto ao PAD aberto naquela Administração Regional de Samambaia para apurar as responsabilidades.

Por fim, para que pudéssemos concluir o Parecer com todas as informações atualizadas, solicitamos por meio do Ofício 11/2023 - SEDUH/CAP/COVIR (120068898), em 16.08.2023, ao DF-LEGAL que fosse realizada uma vistoria da edificação para verificar se o projeto foi executado de acordo com o projeto licenciado que subsidiou a Carta de Habite-se nº 010/2018 (20102901), para a edificação com a área de 234,60m² conforme o Alvará de Construção n.º 030/2017 (20103695) e o projeto visado em 09.06.2017 (folhas 110 e 111 do processo físico). Aquele órgão anexou neste processo aberto na COVIR, os relatórios de vistoria feitos à época pelo DF LEGAL, sendo o primeiro (120465833) emitido em 22.09.2017 e o segundo (120963706) emitido em 26.10.2017 e o Relatório Nº 63/2023 – DF-LEGAL/SECEX/COHACCESS/ACCESS (120963781), emitido em 28.08.2023, o qual consta a vistoria atualizada da edificação, e que transcrevemos abaixo:

(...)

1. CONTEXTO

Foi realizada vistoria técnica em acessibilidade na QR 122 Conjunto 01 Lote 12 - Samambaia/DF, atendendo ao requerimento do Ofício nº 11/2023 - SEDUH/CAP/COVIR, objeto do processo SEI nº 00390-00009102/2021-69, com a finalidade de verificar as condições de acessibilidade na calçada externa da edificação.

A vistoria consistiu basicamente em verificar o cumprimento da legislação de acessibilidade vigente, assim como o atendimento às normas técnicas brasileiras de acessibilidade ABNT NBR 9050 e ABNT NBR 16537.

2. RELATO

Verificamos no Sistema Integrado de Serviços e Ações Fiscais - SISAF que o Relatório de Vistoria de Habite-se nº 720858 (120465833), de 22/09/2017, foi elaborado pelos auditores fiscais Aristides Mariz Neto e Sandro Rodrigues, com exigências relacionadas com a falta de compatibilidade entre o projeto aprovado e a obra executada e exigências de falta de acessibilidade na calçada.

Verificamos também no Sistema Integrado de Serviços e Ações Fiscais - SISAF que foi emitido outro Relatório de Vistoria de Habite-se nº 725098 (120963706), em 26/10/2017, pelos auditores fiscais Aristides Mariz Neto e Karla Regina Santos Alvarenga, com as mesmas exigências de compatibilidade entre o projeto aprovado e a obra executada e as exigências de acessibilidade na calçada.

Constatamos em vistoria no local que não houve nenhuma alteração na edificação e permanece a mesma situação já indicada nos relatórios de vistoria acima citados.

Há ocupação de área pública com grade, alterações nos compartimentos internos e a edificação foi dividida em 4 (quatro) unidades imobiliárias independentes.

A calçada teve a largura reduzida com o avanço irregular da grade e não há uma faixa livre para circulação de pedestres com as características de acessibilidade previstas na ABNT NBR 9050 com uma largura mínima de 1,20 metros, livre de obstáculos e com inclinação transversal máxima de 3% e a rampa para acesso de veículos foi construída irregularmente na via de circulação de veículos.

IMAGENS ILUSTRATIVAS DA EDIFICAÇÃO

**3. CONCLUSÃO**

A acessibilidade da calçada externa da edificação não atende à legislação vigente e a edificação foi construída em desacordo com o projeto aprovado.

III - CONCLUSÃO

Pelo exposto, esta Comissão de Apuração de Irregularidades em Licenciamento, Aprovação e Habilitação de Projetos de Arquitetura conclui que:

1. Ausência de vistoria do imóvel encaminhado pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas: De fato, para a emissão da Carta de Habite-se, não constavam os relatórios de vistoria emitidos pelo DF LEGAL no processo físico. Os mesmos foram anexados após a emissão da Carta de Habite-se conforme numeração de folhas dentro do processo. Além disso, os relatórios de vistoria relatam uma série de inconsistências dentre elas:

1.a Compatibilidade entre o projeto aprovado e a obra executada:

- Ocupação de área pública com grade e alvenaria.
- Sala residência 01 com divisórias.
- Área livre descoberta nos fundos da cozinha ocupada com cobertura e área de serviço.
- Escada de acesso e lavanderia da residência 2 em desacordo com o projeto.
- Alvenaria entre TV e Som e circulação do banheiro não consta em projeto.
- Hall de entrada transformado em cozinha.
- Revestimentos dos banheiros, cozinha e área de serviço em desacordo com projeto.
- Calçada não atende normas de acessibilidade.
- Divisórias internas e medidores CEB caracterizando 4 unidades residenciais.

1.b Passeio circundante ao lote:

- O passeio possui obstáculo pontual implantado pelo proprietário sem garantir uma largura livre mínima de 1,20m.
- O passeio não acompanha a declividade da via, no sentido longitudinal e não está no nível do meio-fio.
- A inclinação transversal do passeio está acima de 3%.
- O passeio possui superfície irregular e/ou com desnível e/ou trepidante para dispositivos com rodas.
- O passeio possui superfície derrapante.
- Nos locais de acesso de veículo ao lote, existe interrupção do passeio ou desnível. (O passeio não pode ser rebaixado e nem elevado para acesso de veículo e deve acompanhar a declividade da via no sentido longitudinal).

- Nos locais de acesso de veículo ao lote, o passeio tem inclinação transversal superior a 3%.

1.c Recuperação da área pública circundante:

- Falta recuperar área pública circundante.

1.d Compatibilidade entre o projeto aprovado e a obra executada:

- Ocupação de área pública com grade e alvenaria.

Por fim, submetemos à CPCOE para deliberação quanto aos fatos e às análises realizadas no âmbito deste Parecer, para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 102, III, do Decreto nº 43.056/2022:

"Art. 102. 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; e

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; e/ou

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. 28 deste Decreto, sem prejuízo do procedimento previsto neste artigo e da observância do art. 103.

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 **MARIA GABRIELA JAMAL PRATA VASCONCELOS DA SILVA - Matr.0268257-5, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 30/08/2023, às 18:12, 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 30/08/2023, às 18:12, 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, Presidente da Comissão**, em 30/08/2023, às 18:15, 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= **121131256** código CRC= **F8BCC5A3**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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